

# Gemeinde Weilerbach

## **Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB**

### **Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

05.07.2019 / Entwurf



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Erfordernisse und Zielsetzung der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13A BauGB i.V.m. § 13 BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>D</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1	Zugrundeliegende Unterlagen .....	4
2	Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation .....	4
<b>E</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>5</b>
1	Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan.....	5
2	Flächennutzungsplan .....	9
<b>F</b>	<b>Überlagerung mit andren Satzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>G</b>	<b>Fachplanerische Vorgaben .....</b>	<b>10</b>
1	Kommunales Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach – Fortschreibung 2019.....	10
2	Sonstiges.....	11
<b>H</b>	<b>Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....</b>	<b>11</b>
1	Städtebauliche Zielvorgaben .....	11
2	Erläuterung der Planung.....	12
<b>I</b>	<b>Landespflegerische Bewertung.....</b>	<b>12</b>
1	Grundlagen.....	12
2	Bestandssituation und Auswirkungen der Änderungsplanung auf Natur und Umwelt .....	13
3	Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen .....	17
<b>J</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	18
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....	21

<b>K</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>22</b>
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	22
2	Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	23
3	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	23
4	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	24
5	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).....	24
6	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	24
<b>L</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	<b>24</b>
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans.....	24
2	Kosten der Bauleitplanung.....	24

## **A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Der Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 1. Änderung aus dem Jahr 2005 setzt für den Geltungsbereich der hier vorliegenden 3. Änderung ein Mischgebiet fest.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Fachmarktzentrum. Der Lebensmitteldiscounter beabsichtigt eine Verkaufsflächenerweiterung von bisher rund 840 m<sup>2</sup> auf 1010 m<sup>2</sup>. Für das Fachmarktzentrum beabsichtigt die Gemeinde die Festschreibung der bereits bestehenden Verkaufsflächen, um den raumordnerischen Anforderungen sowie den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach gerecht zu werden. In Beiden Fällen, der Erweiterung des Discounters sowie der Festschreibung des Fachmarktzentrums, ist die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

In diesem Zusammenhang sollen innerhalb des Mischgebiets entlang der Isigny-Allee Erweiterungsabsichten eines Postservices aufgegriffen werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und in großen Teilen versiegelt. Die noch bestehenden unversiegelten Flächen, besonders im Zusammenhang mit den Märkten, sollen im Wesentlichen erhalten bleiben.

## **B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 14.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

## **C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB**

Der Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien sind:

- a) Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m<sup>2</sup>.
- b) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- c) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- d) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Während die aufgeführten Kriterien a) bis c) sowie e) vorliegend als erfüllt angesehen werden können, ist gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 für die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wenn diese eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreiten, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG erforderlich, um feststellen zu können, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im Vorliegenden Fall ist jedoch davon auszugehen, dass eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund kann von der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG abgesehen werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

## **D GRUNDLAGEN**

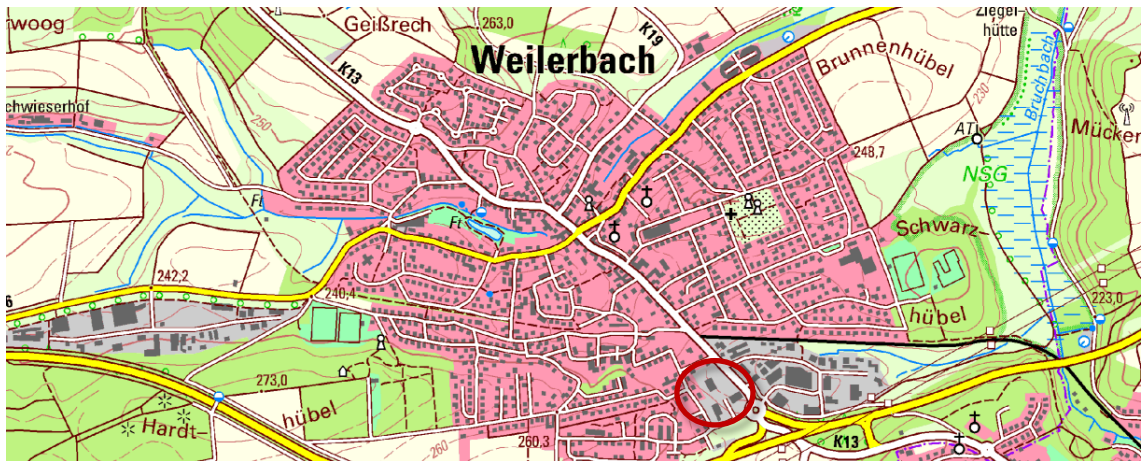
### **1 Zugrundeliegende Unterlagen**

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung der Lidl-Filiale auf dem Grundstück Europastraße 3 in Weilerbach, BBE Handelsberatung, Köln, März 2017
- Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach – Fortschreibung 2019, isoPlan Marktforschung, Saarbrücken, Februar 2019

### **2 Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha und befindet sich im Süden der Ortslage von Weilerbach, angrenzend an die Straße „Am Palmenkreuz“ sowie die Hauptstraße. Im Norden und Westen ist das Plangebiet von Wohnbebauung umschlossen, östlich befindet sich das Gewerbegebiet „Im Weidengarten“, in dem sich u. A. bereits weitere einzelhändlerische Nutzungen befinden.



