

Gemeinde Enkenbach-Alsenborn

Bebauungsplan „Haarspott, Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „Sandhof“ vom 04.02.1960 – 3. Änderung“

nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I 03/2024



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Gemeinde Enkenbach -Alsenborn
Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn
Hauptstraße 18
67677 Enkenbach-Alsenborn

Fachbereich Bauwesen und öffentliche Einrichtungen
Verwaltungsgebäude Hauptstraße 121
67691 Hochspeyer

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. §13 BAUGB.....	6
D. GRUNDLAGEN.....	7
1. Planungsgrundlagen.....	7
2. Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation.....	7
3. Bestandssituation	8
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
1. Regionaler Raumordnungsplan.....	10
2. Flächennutzungsplan.....	11
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
1. Natur- und Artenschutz.....	12
1.1. Schutzgebiete und -objekte.....	12
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	12
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	12
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	12
2.2. Gewässer.....	12
2.3. Außengebietswasser / Starkregen.....	13
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN	15
H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....	16
1. Städtebauliche Zielvorgaben	16
2. Planungsziele des Ursprungsbebauungsplans.....	16
3. Erläuterung der Änderungen	17
4. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	17
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	18
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	18
2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	18
2.1. Bestandssituation.....	18
2.2. Auswirkungen der Planung.....	18
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	19
4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	19
J. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	20
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO).....	20
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohnggebiet	20
2.2. Höhe baulicher Anlagen	20
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO).....	21
4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	22
6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	22
7.1. Allgemeine Änderungen	22
7.2. Entfallende Maßnahmenflächen	23
7.3. Maßnahme A – Straßenbäume	23
7.4. Maßnahme B – Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen / Vermeidung von Flächenversiegelungen.....	23
7.5. Maßnahme C – Dachbegrünung	23
7.6. Maßnahme D – Begrünung Stellplätze im Gewerbegebiet	24
7.7. Maßnahme E – Fassadenbegrünung	24
7.8. Maßnahme M 1 – Öffentliche Grünfläche	24
7.9. Maßnahme M 2 – Private Grünfläche	24
7.10. Maßnahme M 3 – Waldrand / Waldsaum	24
7.11. Maßnahme M 4 – Erhalt Gehölze	24
7.12. Maßnahme M 5 – Versickerung 1.....	25
7.13. Maßnahme M 6 – Versickerung 2.....	25
7.14. Maßnahme M 7 – Gehölze Gewerbe.....	25
7.15. Maßnahme M 8 – Externe Ausgleichsfläche	25
8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 a BauGB).....	25
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz).....	27
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	28
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	28
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	28
3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	28

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	29
5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	29
6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	29
7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	29
8. Belange der Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)	29
9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	30
10. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	30
L. PLANVERWIRKLICHUNG	30
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	30
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	30

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung und Fortführung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan „Haarspott - Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960“ sowie seiner ersten und zweiten Änderung verstehen.

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Ursprungsbebauungsplan „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960“ ist seit dem 23.02.2000 rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebietes wurde im März 2005 eingeleitet. Seither wurde der Bebauungsplan bereits zweimal in einem förmlichen Verfahren geändert.

Im Dezember 2004 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst, da im Zuge des Umlegungsverfahrens einige Grundstücke anders, als im Bebauungsplan vorgesehen, gebildet werden mussten bzw. für einzelne Grundstücke keine Bauplatznachfrage vorhanden war. Gleichzeitig sollte der Bebauungsplan um eine Versorgungsfläche für die Errichtung eines Holzheizkraftwerkes erweitert und ein Standort für eine Trafostation festgelegt werden. Weiterhin wurden einige textliche Festsetzungen modifiziert bzw. vereinfacht und der Bebauungsplan durch die erste Änderung an die durch das EAG Bau neu geschaffene Rechtslage angepasst. Mit Bekanntmachung vom 15.05.2006 erlangte der Änderungsbebauungsplan „Haarspott, Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960 - 1. Änderung“ Rechtskraft.

Im November 2006 wurde sodann der Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplans gefasst, um in Teilbereichen die landespflegerischen Festsetzungen an zwischenzeitlich veränderte Gegebenheiten anzupassen. Im Zuge dieser Planänderung wurden weiterhin einige textliche Festsetzungen modifiziert bzw. vereinfacht, Hinweise aktualisiert und redaktionelle Klarstellungen ergänzt. Der Bebauungsplan „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960 - 2. Änderung“ wurde 2011 ausgefertigt und stellt damit den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan dar.

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplans war es, auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn mit der Neuschaffung von Wohnraum zu reagieren. Die bisherigen Änderungen resultierten aus der Gegebenheit, dass Teile des Wohngebietes u.a. aufgrund planerischer Schwierigkeiten noch nicht entwickelt wurden. Insbesondere die Wohnbaugrundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplans in der Straße „Fritz-Ullmayer-Ring“ sowie einige in der Straße „Ginsterweg“ sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unbebaut.

Die topographischen Gegebenheiten im Plangebiet sowie die Zuschnitte einiger Grundstücke erschweren eine Bebauung vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen. Insbesondere im Bereich der Nutzungsschablone E sind die Grundstücke relativ lang und schmal geschnitten. Bei zulässiger Einzelhausbebauung ist daher eine Längsorientierung der Gebäudekörper vorgegeben. Gleichzeitig fallen die Grundstücke nach Süden hin auf eine Länge von circa 17 Meter um etwa zwei Meter ab. Eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, bei welchem das Erdgeschoss auf etwa gleicher Höhe wie das

Straßenniveau liegen soll, führt demgemäß bereits dazu, dass die Vorschriften zur Traufhöhe nicht mehr eingehalten werden können.

Bereits im Jahre 2011 wurde diesbezüglich seitens des Ortsgemeinderats beschlossen, bei der nächsten anstehenden Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen hinsichtlich des Bezugspunkts für die Trauf- und Gebäudehöhe im Bereich der Nutzungsschablone E anzupassen. Nun hat sich gezeigt, dass auch im Bereich der Nutzungsschablone A die vorgenannte Problematik einschlägig ist. Demgemäß hat sich der Gemeinderat von Enkenbach-Alsenborn in seiner Sitzung am 20.07.2022 dafür ausgesprochen, die bereits 2011 anvisierte Änderung der Trauf- und Gebäudehöhen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen, um eine wirtschaftliche Auslastung der Grundstücke zu ermöglichen.

Ferner erscheinen die Festsetzungen zu Auffüllungen und Stützmauern nicht hinreichend genau bestimmt, was zu Komplikationen bei der Beurteilung von Baugesuchen führt. Aufgrund dessen und da sich gezeigt hat, dass durchaus Abfangungen bis 1,5 Meter Höhe notwendig sind, sollen auch diese Festsetzungen überarbeitet werden. Schließlich gestattet der bisherige Bebauungsplan Aufschüttungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von einem Meter.

Zusätzlich werden im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplans die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf ihre Aktualität hin überprüft und gegebenenfalls den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Planbereiche G, H, K und I, welche das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das eingeschränkte Industriegebiet umfassen, sind bereits vollständig entsprechend der Bebauungsplanung entwickelt. Die vorstehend erläuterten Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung beziehen sich demnach nur auf den Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets und entfalten keinen Einfluss auf gewerbliche bzw. industrielle Bestandsnutzung.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn in seiner Sitzung am den Beschluss gefasst, den Änderungsbebauungsplan „Haarspott, 3. Änderung“ aufzustellen. Unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 und 3 BauGB soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung; diese wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

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

Der Bebauungsplan „Haarspott, 3. Änderung“ soll nach den Vorgaben des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hier zu beachtenden Kriterien sind nachfolgend dargelegt.

Ein vereinfachtes Verfahren darf nur angewendet werden,

- a) wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- b) wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- d) wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

- zu a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwar eine Gesamtgröße von rund 17,65 ha (ohne den Geltungsbereich der externen Ausgleichsflächen), doch durch die hier vorliegende dritte Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine signifikanten Flächenänderungen, die den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 BauGB überschreiten.
- zu b) Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen 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.

