



Bebauungsplan „Rosenhofstraße“

Gemeinde Enkenbach-Alsenborn

Hauptstraße 18
67677 Enkenbach-Alsenborn

Begründung zum Bebauungsplan

- ENTWURF -

Fassung zur formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 08.10.2025

Bearbeitung:



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0
www.firu-mbh.de

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHRENSVERMERKE	4
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	6
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.3	Standortalternativen	7
1.4	Städtebauliche Konzeption	8
2	Plangebiet.....	11
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	11
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	12
3	Planerische Vorgaben	13
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	13
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	13
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz.....	13
3.2	Ausweisung / Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	14
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	14
4	Planinhalte.....	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.2.1	Grundflächenzahl	15
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen	16
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	16
4.3	Bauweise	16
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
4.6	Flächen für Nebenanlagen	17
4.7	Verkehrsflächen.....	17
4.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
4.9	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen... 18	
4.10	Flächen für die Landwirtschaft.....	19

4.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.12	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	20
4.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.....	20
4.14	Zeitliche Durchführung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen....	22
4.15	Artenvorschlagsliste	23
4.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
4.17	Hinweise	23
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	24
5.1	Belange der Erschließung	24
5.2	Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange	24
5.3	Belange des Bodens.....	25
5.4	Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung / sachgerechter Umgang mit Abwässern	25
5.5	Belange der Landwirtschaft.....	27
5.6	Belange von Klima und Luft / Treibhausgasemissionen CO2	28
5.7	Schalltechnische Untersuchung – Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	29
5.8	Geruchstechnische Untersuchung – Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	31
6	Flächenbilanz	32
IV	ANLAGEN	33

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 I (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____._____._____. 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 24.01.2025 bis 26.02.2025 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfs gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am _____._____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2025 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 26.02.2025 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am _____._____.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom _____._____.2025 bis einschließlich _____._____.2025 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____._____.2025 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am _____._____.2025 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am ___.____.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ___.____.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ___.____.2025 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am ___.____.2025 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am ___.____.2025 den Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am ___.____.2025 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen einer privaten Bauentwicklungsgesellschaft zur Errichtung eines Altenpflegeheims, zwei Gebäuden für Service-Wohnen unter Nutzung der Angebote des Altenpflegeheimes sowie eines Neubaus von zwei gemischt genutzten Gebäuden für Wohnen und für alle Arten der gesundheitlichen und medizinischen Versorgung sowie nicht störendes ergänzendes Gewerbe um der großen Nachfrage nach zukunftsorientiertem, seniorengerechtem Wohnen gerecht zu werden. Die Notwendigkeit für diesen Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht allein aus den privaten Planungen des Bauträgers, sondern viel mehr auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der zu einer veränderten Altersstruktur innerhalb der Gemeinde führt.

Angesichts des generell zunehmenden Bedarfs an Altersheimen und Service-Wohnungen soll durch die neue Bebauung eine nachhaltige Versorgung der Gemeinde mit entsprechenden Einrichtungen gewährleistet werden. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein zunehmender Bedarf an betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen entstehen wird. Dies ist nicht nur aus sozialer, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht eine wichtige Maßnahme, um der Altersstruktur gerecht zu werden und eine nachhaltige, zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung in Enkenbach-Alsenborn sicherzustellen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die vorgesehene Entwicklung von zukunftsfähigem, altersgerechtem Wohnen sowie ausreichender medizinischer Versorgung zu ermöglichen. Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Zulässigkeit des Bauvorhabens über § 34 BauGB ist nicht gedeckt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenhofstraße“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Altenpflegeheims, zwei Gebäuden für Service-Wohnen sowie zwei Neubauten von gemischt genutzten Gebäuden geschaffen werden. Die Nutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dieser stellt für die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine geplante Wohnbaufläche dar.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße“ werden folgende Planungsgrundsätze verfolgt:

- Schaffung einer nachhaltigen Versorgung im Bereich der Altenpflege,
- Schaffung einer nachhaltigen Versorgung im Bereich des Service-Wohnens,
- Integration von Gesundheitsversorgung und Dienstleistungen,
- Langfristige Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung,
- Aufwertung einer städtebaulich (halb-)integrierten Lage.