Lage es Geltungsbereichs, Quelle: LANIS 04/2019

Das Gebiet selbst ist bereits vollständig bebaut und in Großteilen versiegelt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000.

## E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

### 1 Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

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

Die Erweiterungsabsichten des großflächigen Einzelhandels erfordern neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. II.1.4 Großflächiger Einzelhandel ZN 12 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz).

Ergänzend wird nachfolgend auf die einzelnen Gebote eingegangen.

### 1.1.1 Wahrung des Zentralitätsgebots

#### Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele

Gemäß dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).

#### Situationsprüfung

Das System der zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramm bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren. Den grundzentralen Orten obliegt hierbei die Aufgabe der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für das Gebiet ihres durch die Regionalplanung bestimmten Nahbereichs. Im vorliegenden Fall stellt der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz die Gemeinde Weilerbach als Grundzentrum dar (Z 3 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz). Ergänzend führt das LEP IV zu Z 3 aus, dass Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung (des täglichen Bedarfs) beizutragen haben.

#### Bewertung

Die vorgesehene Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes unterhalb der Großflächigkeit in der Gemeinde Weilerbach bis einer maximalen Verkaufsfläche von 1.010 m<sup>2</sup> entspricht somit den Anforderungen des Zentralitätsgebots von Landes- und Regionalplanung. Daneben entspricht auch das, in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“, vorgesehene Sonstige Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ und „Einzelhandel“ sowie der dort getroffenen Verkaufsflächenobergrenze sowie der Beschränkung des Sortimentsangebots den Anforderungen von Landes- und Regionalplanung.

### 1.1.2 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebots

#### Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele

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

#### Situationsprüfung

Unter Würdigung der tatsächlichen Bestandssituation und den geführten Gesprächen mit Vertretern der Planungsgemeinschaft Westpfalz, der Kreisverwaltung Kaiserslautern sowie der unteren Landesplanungsbehörde ist der Bereich entlang der Hauptstraße zwischen dem Dorfplatz und dem Edeka-Markt als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen.



Faktischer zentraler Versorgungsbereich, Quelle: BBP auf der Grundlage von LANIS, Stand 07/2019.

Diese Einschätzung wird zudem unter Anwendung der im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach dargestellten Tabelle der „Abgrenzungskriterien des Zentralen Versorgungsbereichs“<sup>1</sup> gestützt:

Kriterium	Plangebiet „Am Palmenkreuz“
städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Gemeinde	<b>ja</b> , im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben
einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren	<b>ja</b> , durchgehende Bebauung, einheitlicher, regionaltypischer Charakter,
besondere Gestaltung des öffentlichen Raums	<b>ja</b> , neue Gestaltungsansätze an der Bahnhofstraße und an der Europastraße
hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen	<b>ja</b> , hauptsächlich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen (u. A. Bank, Postfiliale, Frisör)
über den ZVB hinausgehenden Einzugsbereich	<b>ja</b> , deckt gesamte Verbandsgemeinde ab
Erdgeschossnutzung: mehr als 50% zentralörtliche Funktionen	<b>ja</b>
Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen	<b>ja</b> , Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt, Bank
fußläufige Erreichbarkeit	<b>ja</b>
ÖPNV-Anbindung	<b>ja</b> , etwa 150 m entfernt

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach, Fortschreibung 2019, isoPlan Marktforschung, S. 58.



Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Verbandsgemeinde Weilerbach in Aussicht gestellt hat, dass das Einzelhandelskonzept dahingehend fortgeschrieben werden soll.

### **Bewertung**

Vor diesem Hintergrund wird eine Betroffenheit des städtebaulichen Integrationsgebots - auch wenn gegenwärtig kein zentraler Versorgungsbereich für das Plangebiet abgegrenzt wurde - nicht gesehen und kann somit als erfüllt angenommen werden.

## **1.1.3 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots**

### **Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele**

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

### **Situationsprüfung**

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im März 2017 eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der bestehenden Lidl-Filiale erstellt und die Auswirkungen untersucht, die eine Erweiterung der Verkaufsfläche von gegenwärtig 840 m<sup>2</sup> auf 1.212 m<sup>2</sup> mit sich bringen würde. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die maximale erwartete Umverteilungsquote beträgt 6% und wird in dem als „Lage B“ bezeichneten Bereich<sup>2</sup> erwartet. Die wettbewerblichen Auswirkungen des Planvorhabens sind somit als vergleichsweise gering zu bewerten.