Nach § 13a 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. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

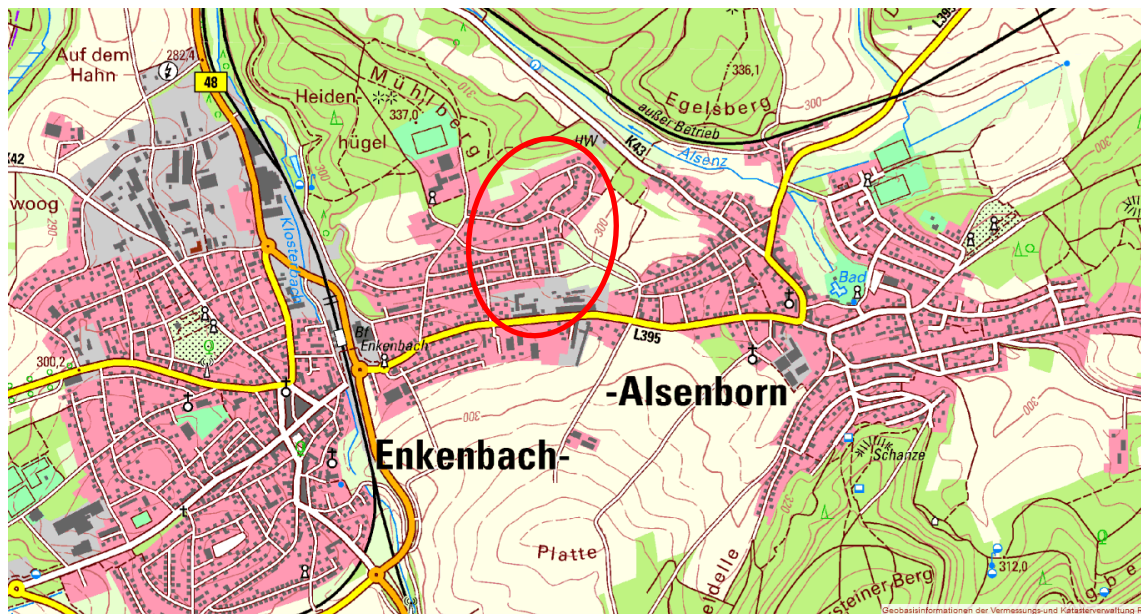
Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn
- der Ursprungsbebauungsplan „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960“ sowie seine beiden rechtskräftigen Änderungen,
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de,
- Abfragen des Geoportals Wasser RLP sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

2. Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage zwischen den ehemaligen Stadtteilen Enkenbach und Alsenborn nördlich der L 395. Im Norden wird das Plangebiet durch die Integrierte Gesamtschule Enkenbach – Alsenborn, Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen stößt das Plangebiet an Wohnbebauung an. Östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen und im Süden die L395 sowie Wohnbebauung.

Die Lage des Plangebietes in der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn (Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz; Zugriff: 13.04.2023)

Das Plangebiet umfasst Großteils mit Einfamilienhäusern bebaute Wohnflächen. Diese liegen überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes. Im Südlichen Bereich des Plangebietes an die L 395 angrenzend, liegen ein Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet mit größeren freistehenden Gewerbehallen. Am Nördlichen und Östlichen Rand des Plangebietes liegen Grünflächen zur Versickerung von Abwasser sowie als Spielplätze genutzte öffentliche Grünflächen. Ganz im Norden liegt eine größere Waldfläche, wobei auf der nördlichen Hälfte der Fläche ein Holzhacksnitzelkraftwerk steht.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als Wohngebiet mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den zugehörigen Gartenflächen und Nebengebäuden dar. Den südlichen Teilbereich stellt ein Gewerbebetrieb (Maschinenbauunternehmen) mit den dazugehörigen Flächen dar. Die Bestandsgebäude des Gewerbebetriebes sind primär in Richtung Süden, zur Rosenhofstraße / L395, orientiert. Der nördliche Bereich der Gewerbeflächen ist derzeit noch unbebaut und wird in Teilen als Lagerfläche für Erdmassen genutzt. Im Norden, Nordosten sowie Osten bilden Versickerungsmulden den Übergang des Plangebietes zur freien Landschaft bzw. zu den Waldflächen im Norden und Nordosten. Darüber hinaus befindet sich ein Spielplatz südlich der Wohnbebauung, woran sich weiter nach Süden eine weitere Versickerungsmulde entlang der das Gebiet erschließenden Straße ‚Fritz-Ullmayer-Ring‘ anschließt.

Zusätzlich schließt der Bebauungsplan zwei externe Flächen ein, die dem landespflegerischen Ausgleich dienen sollen. Eine dieser Flächen stellt sich als Ackerfläche, die andere als Obstwiese dar.



Blick von Südosten auf das Plangebiet



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet



südöstliche Versickerungsmulde

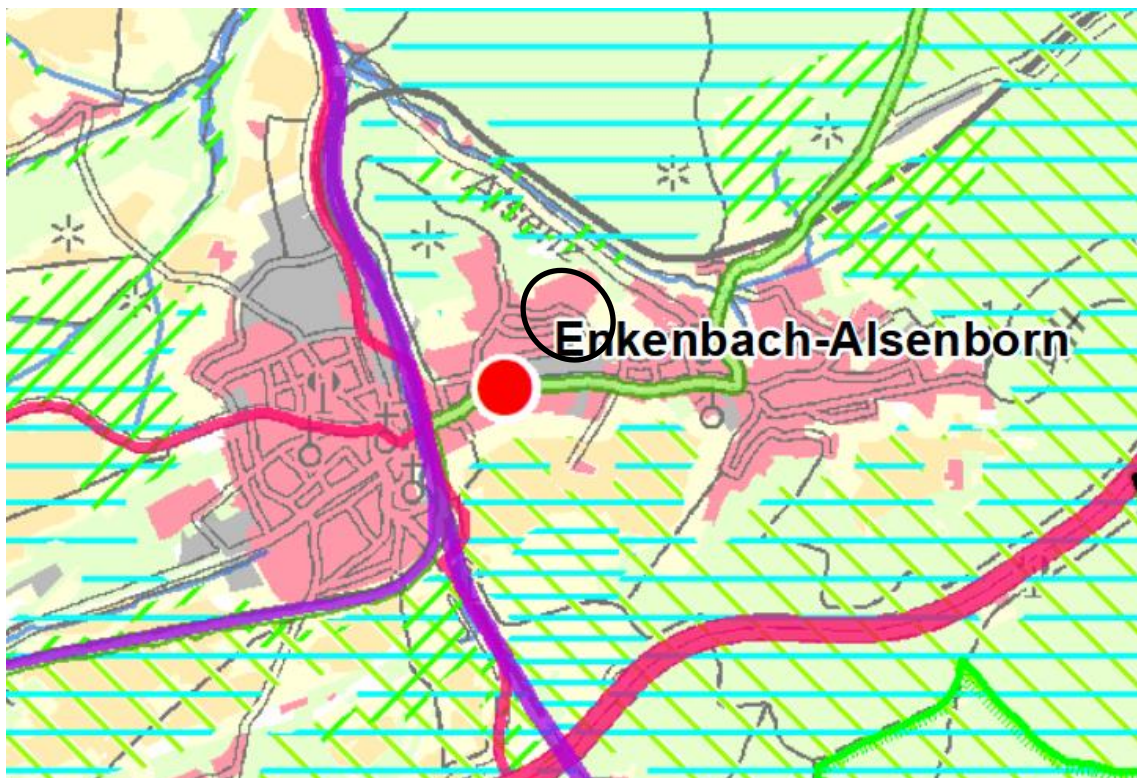
Fritz-Ullmayer-Ring (von Norden in Richtung Ortslage);
südliche Versickerungsmulde rechts im Bild

Impressionen des Plangebiets (Quelle: eigene Aufnahmen; 04/2023)

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teilsfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV definiert die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn als Grundzentrum. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich als Siedlungsfläche Wohnen und im südlichen Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Dies entspricht dem aktuellen und weiterhin angestrebten Bestand des Plangebietes. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers sowie ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund an.