1.3 Standortalternativen

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung für die geplante Errichtung eines Altenpflegeheims, Service-Wohnens sowie medizinischer und gewerblicher Einrichtungen in der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde eine detaillierte Analyse der im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde vorgesehenen Wohnbauflächen durchgeführt. Der Flächennutzungsplan sieht insgesamt fünf potenzielle Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde vor: Am Mühlberg, Fritz-Ullmayer-Ring, Rosenhofstraße, Kinderlehre und Leiningerstraße. Zunächst werden die spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzung, insbesondere der Bedarfe nach seniorengerechtem Wohnen, Altenpflegeeinrichtungen sowie medizinischen und gewerblichen Dienstleistungen, berücksichtigt.

Ziel war es, einen Standort zu finden, der sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch für die medizinischen und gewerblichen Einrichtungen optimal erreichbar ist. Hierbei spielte vor allem die zentrale Lage und die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz eine entscheidende Rolle, um eine breite Nutzerbasis anzusprechen und die Erreichbarkeit für die gesamte Bevölkerung zu gewährleisten. Insbesondere medizinische und gewerbliche Einrichtungen profitieren von einer zentralen Lage, da sie nicht nur für die Bewohner des Altenpflegeheims und der Service-Wohnungen zugänglich sein sollen, sondern auch für die übrige Bevölkerung von Enkenbach-Alsenborn und den umliegenden Gebieten.

Die Standortalternativenprüfung begann mit einer Bewertung der Flächen am Rande des Siedlungsgebiets, namentlich die Flächen an der Leiningerstraße, Am Mühlberg und an der Kinderlehre. Diese Flächen zeichnen sich durch eine Randlage aus, die zwar grundsätzlich für die Planung eines Altenpflegeheims und von Service-Wohnungen geeignet ist, jedoch aus städtebaulicher Sicht weniger vorteilhaft erscheint. Einer der wesentlichen Aspekte dieser Prüfung war die Erreichbarkeit und die Attraktivität des Standorts. Randlagen, wie sie an der Leiningerstraße und am Mühlberg gegeben sind, bringen eine gewisse Abgeschiedenheit mit sich, die die Integration von medizinischen und gewerblichen Dienstleistungen erschwert. Diese Einrichtungen sollen für die gesamte Bevölkerung zugänglich sein und nicht nur den zukünftigen Bewohnern der Wohnanlagen zugutekommen. Eine Randlage würde die Zugänglichkeit insbesondere für externe Besucher und Dienstleister negativ beeinflussen.

Unter diesen Gesichtspunkten erwiesen sich die Flächen an der Leiningerstraße, Am Mühlberg und an der Kinderlehre als weniger geeignet für das geplante Vorhaben. Zusätzlich stellt die Fläche an der Leiningerstraße aufgrund ihrer Größe eine Herausforderung dar. Die Fläche ist für die geplante Nutzung überdimensioniert, was eine effizientere Nutzung der Fläche und die Integration des gesamten Vorhabens in das bestehende Ortsbild erschwert. Auch die Fläche am Mühlberg und am Fritz-Ullmayer-Ring bietet aufgrund ihrer Randlage und der größeren Entfernung zum Ortskern keine vergleichbaren Vorteile im Hinblick auf Erreichbarkeit und Integration in das bestehende Siedlungsgebiet.

Im Gegensatz dazu wurde die Fläche an der Rosenhofstraße als wesentlich vorteilhafter eingeschätzt. Diese Fläche befindet sich in zentraler Lage und weist eine gute Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz auf, was insbesondere für die geplanten medizinischen und gewerblichen Einrichtungen von Bedeutung ist. Sie liegt näher am Ortskern und ist somit sowohl für die zukünftigen Bewohner des Altenpflegeheims und der Service-Wohnungen als auch für externe Nutzer gut erreichbar. Zudem ist die Fläche an der Rosenhofstraße von der Größe her passend für die geplanten Nutzungen, da sie die erforderliche Flexibilität bietet, ohne unnötig große Freiflächen ungenutzt zu lassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Fläche an der Rosenhofstraße aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer Größe und der guten Verkehrsanbindung die besten Voraussetzungen für das geplante Vorhaben bietet. Sie ermöglicht nicht nur eine optimale Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen, sondern fördert auch die städtebauliche Integration der neuen Nutzung in das bestehende Ortsbild.