Nicht zu vernachlässigen ist die Tatsache, dass in dem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich<sup>3</sup> keine Lebensmittelmärkte ansässig sind, die als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten sind. Vor diesem Hintergrund sind in diesem Bereich lediglich marginale Umleitungseffekte zu erwarten und ein eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Zentrums kann folglich ausgeschlossen werden.

Außerhalb der Ortsgemeinde Weilerbach waren quantifizierbare Wettbewerbseffekte einer Erweiterung auf 1.212 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur noch gegenüber dem in der Ortsgemeinde Lebensmitteldiscountmarktes Treff 3000 zu erwarten. Mit einem Wert von maximal 4% war jedoch auch hier von keiner Gefährdung auszugehen.<sup>4</sup>

### **Bewertung**

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die Einschätzung, dass durch die gutachterlich geprüfte Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes auf 1.212 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung innerhalb der Ortsgemeinde Weilerbach sowie umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass

---

<sup>2</sup> Die „Lage B“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“, den Geltungsbereich „Im Weidengarten, 2. Änderung“ sowie den Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung“ (vgl. Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, Abb. 6, S. 13).

<sup>3</sup> in der Auswirkungsanalyse als „Lage A“ bezeichnet (vgl. Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, S. 32).

<sup>4</sup> Zwischenzeitlich wurde der Lebensmitteldiscounter Treff 3000 geschlossen. Die Ortsgemeinde Rodenbach ist bestrebt an der Stelle einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Eine diesbezügliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weilerbach ist bereits erfolgt.

bei einer Erweiterung auf 1.010 m<sup>2</sup>, wie sie im Rahmen der hier zugrundeliegenden Planung vorgesehen ist, ebenfalls das Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt ist.

Da das Fachmarktzentrum in seinem Bestand festgeschrieben werden soll ist auch hier von der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots auszugehen.

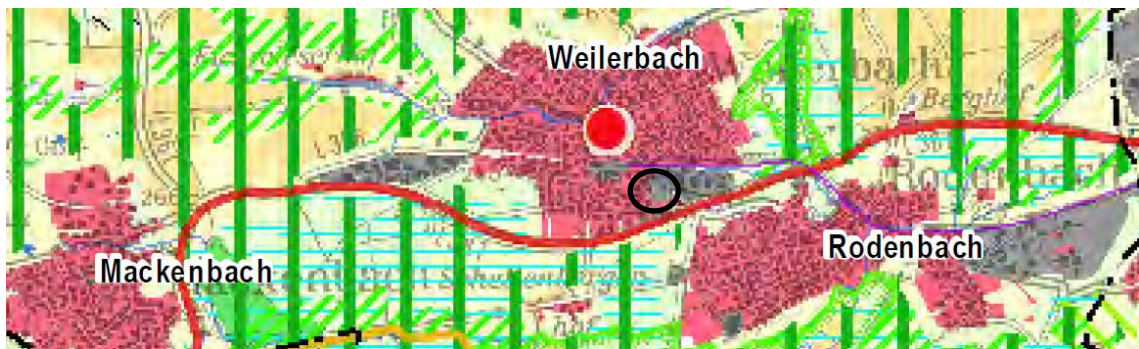
#### 1.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Prüfung der Verträglichkeit der vorgesehenen Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.010 m<sup>2</sup> sowie die Bestandsfestschreibung der Verkaufsfläche des Fachmarktzentrums ergeben, dass diese mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen und keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### 1.2 Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

In dem seit 2012 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist die Gemeinde Weilerbach als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird als Siedlungsfläche Gewerbe dargestellt.