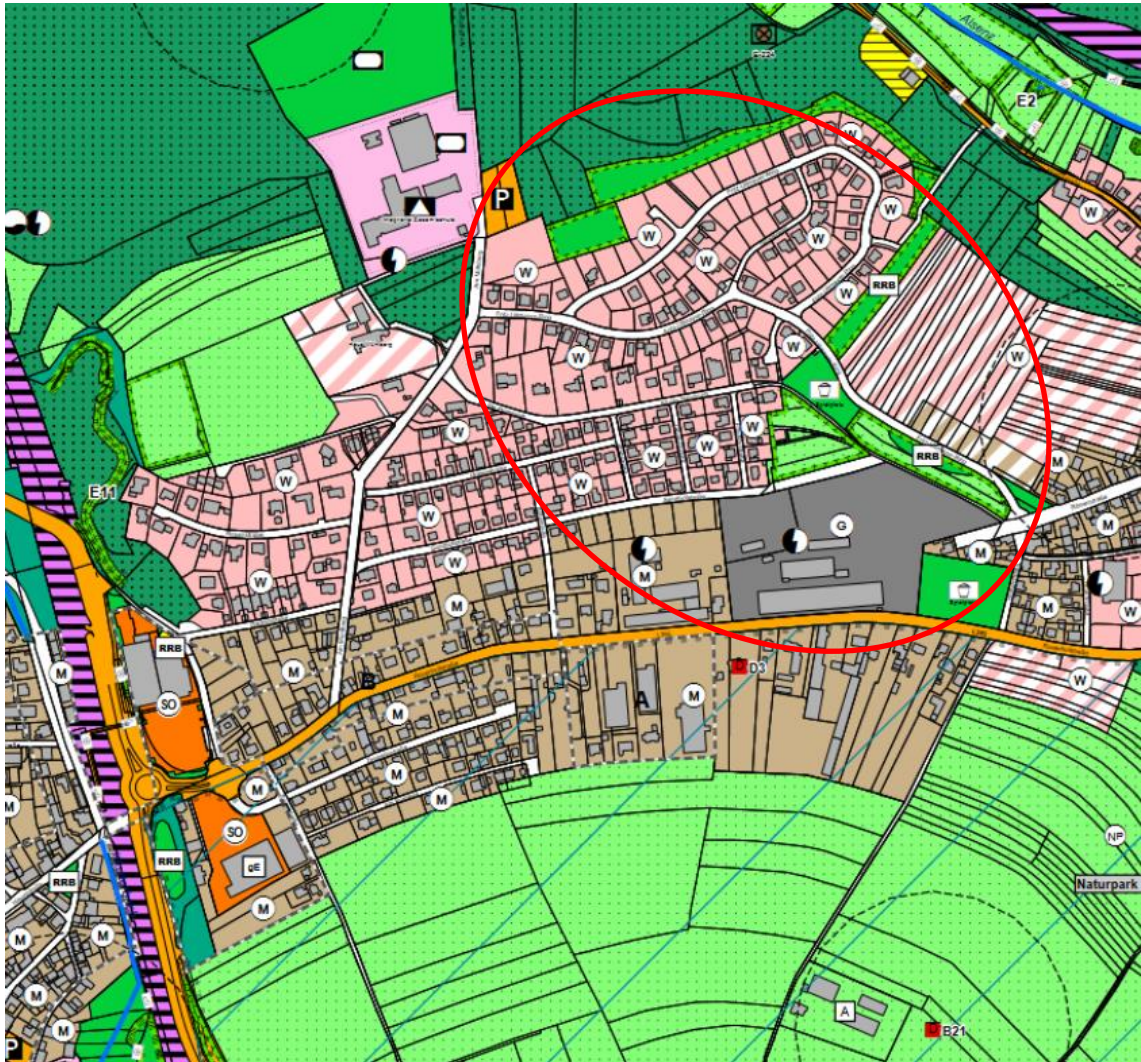
Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV; Zugriff 13.04.2023)

Die durch die bisherige Bebauungsplanung erfolgte die angestrebte Entwicklung in Form eines Wohngebietes, eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines eingeschränkten Industriegebietes entspricht damit den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplans.

Durch die hier in Rede stehenden Änderungen an der bisherigen Bebauungsplanung werden die Belange der Regionalplanung nicht tangiert, da keine Veränderungen an der Art der baulichen Nutzung, sondern lediglich am Maß der baulichen Nutzung sowie an den bauordnungsrechtlichen sowie landespflegerischen / grünordnerischen Festsetzungen erfolgen.

2. Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aus dem Jahr 2021 ist das Plangebiet als Wohnbau- und Gewerbefläche dargestellt. Östlich und nördlich an die genannten Flächen grenzen Grünflächen, zum Teil als Versickerungsmulden sowie ein Spielplatz an.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn (Quelle: Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn; Zugriff 13.04.2023)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde im Juni 2021 neu aufgestellt. Die Darstellungen im Bereich des Plangebietes stimmen demnach mit den Ausweisungen des Ursprungsbebauungsplans sowie seiner bisherigen Änderungen überein, da rechtskräftige Bebauungspläne bei Flächennutzungsplanfortschreibungen bzw. -neuaufstellungen übernommen werden. Demgemäß korrelieren der Ursprungsbebauungsplan sowie die bisherigen Änderungen mit den übergeordneten Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Durch die vorliegende dritte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zwei Veränderungen gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung: Im Bereich nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes wird eine Grünfläche zurückgenommen und stattdessen eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Ablagerung‘ festgesetzt. Des Weiteren wird eine Grünfläche im Bereich des

Allgemeinen Wohngebietes westlich des Spielplatzes dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Demgemäß ist der Flächennutzungsplan bei der nächsten Änderung in diesen beiden Bereichen anzupassen.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

Für den Bereich des Bebauungsplanes bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich südlich angrenzend. Es handelt sich um das Biosphärenreservat Pfälzerwald (BSR-7000-001) (Quelle: LANIS RLP). Durch die Änderungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Ziele des Biosphärenreservates zu erwarten. Sonstige Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden. Es finden sich keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotopkomplexe oder Flächen des landesweiten Biotopverbundes im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Das Plangebiet wird größtenteils als Wohngebiet genutzt. Im südlichen Teil findet sich ein Gewerbegebiet. Hochwertigere Biotopstrukturen finden sich vereinzelt auf den Grünflächen und in den angrenzenden Waldbereichen. Da einige der Grünflächen nicht mehr vorhanden sind, oder in der festgesetzten Qualität nicht umgesetzt wurden, werden diese im Verfahren dem aktuellen Bestand angepasst. Für alle diese Flächen ist ein landespflegerischer Ausgleich notwendig. Noch vorhandene Grünflächen werden ihrem aktuellen Bestand entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind keine

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

Ausgewiesen. (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.2. Gewässer

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die Alsenz, etwa 200 m östlich, sowie der Klosterbach, ca. 500 m westlich. Da im vorliegenden Fall nur Änderung am bereits bestehenden Bebauungsplan vorgenommen werden, und aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu rechnen.