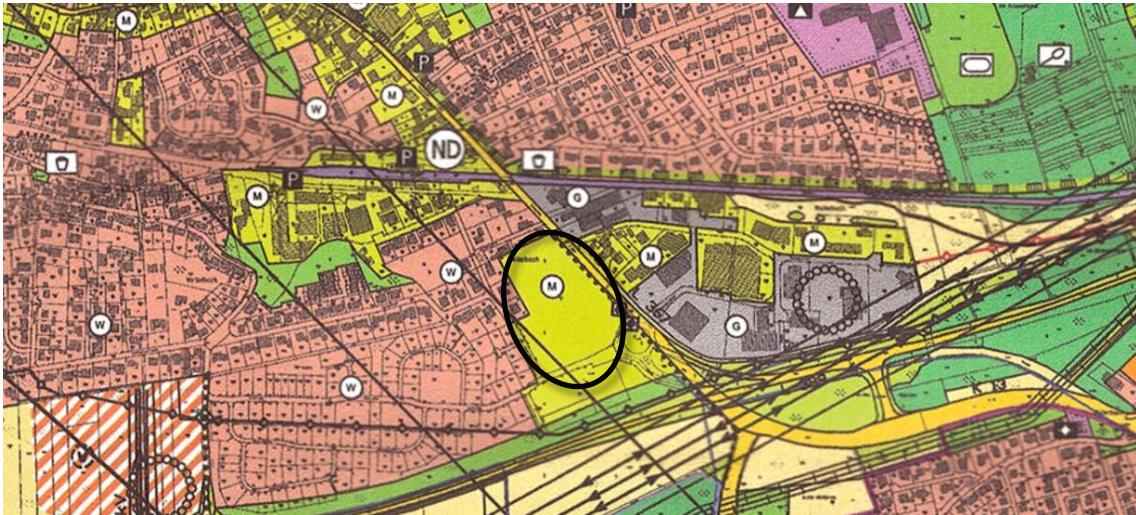


Auszug aus der Raumnutzungskarte Quelle: Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV, 08/2012

## 2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2007 stellt die in Rede stehende Fläche als gemischte Baufläche dar, sodass ein Großteil des Plangebiets nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt ist. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verbandsgemeinde Weilerbach führt jedoch gegenwärtig das Verfahren zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes durch, in dessen Vorentwurf die Darstellung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bereits vorgesehen ist.



Lage des Plangebiets im derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan

## F ÜBERLAGERUNG MIT ANDREN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich „Am Palmenkreuz, 1. Änderung“ teilweise. Diesbezüglich gilt, dass der überlagerte Bebauungsplan von dem Bebauungsplan „Palmenkreuz, 3. Änderung“ in dem betreffenden Bereich überlagert und durch diesen ersetzt wird.

## G FACHPLANERISCHE VORGABEN

### 1 Kommunales Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach – Fortschreibung 2019

Die Verbandsgemeinde Weilerbach hat zur Steuerung und Sicherstellung einer bedarfsgerechten und wohnortsnahen Nahversorgung ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, das zuletzt Anfang des Jahres 2019 aktualisiert wurde. Die darin getroffenen Aussagen stellen abwägungsrelevante Rahmenbedingungen für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Weilerbach dar.

Eine wichtige Aufgabe des Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und kommunalen Sortimentslisten. Das Einzelhandelskonzept der VG Weilerbach stellt darüber hinaus auch Versorgungsbereiche für die Lebensmittel-Nahversorgung, Nahversorgungsstandorte und Einzelhandelsstandorte mit Bestandschutz dar.

Zentrale Versorgungsbereiche stellen in diesem Zusammenhang nach Definition des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.10.2007 „...räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ dar. Im Ortskern von Weilerbach wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Regionalplanung die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs abgestimmt und 2014 festgelegt. Im Rahmen der hier vorliegenden Fortschreibung wurde diese Abgrenzung unverändert beibehalten.

Für eine Ansiedlung zeitgemäßer Lebensmittelmärkte, die die Grenze zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschreiten, gibt es oftmals in den eng bebauten Ortskernen keine geeigneten Flächen. So auch in Weilerbach. Um dennoch eine Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen, wurden „Versorgungsbereiche für die Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen. In der Ortsgemeinde Weilerbach trifft dies auf den großflächigen Edeka-Lebensmittelmarkt im Baugebiet „Am Palmenkreuz“ zu; in Rodenbach für den ehemaligen Standort des Treff 3000, der zur Nahversorgung einer neuen einzelhändlerischen Nutzung zugeführt werden soll.

Die im Sinne von §11 (3) BauNVO schützenswerten Einzelhandelslagen in den anderen Ortskernen wurden als „Nahversorgungsstandorte“ bezeichnet.

In Weilerbach zeigt sich jedoch ein Einzelhandelsbestand, der sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet. Unter Würdigung der tatsächlichen Bestandssituation und den geführten Gesprächen mit Vertretern der Planungsgemeinschaft Westpfalz, der Kreisverwaltung Kaiserslautern sowie der unteren Landesplanungsbehörde ist der Bereich entlang der Hauptstraße zwischen dem Dorfplatz und dem Edeka-Markt als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen.

Die Verbandsgemeinde Weilerbach hat in Aussicht gestellt, dass das Einzelhandelskonzept dahingehend fortgeschrieben werden soll.

## **2 Sonstiges**

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

## **H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1 Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung von Sondergebieten für „Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel“ bzw. „Einzelhandel und Dienstleistungen“.

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

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

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

## 2 Erläuterung der Planung

Die hier vorliegende Bebauungsplanung dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Ermöglichung der Erweiterung eines bereits bestehenden und großflächigen Lebensmitteldiscounters. In diesem Zusammenhang sollen die Verkaufsflächen der Betriebe beidseitig der Europastraße in ihrem Bestand festgeschrieben werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Europastraße bzw. die I-signy-Allee. Weitere Regelungen zur internen Erschließung sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht erforderlich.

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann nach wie vor durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Da es sich bei der Vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung innerhalb eines bereits bestehenden Gebiets handelt und nur eine geringfügige Mehrversiegelung zugelassen wird,

## I LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG

### 1 Grundlagen

Wie bereits erwähnt, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, Änderung 1“ in Teilbereichen überlagert und abgelöst.

Der bestehende Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, Änderung 1“ wird bei der Bilanzierung der Eingriffe als Bestand zugrunde gelegt: Somit ergibt sich eine **Versiegelung im Bestand von 14.400 m<sup>2</sup>**. Diese ergibt sich durch das im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Palmenkreuz, Änderung 1“ (2005) ausgewiesene Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 und Überschreitung dieser gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50%.

Berechnung der Versiegelung im Bestand

Versiegelung im Bestand	Versiegelung [ m <sup>2</sup> ]
Mischgebiet (MI)	<b>14.400</b>
➤ mit Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4	9.600
➤ Überschreitung der GRZ	4.800
<b>gesamt</b>	<b>14.400</b>

Die Änderungsplanung sieht für den Großteil des gesamten Plangebietes (ca. 2 ha) die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ vor. Ein Baufenster am Westrand des Geltungsbereiches verbleibt als Mischgebiet in der Änderungsplanung. Somit beläuft sich die Versiegelung in der Planung auf 16.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabelle).

Berechnung der Versiegelung in der Planung

Versiegelung in der Planung	Fläche [ m <sup>2</sup> ]
<b>Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>14.367</b>
➤ SO 1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 Überschreitung bis 0,8	2.175,20 8.700
➤ SO 2 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 Überschreitung bis 1,0	1.277,20 3.068
➤ SO 3 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5 Überschreitung bis 1,0	1.299,5 2.599
<b>Mischgebiet</b>	<b>1.637</b>
➤ MI Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 Überschreitung bis 0,8	1.228,20 1.637
<b>gesamt</b>	<b>16.004</b>

Die Neuversiegelung berechnet sich aus der Versiegelung in der Planung minus Versiegelung im Bestand und beläuft sich somit auf **1.604 m<sup>2</sup>** (siehe nachfolgende Tabelle).

Berechnung der Neuversiegelung

Berechnung der Neuversiegelung	Fläche [ m <sup>2</sup> ]
Versiegelung in der Planung	16.004
Versiegelung im Bestand	14.400
<b>Differenz = Neuversiegelung</b>	<b>1.604</b>

## 2 Bestandssituation und Auswirkungen der Änderungsplanung auf Natur und Umwelt

### 2.1 Schutzgebiete und -objekte

#### 2.1.1 Internationale Schutzgebiete

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

- Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete (VSG-Gebiete)) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP<sup>5</sup>).

Auswirkungen des Planvorhabens auf internationale Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind **nicht** zu erwarten.

#### 2.1.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

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

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG,

<sup>5</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 01/2019

- Naturparke (NTP) nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP<sup>6</sup>).

Auswirkungen des Planvorhabens auf nationale Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind **nicht** zu erwarten.

### 2.1.3 Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

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

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP<sup>7</sup>).

Auswirkungen des Planvorhabens auf Biotope und deren Schutzzwecke sind **nicht** zu erwarten.

### 2.1.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

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

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP<sup>8</sup>).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke sind demnach **nicht** zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als derzeit größtenteils bebaute bzw. versiegelte Fläche im Innenbereich dar, deren Bebauung durch den bereits bestehenden, rechtskräftigen Be-

---

<sup>6</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 01/2019

<sup>7</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 02/2019

<sup>8</sup> Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 02/2019

bauungsplan geregelt ist. Die hier vorliegende Änderungsplanung ermöglicht eine maximale zusätzliche Versiegelung in einem bereits stark anthropogen überprägten Bereich von rund 1.600 m<sup>2</sup>.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, die häufig im Wechsel mit Löss auftreten. Im Landschaftsraum finden sich vorwiegend podsolige und pseudovergleyte Braunerden aus Sandstein (Buntsandstein).

Für das Plangebiet erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Beanspruchung keine Einstufung der vorherrschenden Bodenart. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig angegeben. Hier ist die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Wasserkreislauf im Rahmen der Bautätigkeit gegeben.

Es befinden sich keine naturnahen bzw. kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Radonpotential im Bereich des Plangebietes ist als niedrig bis mäßig (bis zu 40 kBq/m<sup>3</sup>) eingestuft. (Quelle: Geoportal Boden RLP<sup>9</sup>).