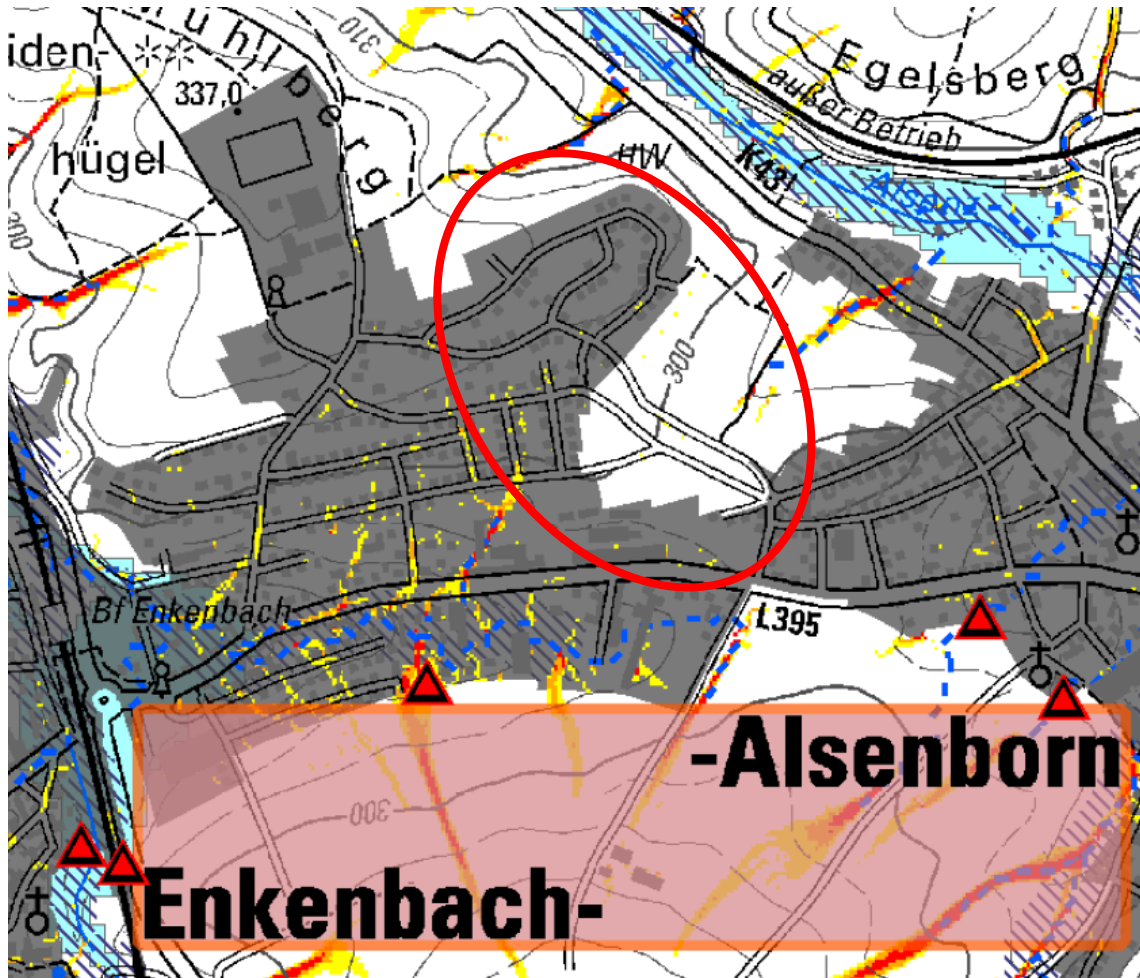
2.3. Außengebietswasser / Starkregen

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Für die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (vgl. nachfolgende Abbildung).

Der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn wird eine hohe Wahrscheinlichkeit hinsichtlich der Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen zugeschrieben.

Im Plangebiet selbst sind nur an vereinzelt, punktuellen Stellen geringe Abflusskonzentrationen für die Entstehung einer Sturzflut nach Starkregen verzeichnet. Hinsichtlich der Topographie sowie der bisherigen Ausgestaltung des Plangebiets ist keine Gefährdung durch Außenwasser zu befürchten.

Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Die tatsächlichen Abflussbahnen sollten dennoch bei weiteren Planungen und Maßnahmen vor Ort überprüft und die Gefährdung in der Planung berücksichtigt werden. Gegebenenfalls sind Vorsorgemaßnahmen, wie z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen und Hinweise in weiterführenden Planungen, zu ergreifen.



Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen

Abflusskonzentration

- sehr hoch
- hoch
- mäßig
- gering

Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut nach Starkregen**

- hoch
- mäßig
- gering

** bewertet wird nur die potenzielle Gefährdung von Siedlungsbereichen durch wild abfließendes Wasser und durch ausufernde Bäche / Gräben. Potenzielle Gefährdungen durch die hydraulische Überlastung der Kanalisation / Einrichtungen der Siedlungswasserwirtschaft sind nicht berücksichtigt.

Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen

- Überflutungsbereich HQ₁₀₀ nach HWRM_RL
- potenzieller Überflutungsbereich in Auen (HoWaRüPo-Projekt)
- potenziell überflutungsgefährdeter Bereich entlang von Tiefenlinien (EZG > 20 ha; Überstau 1 m; Extrapolation 50 m)

Sonstige Angaben

- pot. Gefährdung durch Schlamm- und Gerölleintrag
- Stillgewässer
- Fließgewässer
- Tiefenlinie (erweitertes Gewässernetz ab 5 ha Einzugsgebiet)
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Ortslage
- Grenze des Verfahrensgebietes

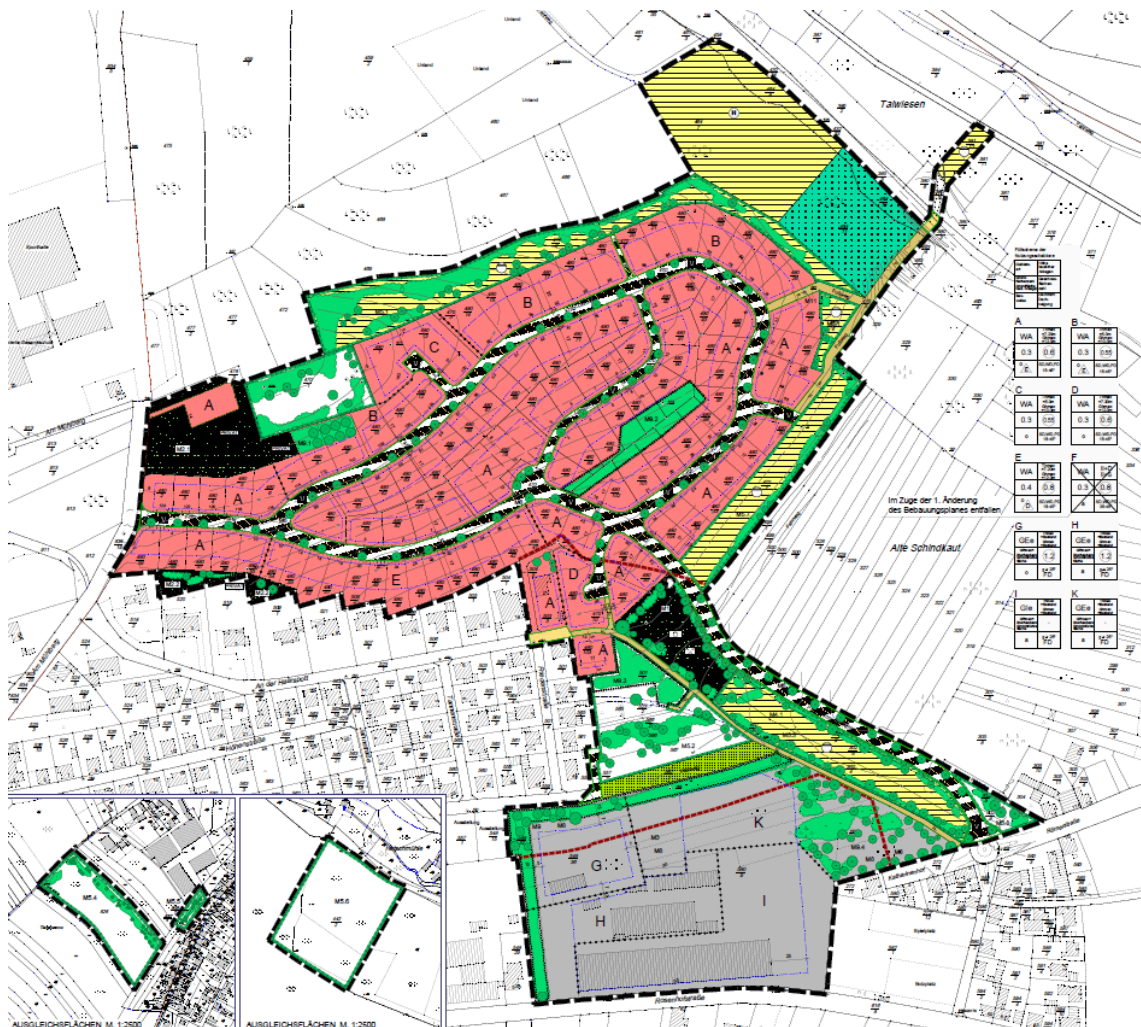
Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: Hochwasserinfopaket der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Stand: 08/2019)