Durch die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist der Großteil des Plangebietes bereits versiegelt. Die hier vorliegende Änderungsplanung ermöglicht eine maximale zusätzliche Versiegelung in einem bereits stark anthropogen überprägten Bereich von rund 1.600 m<sup>2</sup>.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

### 2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die **Grundwasserlandschaft** „Buntsandstein“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig und die bei 195 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als mittel einzustufen.

Gewässer sind im Plangebiet bzw. in seinem direkten Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes (Verfahrensstand: im Entwurf) „Weilerbach, Rodenbach, 4 Tiefbrunnen“. (Quelle: Geoportal Wasser RLP<sup>10</sup>)

Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts wird eine Neuversiegelung von rund 1.600 m<sup>2</sup> bedingt, was zum Verlust natürlicher Versickerungsflächen sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führt. Angesichts der bereits vorhandenen, großflächigen Versiegelung im Bestand, der Lage des Plangebietes innerhalb des Siegelungsgefüges und dem bereits stark anthropogen geprägten und vorbelasteten Standort sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu werten.

<sup>9</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=22](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=22), abgerufen 01/2019.

<sup>10</sup> MUEEF RLP, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 01/2019.



## 2.5 Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet befindet sich **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde (Quelle: LANIS RLP<sup>11</sup>).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend versiegelte bzw. bebaute Fläche mit einzelnen Grün- und Gehölzstrukturen dar, die nur in geringem Umfang zur Kalt- und Frischluftproduktion beitragen.

Die potenzielle Neuversiegelung durch Erweiterung des Lidl-Discounters erhöht die thermische Belastung innerhalb des Plangebietes.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind jedoch als nicht erheblich zu werten.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Weilerbach. Nach Westen und Norden schließt sich Wohnbebauung, nach Süden weitere Einzelhandelsnutzung und nach Osten die Kreisstraße K 13 (Hauptstraße) an. Weiter nach Osten liegen im Umfeld der Danziger Straße weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe.

Insgesamt kommt dem Bereich keine Bedeutung hinsichtlich Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt keine Erholungsfunktion zu. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 2.7 Schutzgut Arten und Biotope

Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind im Plangebiet ebenfalls **nicht** zu finden. (Quelle: LANIS RLP<sup>12</sup>)

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für den Artenschutz. Es ist allenfalls mit dem Vorkommen von häufig vorkommende Arten zu rechnen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen kaum Lebensraumqualität.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## 2.8 Schutzgut Mensch

### Radon

Das Radonpotential ist niedrig bis mäßig (< 40 kBq/m<sup>3</sup>).

<sup>11</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 02/2019.

<sup>12</sup> LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 02/2019.

*„Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.“*

### **Lärm**

Es besteht eine Lärmvorbelastung aufgrund der Lage des Plangebiets im Nahbereich der Landesstraße L 367 und durch den An- und Abfahrtverkehr zu den innerhalb des Gebietes sowie außerhalb vorhandenen Einkaufsmärkten und Einzelhändlern. Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführungen nachzuweisen.

## **2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen kulturhistorisch interessanten Bauwerke zu finden.

Über Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen ist nichts bekannt. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **3 Landespflegerische Zielvorstellungen und daraus resultierende Maßnahmen**

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sollten Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes ergriffen werden, um Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu mindern.

So wirkt sich die gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen nicht nur positiv auf ökologische Vielfalt, Kleinklima und Ortsbild aus, sondern erhöht dabei auch die Wohnqualität und das Wohlbefinden der Menschen.

Zudem kann durch eine Dachbegrünung zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden.

Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Erhalt und Neupflanzung von Laubbäumen
- Gärtnerische Gestaltung von Freiflächen, Begrünung der Grundstücke
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen

Unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB sind die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten.

## **J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

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

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplans wird die Ausweisung eines Mischgebiets sowie eines Sonstigen Sondergebiets vorgenommen.

Das Mischgebiet umfasst dabei die bestehende Bebauung entlang der Isigny-Allee und entspricht bereits den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Palmenkreuz, 1. Änderung“. Somit ist die hier vorgenommene Festsetzung lediglich eine Übernahme der bereits bestehenden Gebietsausweisung.

Entsprechend der bereits bestehenden einzelhändlerischen Nutzungen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Weilerbach wird ein überwiegender Teil des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ bzw. „Einzelhandel und Dienstleistungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets geschieht zum einen, um der kommunalen Entwicklungsabsicht „langfristige Sicherung der lokalen Grundversorgung in der Gemeinde“ Rechnung zu tragen. Zu anderen kommt die Gemeinde Weilerbach mit der Ausweisung des Sondergebiets auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach. Der bestehende Lebensmitteldiscounter beabsichtigt die Erweiterung eine Verkaufsflächenenerweiterung in den Bereich der Großflächigkeit. Für die weiteren bereits vorhandenen Handelsbetriebe beidseitig der Europastraße sollen hingegen in eine Festschreibung der Verkaufsflächen auf den vorhandenen Bestand vorgenommen werden. In beiden Fällen ist die Ausweisung eines Sondergebiets im Sinne des § 11 BauNVO erforderlich.

Bei den für die Sondergebiete festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen handelt es sich nicht um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen. Dies gilt auch hinsichtlich des Umstands, dass nur „ein“ Lebensmitteldiscounter (SO1) zulässig ist.

Nach der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen dann um zulässige gebietsbezogene Regelungen handelt, wenn in dem entsprechenden Planbereich nur „ein“ entsprechendes Vorhaben verwirklicht werden kann. Dies ist durch die entsprechende Formulierung der Festsetzung vorliegend sichergestellt.

Darüber hinaus enthält auch die Formulierung „ein“ vorliegend keine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung. Denn bei realitätsnaher Betrachtung des Einzelfalls und unter Zugrundelegung des heutigen Verständnisses des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter wird deutlich, dass ein Lebensmitteldiscounter über eine Verkaufsfläche verfügt, die jedenfalls die Grenze zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) übersteigt. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzung der Grundflächenzahl nicht mehr als ein Lebensmitteldiscounter realisiert werden kann.

Entsprechend handelt es sich bei der Festsetzung „ein“ Lebensmitteldiscounter nicht um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung, sondern um eine zulässige gebietsbezogene Begrenzung.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Höhe Baulicher Anlagen bestimmt.

Die GRZ des Mischgebiets wird mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Beide Werte entsprechen zum einen den in der BauNVO getroffenen Empfehlungen und zum anderen den im Bebauungsplan „Am Palmenkreuz, 1. Änderung“ getroffenen Festsetzungen. Zudem sind zwei Vollgeschosse zulässig, was ebenfalls den Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplanes entspricht, wie auch der bestehenden Bebauung.

Die festgesetzte GRZ in dem sonstigen Sondergebieten SO1 entspricht der bestehenden Bebauung des Lebensmittelmarktes und berücksichtigt bereits die geplante Erweiterung des Marktes. Um alle erforderlichen Nebenanlagen realisieren zu können darf die GRZ durch die durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Für die Gebiete SO2 und SO3 wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt mit einer jeweiligen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 1,0. Die somit zulässige Versiegelung der sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 entspricht der gegenwärtigen Bestandssituation.

Eine Festsetzung der GFZ sowie der zulässigen maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird aufgrund der bestehenden und auch weiterhin vorgesehenen Nutzungen in den Sondergebieten nicht gesehen.

## 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beschränken sich ebenfalls in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch baugrenzen definiert. Für das Mischbiet wird eine durchgehende überbaubare Fläche ausgewiesen, was im Wesentlichen der Festsetzung des Bebauungsplanes „Am Palmenkreuz, 1. Änderung“ entspricht. Im Rahmen der hier vorliegenden dritten Änderung wird lediglich die Baufläche in Richtung Norden geringfügig erweitert, was sich jedoch in die bereits bestehende Bebauung einfügt.

Im Sondergebiet SO1 entspricht die überbaubare Fläche im Wesentlichen ebenfalls den Festsetzungen der 1. Änderung. Eine Anpassung erfolgt lediglich aufgrund der tatsächlichen Umsetzung der Europastraße, die von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans abweicht. Eine Reduzierung der überbaubaren Fläche wird nicht als erforderlich angesehen, da in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt ist, dass keine unmaßstäblichen Baukörper entstehen.

In den Sonstigen Sondergebieten SO2 und SO3 orientiert sich die Ausweisung der überbaubaren Fläche stark an den bestehenden Gebäuden, lässt jedoch einen gewissen Spielraum weiterhin zu. Diese Einschränkungen gegenüber der ersten Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der zulässigen Nutzungen. Durch die Begrenzung des möglichen Baukörpers soll eine weitere Mehrung der Fachmärkte eingeschränkt werden.

Für den überbaubaren Bereich im Sonstigen Sondergebiet SO1 „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ sowie im SO3 „Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In beiden Fällen ist im Sinne einer offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten. Jedoch unterliegen die Gebäude keiner Längenbegrenzung und dürfen somit eine Länge von 50 m überschreiten. Diese Festsetzung trägt im Gebiet SO3 der Bestandssituation Rechnung, da der bestehende Baukörper bereits eine Länge von 50 m überschreitet. Im Gebiet SO1 soll der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes ein ausreichender Spielraum gegeben werden.

Entsprechend der Bestandssituation wird für das Gebiet SO2 eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgröße ist auch im Zuge einer Neubebauung des Gebietes eine Überschreitung der zulässigen 50 m Gebäudelänge nicht zu erwarten.