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „Haarspott, 3. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960“ sowie seine beiden rechtskräftigen Änderungen vollständig. Diesbezüglich gilt, dass der zukünftige Bebauungsplan „Haarspott, 3. Änderung“ die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960“ sowie seiner beiden rechtskräftigen Änderungen ersetzt bzw. ablöst.

Die beiden Teilgeltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen des Ursprungsbebauungsplanes, welche sich über das Flurstück 826 sowie über die Flurstücke 857/4 und 858/7 (Gemarkung Alsenborn, Flur 0) erstrecken, entfallen im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplans.

Der Teilgeltungsbereich der externen Ausgleichsfläche, der das Flurstück 442/2 (Gemarkung Alsenborn, Flur 0) umfasst, wird hingegen beibehalten. Diesbezüglich gilt, dass die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans „Haarspott, 3. Änderung“ die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960“ sowie seiner beiden rechtskräftigen Änderungen ersetzen bzw. ablösen.



Planzeichnung des zweiten Änderungsbebauungsplanes des Ursprungsbebauungsplanes „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960 -2. Änderung“

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haarspott, 3. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

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

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen /vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher 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),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Planungsziele des Ursprungsbebauungsplans

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans sollte dem damaligen Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden. Um einer breiten Bevölkerungsschicht „das Bauen“ zu ermöglichen und um sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ umzugehen, sollten die Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke gegenüber der bis dahin üblichen, großzügigen Parzellierung reduziert werden. Dies erfolgte vor allem durch die vermehrte Festsetzung bzw. Zulassung flächensparender Bauformen (Doppelhäusern). Ziel des Bebauungsplanes war es dabei auch, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung der ökologischen Gegebenheiten des Plangebietes zu schaffen. Die Firma Lapport&Sohn galt es damals, in ihrem Bestand zu sichern und dem Betrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten planerisch vorzubereiten. Um zugleich im neuen Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren, wurde ein Abstand von 300 m zwischen den von der Fa. Lapport&Sohn vorgesehenen Betriebserweiterungen und den überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes „Alte Schindkaut“ eingehalten. Diese Entfernung entsprach den Vorgaben des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992. Gemäß den Festlegungen mit dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt und in Absprache mit dem Betrieb

Lapport&Sohn wurde zum Baugebiet „Haarspott - Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘“ ein etwas geringerer Abstand eingehalten, da sich dieses Gebiet außerhalb der vorherrschenden Windrichtung befindet. Die südöstliche Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der mit der Fa. Lapport&Sohn und dem Gewerbeaufsichtsamt vereinbarten Abgrenzung.

3. Erläuterung der Änderungen

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplans sah eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern im allgemeinen Wohngebiet vor. Damit sollte auf die damalige Bevölkerungsentwicklung mit der Schaffung von neuem Wohnraum reagiert werden. Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde eine maximale Höhe festgesetzt. Der Bezugspunkt lag auf der Geländeoberfläche ausgehend von der geländemäßig tiefst gelegenen Gebäudeseite. Dadurch waren bei den am Hang gelegenen Grundstücken von der höher gelegenen Straßenoberkante aus keine zwei Geschosse möglich. Bei der hier in Rede stehenden Aufstellung des dritten Änderungsbebauungsplans wird daher der Bezugspunkt an die inzwischen bereits endausgebaute Straßenoberkante angepasst. Die derzeit noch unbebauten Grundstücke sollen damit einer Bebauung zugeführt werden, die immer noch dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept des Ursprungsbebauungsplans entspricht. Zusätzlich werden weitere Festsetzungen, wie zum Beispiel die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und dementsprechend aktualisiert.

Auch die landespflegerischen / grünordnerischen Festsetzungen werden aufgrund fehlender Umsetzung oder Umsetzbarkeit dem aktuellen Bestand im Plangebiet angepasst. Zusätzlich werden die Festsetzungen zur besseren Lesbarkeit neu strukturiert.

4. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans verkehrlich erschlossen und an die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze angeschlossen. Die erschließenden Straßen „Fritz-Ullmayer-Ring“ und „Ginsterweg“ sind bereits endausgebaut (vgl. Erläuterung der Bestandssituation unter Punkt 3 in Kapitel D).

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltberichtes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB von den planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation und Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

2.1. Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als privates Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und zugehörigen Gartenflächen dar. Nördlich angrenzend finden sich Waldflächen. Im südlichen Bereich des Plangebietes finden sich zwei Regenrückhaltebecken, Grünflächen, ein Spielplatz sowie Flächen des ansässigen Gewerbes. Zusätzlich schließt der Bebauungsplan zwei externe Flächen ein, die dem landespflegerischen Ausgleich dienen sollen. Eine dieser Flächen stellt sich als Ackerfläche, die andere als Obstwiese dar.

2.2. Auswirkungen der Planung

Durch die hier in Rede stehende Planung sollen die bestehenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes aktualisiert und dem tatsächlichen Bestand angepasst werden. In weiten Teilen betrifft dies die zum Zeitpunkt der Planaufstellung getroffenen Festsetzungen zu landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen. Da viele dieser Maßnahmen entweder nicht umgesetzt wurden, in ihrer bisherigen Form veraltet und nicht zielführend oder aufgrund der Verhältnisse vor Ort nicht umsetzbar sind, wird es hier zu Veränderungen kommen. Dies führt zum Verlust von Grünflächen, die bisher zumindest nominell im Bebauungsplan auftauchen. Aufgrund dieser Problematik hat die Gemeinde in der Vergangenheit bereits mit der Kreisverwaltung eine teilweise Umlegung der Ausgleichsflächen über ihr Öko-Konto vereinbart. Für die nun anstehenden Änderungen ist ebenfalls ein Ausgleich über das Öko-Konto vorgesehen (siehe Abschnitt I Kapitel 4.1).

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um wertvolle Strukturen dauerhaft zu erhalten und ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten:

- Erhalt und Schutz bestehender Grünstrukturen
- Abschließende Regelung des Ausgleichsbedarfes
- Umsetzung möglicher grünordnerischer Maßnahmen im Plangebiet

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Da einige der im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in ihrer Form veraltet und nicht umsetzbar bzw. nicht mehr zielführend sind, werden diese Festsetzungen entsprechend angepasst. Ziel ist es einerseits möglichst viele Grünstrukturen im Plangebiet zu erhalten und andererseits für Festsetzungen, die aus heutiger Sicht nicht sinnvoll umgesetzt werden können, einen Ausgleich zu schaffen. Dieser soll, aufgrund der Flächensituation im Plangebiet, über das Öko-Konto / Flächenumlegung stattfinden. Zudem finden Anpassungen der allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen von unbebauten Grundstücksflächen statt, um eine entsprechende gestalterische und grünordnerische Qualität zukünftig zu gewährleisten.

J. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet waren und bleiben weiterhin drei Nutzungsarten zulässig: Allgemeines Wohngebiet im Norden, eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Industriegebiet im Süden des Geltungsbereichs. Gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung ergehen hieran keine Änderungen. Lediglich der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird dahingehend modifiziert, dass neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Zusätzlich wird ergänzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Diese Modifikationen bilden den Regelungsumfang der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung ab und von der Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens sind keine negativen Auswirkungen auf die bereits bestehende Bebauung zu erwarten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet bzw. der Grundfläche im eingeschränkten Gewerbe- / Industriegebiet (§ 16 und § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet war im Bereich der Nutzungsschablonen A, B, C und D auf 0,3 festgesetzt. Lediglich die Nutzungsschablone E bestimmte die GRZ mit 0,4. Bestimmungen zu Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO waren nicht in den Textfestsetzungen enthalten. Um den ursprünglichen Leitgedanken eines flächensparenden Wohngebietes wieder aufzunehmen, wurde der die GRZ entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO auf 0,4 im gesamten Allgemeinen Wohngebiet angehoben. Zudem wurde die Festsetzung ergänzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Diese Erweiterungen der GRZ ermöglichen eine höhere bauliche Auslastung der bereits parzellierten Grundstücke und legalisieren zudem den in einigen Bereichen bereits bebauten Bestand.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen keine inhaltlichen Änderungen, sondern der Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen wird entsprechend der Beratungen im Gemeinderat von Enkenbach-Alsenborn angepasst, denn bisher war das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Da die erschließenden Straßen im Gebiet bereits endausgebaut sind und damit in ihrer Höhenlage nicht mehr verändert werden, wird die Straßenoberkante ausgehend von der Gebäudemitte, zu messen in der Mitte der Straße, als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Darüber hinaus waren im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Industriegebiet die Bestandshöhen als Referenz für die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Um diesbezüglich Rechtssicherheit zu schaffen, wurden die tatsächlichen Gebäudehöhen als Referenz für die zulässige maximale Gebäudehöhe in die Nutzungsschablonen G, H, I und K aufgenommen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

An den Festsetzungen der Bauweise erfolgten keine inhaltlichen Änderungen. Es wurden lediglich zum besseren Verständnis redaktionelle Erläuterungen gegenüber den bisherigen Planunterlagen ergänzt.

Im Bereich der eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete (Nutzungsschablonen G, H, I und K) erfolgten, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche: Um einen wertvollen Gehölzbestand zu erhalten, wurden die beiden Baufenster des Ursprungsbebauungsplans dahingehend vereinigt, dass sie eine zusammenhängende Fläche bilden und zugleich im nordöstlichen Bereich vom erhaltenswerten Baumbestand abrücken. Die maximal zulässige Grundfläche reduziert sich hierdurch zwar um rund 556 m², doch die unüberbaubare Grundstücksfläche im zentralen Grundstücksbereich, wie sie vom Ursprungsbebauungsplan ausgewiesen wurde, entfällt durch die vorliegende Änderung, wodurch dem ansässigen Betrieb eine bedeutend größere Flexibilität für mögliche Betriebsveränderungen /-erweiterungen zugestanden wird.

Darüber hinaus erfolgten Anpassungen der rückwärtigen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Vornehmlich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ragen wenige Bestandsgebäude über die rückwärtige Baugrenze hinaus. Da die Überschreitungen als marginal einzustufen sind, greift die Baugrenze im Rahmen der vorliegenden Anpassungen den Bestand auf.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren die das Gebiet erschließenden Straßen, Fritz-Ullmayer-Ring sowie Ginsterweg, durchgängig als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da dies nicht den inzwischen endausgebauten Gegebenheiten vor Ort entspricht, wurde dem Fritz-Ullmayer-Ring mit Ausnahme der Sackgassen die besondere Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entzogen. Stattdessen wird die Straße als Verkehrsfläche mit Gehwegen dargestellt. Die Textfestsetzung zu den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wurde dahingehend geändert, dass die Option, die Straßen als „Tempo-30-Zonen“ auszuweisen, entfällt, da dies nicht der Intention eines verkehrsberuhigten Bereichs im Sinne der Straßenverkehrsordnung entspricht.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Festsetzung Nr. 6.3. zur Zulässigkeit der Errichtung einer Trafostation im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wurde entsprechend der gebauten Situation ergänzt. Weitergehende Änderungen an den Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser wurden nicht vorgenommen, da diese bereits entsprechend des ursprünglichen Entwässerungskonzepts hergestellt wurden.

Weiterhin ergeht die Festsetzung Nr. 6.4 zur temporären Lagerung von unbelastetem Erdaushub vor dem Hintergrund notwendiger Baumaßnahmen im Umfeld des Plangebietes. Der Gemeinde steht keine anderweitige Fläche zur Verfügung um Erdaushub aus Baumaßnahmen zwischenzulagern, bis diese wieder verbaut oder zur anderweitigen Verwertung abtransportiert werden. Dementsprechend wurde ihr hierfür die entsprechende Fläche vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt. Um nachteilige Effekte auf den Boden- und Wasserhaushalt zu verhindern, darf ausschließlich unbelasteter Erdaushub gelagert und die Fläche darf keiner Versiegelung unterzogen werden.

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

An der öffentlichen Grünfläche erfolgten lediglich Änderungen hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahme, die die Fläche überlagert (vgl. Maßnahme M 1 unter Punkt 7.8.). Die private Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer an die allgemeingültigen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet angepasst und mit grünordnerischen Maßnahme M 2 belegt (vgl. Maßnahme M 2 unter Punkt 7.9.).

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7.1. Allgemeine Änderungen

Da die bisherigen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen in weiten Teilen angepasst werden, wird auch die Strukturierung der Festsetzungen aus Gründen der Verständlichkeit angepasst. Zusätzlich zu den im Folgenden aufgeführten inhaltlichen Änderungen wird folgendes redaktionell angepasst:

- Die Pflanzlisten des Landespflegerischen Begleitplanes zum Ursprungsbebauungsplanes werden in die Textfestsetzungen übernommen und den neuen Maßnahmen entsprechend angepasst. Einige Listen werden zusammengefasst, um die Übersicht zu erleichtern.
- Die bisherigen Hinweise auf die Pflanzlisten des Landespflegerischen Begleitplanes zum Ursprungsbebauungsplan werden durch Hinweise auf die den Textfestsetzungen angehängten Pflanzlisten ersetzt.
- Die Hinweise zur Pflanzqualität werden aus den Textfestsetzungen zu den entsprechenden Pflanzlisten verschoben.

7.2. Entfallende Maßnahmenflächen

Die bisherigen Maßnahmen M 2.2, M 9.1 und M 9.2 werden aus dem Bebauungsplan entfernt. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen auf privaten Grundstücksflächen. Da diese in weiten Teilen bereits gerodet wurden und auch auf den bisher unbebauten Grundstücken ein Erhalt bei zukünftiger Nutzung nicht zu erwarten ist, werden die Maßnahmen entfernt. Ein Ausgleich muss entsprechend stattfinden (siehe Kapitel 4.1.2).

Des Weiteren entfallen die externen Ausgleichsflächen M 5.4 und M 5.5. Diese wurden aufgrund der nicht umgesetzten Maßnahmen bereits über einen Flächentausch kompensiert (siehe Abschnitt I Kapitel 4.1).

7.3. Maßnahme A – Straßenbäume

Die im Plangebiet angelegten Pflanzinseln für Straßenbäume stimmen nicht mit den im ursprünglichen Plan eingezeichneten Standorten überein (sowohl Lage als auch Anzahl). Entsprechend wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass die tatsächlich angelegten Pflanzinseln zu bepflanzen sind.