Im Mischgebiet wird ebenfalls entsprechend der bestehenden Bebauung und entsprechend der Struktur des angrenzenden Wohngebiets eine offene Bauweise festgesetzt.

Um ein unkontrolliertes Zubauen der Grundstücke zu verhindern wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein sollen.

Um die Errichtung der erforderlichen Stellplätze innerhalb der Sondergebiete und des Mischgebiets zu ermöglichen ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Um den Anforderungen der Einzelhandelsbetriebe gerecht zu werden ist für die Sondergebiete ergänzend bestimmt, dass die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

#### **1.4 Verkehrsflächen**

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans erfolgt keine Neuausweisung von Verkehrsflächen. Es wird lediglich eine Anpassung entsprechend der Bestandssituation vorgenommen.

#### **1.5 Öffentliche Grünflächen**

Die Fläche zwischen der Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs und den Sondergebieten entlang der Hauptstraße sowie der Isigny-Allee bis zur Einmündung Europastraße ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die in Rede stehenden Flächen sind bereits begrünt, sodass die Festsetzung der Bestandssituation entspricht. Die Herstellung von Fußwegen ist innerhalb der Grünfläche zugelassen.

#### **1.6 Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Grünstrukturen**

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl hat man sich dafür ausgesprochen, dass die in Kapitel H dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit möglich - Berücksichtigung finden.

Die im Plangebiet getroffene Festsetzung zur Begrünung soll daher ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern, visuelle Beeinträchtigungen sowie die thermische Belastung minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen erhalten werden und neu entstehen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Die Gemeinde Weilerbach hat daher, unter Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Planung, Festsetzungen daher nur dort getroffen, wo sie von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören im vorliegenden Fall, gestalterische Rahmenvorgaben hinsichtlich:

- äußerer Gestaltung baulicher Anlagen. Diesbezüglich werden lediglich glänzende Materialien als Dacheindeckung ausgeschlossen. Dachbegrünungen und Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass in Anbetracht der gegebenen Nutzungen lediglich ein Mindestmaß an Festsetzungen als erforderlich angesehen werden.  
Stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf die bestehenden Baugebiete sowie auch innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig, da sie neben klimatischen Vorteilen für die Gebäude selbst insbesondere in positiver Weise zu deren Erscheinungsbild beitragen und sich positiv auf die am Gebäude anfallenden Niederschlagswassermengen auswirken.  
Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmeengewinnung oder zum Wärmeschutz.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie Werbeanlagen. Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgesterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.  
Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

## 3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Ver-

ständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs. 6 BauGB):

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

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

#### **1.1 Nutzung**

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

#### **1.2 Schallschutz**

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden und schon großflächigen Lebensmittel-discounters ermöglicht werden. Zum anderen sollen die bereits vorhandenen Verkaufsflächen der vorhandenen Fachmärkte in ihrem Bestand festgeschrieben werden. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass sich die Bestandssituation bezüglich des Schallschutzes erheblich verändert. Im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist jedoch die Einhaltung des Schallschutzes nachzuweisen, sodass hier davon ausgegangen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **1.3 Altlasten**

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten liegen weder bei der Gemeinde Weilerbach noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

## 1.4 Radonvorsorge

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

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

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Gemeindegebiet von Weilerbach mit einem niedrigen bis mäßigem Radon-Potenzial (< 40.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

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

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

Mit der Ausweisung der Sondergebiete „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ sowie „Einzelhandel“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Gemeinde Weilerbach Rechnung getragen eine langfristige Sicherung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten.

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

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die Einschätzung, dass durch die gutachterlich geprüfte Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes auf 1.212 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung innerhalb der Ortsgemeinde Weilerbach sowie umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass bei einer Erweiterung auf 1.010 m<sup>2</sup>, wie sie im Rahmen der hier zugrundeliegenden Planung vorgesehen ist, ebenfalls das Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt ist.

Da das Fachmarktzentrum in seinem Bestand festgeschrieben werden soll ist auch hier von der Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebots auszugehen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische



Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten diesbezüglich während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie verwiesen.

#### **4 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

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

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

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

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

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

Durch die hier vorliegende Planung sollen im Wesentlichen eine geringfügige Verkaufsflächenenerweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes sowie eine Festschreibung der bestehenden Verkaufsflächen ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist durch die Planung keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsmenge zu erwarten. Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen bestehen bereits und wurden in der Planzeichnung nur entsprechend der tatsächlichen Lage angepasst, sodass sich auch für den fließenden Verkehr keine Auswirkungen ergeben.

### **L PLANVERWIRKLICHUNG**

#### **1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

#### **2 Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Der Gemeinde Weilerbach entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Am Palmenkreuz, 3. Änderung“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.