Da der Ausschuss für Forst, Umwelt und Klimaschutz der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn in seiner Sitzung am 13.12.2023 der Beschluss gefasst wurde, Amberbaum und Wildbirne zu pflanzen, werden diese in die Pflanzliste mit aufgenommen.

Hinweis: Zwar entspricht die Anzahl der angelegten Pflanzinseln nicht der Anzahl der im ursprünglichen Plan dargestellten Bäume, da diese jedoch nicht dem Ausgleich zugerechnet wurden, entsteht durch die vorliegende Änderung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

7.4. Maßnahme B – Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen / Vermeidung von Flächenversiegelungen

Um den Bebauungsplan übersichtlicher zu gestalten, werden alle Festsetzungen, die die privaten Grundstücke im WA betreffen, zusammengefasst. Die bestehenden Festsetzungen werden teilweise übernommen, abgeändert und / oder ergänzt. Übernommen wird die Festsetzung zu Baumpflanzungen und zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung bezüglich der Pflanzpflicht einer Gehölzreihe an der rückwertigen Grundstücksgrenze wird dahingehend verändert, dass zukünftig 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind. Dies ermöglicht den Bauherren eine größere gestalterische Freiheit und erhält gleichzeitig die positiven landespflegerischen Aspekte der ursprünglichen Maßnahme. Die ergänzende Regelung zur Unzulässigkeit von Kies-, Stein- und Schotterbelägen in Vorgärten soll großflächige Versiegelungen zukünftig verhindern und eine gewisse grünordnerische Qualität sicherstellen.

7.5. Maßnahme C – Dachbegrünung

Die bisherige Festsetzung zur Dachbegrünung wird dahingehend geändert, dass zukünftig alle Flach- und flachgeneigten Dächer von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen sind. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

7.6. Maßnahme D – Begrünung Stellplätze im Gewerbegebiet

Die Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzflächen im Gewerbegebiet wird unter der neuen Maßnahme D übernommen.

7.7. Maßnahme E – Fassadenbegrünung

Ähnlich der Dachbegrünung bietet auch eine Fassadenbegrünung zahlreiche positive Wirkungen auf das Gebäude sowie die unmittelbare Umgebung bzw. das Mikroklima. Die Effekte auf Luftfeuchtigkeit, Schadstoffgehalt sowie Artenvielfalt sind aufgrund des größeren Pflanzenhabitus und des gesamten Wachstums deutlich besser als bei einer einfachen Dachbegrünung. Die bestehende Festsetzung wird als Maßnahme E übernommen.

7.8. Maßnahme M 1 – Öffentliche Grünfläche

Die ursprünglich als M 1 getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche werden übernommen. Nicht umgesetzte Pflanzungen sind durchzuführen.

7.9. Maßnahme M 2 – Private Grünfläche

Auf der bisher mit Maßnahme M 2.1 belegten privaten Grünfläche werden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass eine gärtnerische Nutzung erlaubt ist. Ein Verbot der gärtnerischen Nutzung auf privaten Grünflächen ist weder aus gestalterischer, noch aus landespflegerischer Sicht sinnvoll. Die Flächenaufteilung zwischen privater Grünfläche und Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der grundsätzlichen planerischen Konzeption angepasst, sodass eine Bebauung des Grundstücks nach den Vorgaben der geltenden Nutzungsschablone möglich bleibt. Erhaltenswerte Einzelbäume auf diesem Teil der Grundstücksfläche werden in Absprache mit dem Besitzer ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

7.10. Maßnahme M 3 – Waldrand / Waldsaum

Auf der ursprünglich mit M 5.1 gekennzeichneten Fläche hat sich inzwischen in weiten Teilen durch natürliche Sukzession ein junger Baumbestand / Waldrand entwickelt. Die ursprünglichen Festsetzungen zu Pflanzungen sind entsprechend nicht mehr sinnvoll und werden dahingehend geändert, dass die Flächen weiterhin weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen sind. Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Pflegemaßnahmen wie Rückschnitte sind nur bei Notwendigkeit im mehrjährigen Turnus zulässig. Die Ausweisungen zu Versickerungsmulden werden übernommen. Der in der Planzeichnung ursprünglich vorgesehene Weg ist nicht vorhanden und wird entsprechend aus der Planzeichnung entfernt.

7.11. Maßnahme M 4 – Erhalt Gehölze

Die ursprünglich mit M 5.2 und M 9.3 gekennzeichneten Flächen werden dem aktuellen Bestand angepasst. Die Flurstücke 566 und 567 der Flur 0 Alsenborn werden aktuell als Lagerfläche genutzt, was den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans widerspricht. Während die Nutzung des Flurstückes 566 nur temporär ist und dies entsprechend wieder als Grünfläche angelegt werden soll, soll das Flurstück 567 weiterhin zur Lagerung genutzt werden. Dieser Nutzung entsprechend wird es zukünftig als Fläche für Versorgungsanlagen, die Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen; mit der Zweckbestimmung Ablagerung ausgewiesen. Der nördliche Teil der ehemaligen

Maßnahme 9.3 (Flurstück 501/10) wird als private Grünfläche genutzt und entsprechend dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Der restliche Teil der Flächen wird unter der Maßnahmenfläche M 4 zusammengefasst und der bisherigen Ausweisung von M 9.3 folgend mit einer Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze belegt.

7.12. Maßnahme M 5 – Versickerung 1

Die ursprünglich mit M 5.3 belegte Fläche wird dahingehend angepasst, dass die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden. Da die Fläche bis auf die Versickerungsmulde bereits mit Gehölzen bestanden ist, werden die Festsetzungen zur Pflanzung von Landschaftsgehölzen entfernt. Festsetzungen, die die Versickerungsmulde betreffen, werden übernommen.

7.13. Maßnahme M 6 – Versickerung 2

Die ursprüngliche Maßnahme M 5.7 wird beibehalten. Bisher nicht umgesetzte Pflanzungen sind durchzuführen.

7.14. Maßnahme M 7 – Gehölze Gewerbe

Die ehemalige Maßnahmenflächen M 8 und M 9.4 im Gewerbegebiet werden dem aktuellen Bestand angepasst. Da im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Maßnahme 8 keine entsprechenden Gehölzstrukturen gepflanzt wurden oder erhalten sind und die Fläche als Lagerfläche genutzt wird, wird dieser Bereich aus der Maßnahmenfläche entfernt. Die auf der restlichen Fläche bestehenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Auch die Fläche der ehemaligen Maßnahme M 9.4 wird dem aktuellen Bestand angepasst. Um den Verlust von Gehölzen im nördlichen und südlichen Bereich teilweise auszugleichen, wird die Fläche in Richtung Westen um den aktuellen Bestand erweitert. Beide ehemaligen Maßnahmen werden unter der neuen Maßnahmenfläche M 7 zusammengefasst. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.15. Maßnahme M 8 – Externe Ausgleichsfläche

Die auf der ehemaligen Maßnahmenfläche M 5.6 angelegte Obstwiese dient dem landespflegerischen Ausgleich. Da die ursprüngliche Maßnahme zur Pflanzung umgesetzt wurde, wird die bestehende Obstwiese gemäß dem Bewirtschaftungsvertrag zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt.

8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 a BauGB)

Im ursprünglichen Bebauungsplan erfolgte der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe über die Begrünung des Spielplatzes und die Maßnahmen M 5.1, M 5.2, M 5.3, M 5.4, M 5.5, M 5.6, M 5.7, M 5.8. Zusätzlich wurden ebenfalls die auf Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen herangezogen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen aufgeführten Flächen M 5.1 und M 5.6 (neu M 3 und M 8) weisen eine den Festsetzungen entsprechende landespflegerische Qualität auf und dienen weiterhin dem Ausgleich. Auch die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung von privaten Grundstücksflächen werden in ihrer ökologischen Qualität beibehalten.

Die Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sowie der ehemaligen Fläche M 5.7 (neu M 1 und M 6) sollen noch umgesetzt werden, sodass auch diese Flächen entsprechend dem Ausgleich angerechnet werden können.

Die ehemaligen Maßnahmenflächen M 5.2, M 5.3, M 5.4, M 5.5, M 5.8 wurden nicht entsprechend den Festsetzungen umgesetzt. Im Jahr 2021 wurde in Abstimmung mit der Kreisverwaltung bereits die Umlegung dieser Ausgleichsmaßnahmen auf externe Flächen und auf das Öko-Konto vereinbart. Die folgenden Tabellen zeigen die ursprünglich im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzten Flurstücke mit Maßnahmen und Größe sowie die neu zugeordneten Kompensationsflächen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte und nicht umgesetzte Ausgleichsflächen:

Flurstück	Maßnahme	Fläche [m ²]
826 (Gemarkung Alsenborn)	M 5.4 Pflanzung Landschaftsgehölze natürliche Sukzessionsfläche extensives Grünland 5 Apfelbäume	18.088
858/7; 857/4 (Gemarkung Alsenborn)	M 5.5 Pflanzung Landschaftsgehölze	1.500
566; 577 (Gemarkung Alsenborn)	M 5.2 Erhalt und Anpflanzung Landschaftsgehölze und Einzelbäume	3.056
302/4; 302/6 (Gemarkung Alsenborn)	M 5.3 Pflanzung Landschaftsgehölze Erhalt Kirschbäume	5.241
302/8; 303/11 (Gemarkung Alsenborn)	M 5.8 Pflanzung Landschaftsgehölze und Einzelbäume	788
Gesamt		28.673

Kompensationsflächen und Maßnahmen:

Flurstück	Maßnahme	Fläche [m ²]
171/1 (Gemarkung Enkenbach) (teilweise)	Extensives Grünland, Anpflanzung Feldgehölze	1.400
444/20 (Gemarkung Alsenborn)	Umwandlung Intensivweide →extensive Mähwiese	11.781
529 (Gemarkung Enkenbach)	Umwandlung Acker→ extensive Mähwiese	5.930
1935/2 (Gemarkung Enkenbach)	Umwandlung Acker → extensive Mähwiese	1.530
531 (Gemarkung Enkenbach)	Ökokontofläche	1.214
650 (Gemarkung Enkenbach)	Ökokontofläche	6.815
Gesamt		28.670

Die im aktuellen Verfahren zusätzlich entfallenden Maßnahmenflächen M 2.2, M 8, M 9.1, M 9.2, M 9.3 und M 9.4 werden, in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern, ebenfalls über Kompensationsflächenumlegung / das Öko-Konto ausgeglichen.

Im Ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenflächen

Flurstück	Maßnahme	Fläche [m ²]
480/57; 480/57; 480/56; 480/120; 480/54; 480/53 (alle teilweise) (Gemarkung Alsenborn)	M 2.2 Erhalt bestehender Gehölze Pflanzung von Landschaftsgehölzen	865
480/9; 480/10 (beide teilweise) (Gemarkung Alsenborn)	M 9.1 Erhalt Obstbäume	500
480/84; 480/85; 480/86; 480/87; 480/88; 480/89; 480/98; 480/99; 480/100; 480/101; 480/102 (alle teilweise) (Gemarkung Alsenborn)	M 9.2 Erhalt Zwetschgenbäume	2.037
501/10 (Gemarkung Alsenborn)	M 9.3 Erhalt und Pflege Gehölze	411
548/36; 580/9 (teilweise) (Gemarkung Alsenborn)	M 8 Pflanzung einer Gehölzreihe	1.100
580/9	M 9.4 Erhalt bestehender Gehölze	1.143
Gesamt		6.065

Kompensationsflächen und Maßnahmen

Flurstück	Maßnahme	Fläche [m ²]
650 (Gemarkung Enkenbach) (teilweise)	Extensive Streuobstwiese, Entbuschung, Pflanzung 20 Obstbäume	1.165
1936 (Gemarkung Enkenbach)	Grünland	2.960
474/5 (Neuhemsbach)	Pflanzung 20 Kirschbäume	2.000
Gesamt		6.125

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf ihre Aktualität hin überprüft und mit dem inzwischen gebauten Bestand abgeglichen. Dementsprechend wurden die Dachformen und -materialien nachträglich in die Festsetzungen aufgenommen, welche bereits im Bestand zu finden sind, wodurch eine nachträgliche Legalisierung erfolgt.

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)

Der ursprünglichen Bauleitplanung lag die Zielsetzung zu Grund, der zukünftigen Wohnbevölkerung im Plangebiet gesunde Bedingungen bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse zu bieten. So wurden beispielsweise durch Grün- und Ausgleichsflächen notwendige Abstände zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und der zukünftigen Wohnnutzung generiert.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird diese Konzeption nicht nachteilig verändert. Durch die Anpassungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird sogar durch die Modifizierung der Festsetzungen eine wirtschaftlichere Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan), gewährleistet werden.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Mit der Realisierung des Ursprungsbebauungsplans wurde diesen kommunalen Entwicklungsabsichten bereits Rechnung getragen. Durch die Baugebietsausweisung wurde die Entwicklung der Gemeinde positiv begleitet und der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt nachgekommen. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen wurden durch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke berücksichtigt.

Durch die nun vorliegende dritte Änderung des Bebauungsplans ergehen hieran keine Veränderungen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird weiterhin optimiert und die Festsetzungen aktuellen Rahmenbedingungen und Gegebenheiten angepasst.

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Durch die Bebauungsplanänderung wird kein zusätzlicher Infrastrukturbedarf ausgelöst, da das Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und keine zusätzlichen Flächenausweisungen erfolgen, die einen Infrastrukturbedarf auslösen würden. Der Bedarf, welcher durch die Bebauung der derzeit noch freien Grundstücke entsteht, kann von den bestehenden Einrichtungen vor Ort bzw. in der näheren Umgebung abgedeckt werden.

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Sollten im Zuge weiterer Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung eines Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch im Ursprungsbebauungsverfahren Wert auf diese Anforderungen gelegt. Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden diese Festsetzungen zwar modifiziert, doch in einem Rahmen, welcher den ursprünglichen Charakter des Gebietes erhält, sodass keine negativen Auswirkungen durch die weitere Bebauung im Gebiet auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen können.

6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden in der landespflegerischen Bewertung (siehe Kapitel I) berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen ist bereits durch den gegenwärtigen Ausbauzustand im Plangebiet gesichert. Für die zukünftig noch zu erwartenden Wohngebäude sind die entsprechenden Hausanschlüsse bereits im Zuge der Erschließung des Plangebietes hergestellt worden.

Darüber hinaus wird zum Schutz bestehender Leitungen im Bebauungsplan zusätzlich auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

8. Belange der Wirtschaft / Land- und Forstwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Festsetzung innerhalb der beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans. Die Änderungen beziehen sich auf die Festsetzungen, welche im Wohngebiet sowie im eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet gelten, und auf die landespflegerischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen. Flächen für Wald und Landwirtschaft werden demnach durch die Planung nicht tangiert.

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

Den Belangen des Verkehrs wird durch die bereits vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Die das Gebiet erschließenden Straßen sind bereits endausgebaut. Die Erschließung der derzeit noch unbebauten Grundstücke, und damit die spätere Bebauung, ist daher bereits gesichert.

10. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange der Hochwasservorsorge wurden in den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel F Punkt 2) berücksichtigt. Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen des Planvorhabens zu erwarten.

Dennoch sollten die tatsächlichen Abflussbahnen bei Starkregenereignissen vor Ort überprüft werden und die Bauausführungsplanung gegebenenfalls angepasst werden, denn gefährdete Bereiche sollten möglichst von Bebauung freigehalten werden. Ergänzend sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz etc.).

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Kommunen, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst. Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.