Weitere Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen und noch nicht planerisch vorbereitet sind, wurden im Rahmen dieser Prüfung nicht berücksichtigt, da sie keine tragfähige Grundlage für die geplante Nutzung bieten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aus Sicht der plangebenden Gemeinde alle in Betracht kommenden Standortalternativen – vor dem Hintergrund des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 7 BauGB – transparent und vollumfänglich geprüft wurden. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dementsprechend soll die gemeindliche Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gestärkt werden. Weitere innerörtliche Bauflächenpotenziale bzw. Konversionsflächen o.ä. stehen in der benötigten Größenordnung nicht zur Verfügung.

1.4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich die Realisierung eines vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Quartiers mit folgenden Nutzungsformen vor

- Ein Altenpflegeheim mit 90 Betten,
- Zwei Gebäude mit Service-Wohnungen unter Nutzung des Angebots des Altenpflegeheims mit insgesamt 30 Wohneinheiten (18 und 12 Wohneinheiten),
- Zwei gemischt genutzte Gebäude für alle Arten der gesundheitlichen und medizinischen Versorgung sowie nicht störendes, ergänzendes Gewerbe und Wohnnutzung mit insgesamt 30 Wohneinheiten oder ca. 2.800 m² nicht störendes Gewerbe (12 und 18 Wohneinheiten bzw. ca. 1.300 und ca. 1.500 m² Gewerbe).

Der Träger des Altenpflegeheims betreibt gegenwärtig zwei vollstationäre Pflegeeinrichtungen in Enkenbach-Alsenborn – das Haus an den Schwarzweiichern und das MennoHeim, zwei Tagespflegen – die grüne Oase in und die Tagespflege Im Kirchgarten sowie Wohneinheiten des Service-Wohnens an den Standorten Untere Eselsmühle und Lerchenstraße. Bei der Planung der Errichtung eines Altenpflegeheims in der Rosenhofstraße handelt es sich um einen Ersatzneubau für das heutige MennoHeim. Diese Einrichtung stammt aus dem Jahr 1974 und eignet sich nach heutigen Standards nur noch bedingt. Aufgrund der hohen Nachfrage (seitens des Trägers geführter Wartelisten) wird der angestrebte Ersatzneubau in etwa doppelt so groß sein, wie der bisherige Standort. Gleicher gilt für das Nachfragerverhalten an Service-Wohnen, welches gegenwärtig in der Ortsgemeinde nicht gedeckt werden kann. Die Notwendigkeit der Erbauung eines medizinischen Zentrums wurde bereits seitens der Kommunalverwaltung erkannt, Planungen und Bestrebungen laufen bereits länger.

In der ländlich geprägten Region besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Einrichtungen der medizinischen Versorgung. Die vorhandene Infrastruktur ist vielfach durch eine geringe Dichte an Haus- und Fachärzten gekennzeichnet, sodass die wohnortnahe medizinische Betreuung der Bevölkerung nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass viele bestehende Praxen altersbedingt in den kommenden Jahren schließen werden und eine Nachfolge nicht immer gesichert ist. Damit drohen Versorgungslücken, die die Erreichbarkeit von medizinischen Angeboten weiter verschlechtern

würden. Gerade in strukturschwachen und ländlichen Räumen ist es von besonderer Bedeutung, wohnortnahe Angebote der Grund- und Fachversorgung sicherzustellen. Für ältere Menschen, Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie Familien mit Kindern ist eine gute Erreichbarkeit ärztlicher und therapeutischer Leistungen entscheidend, um eine gleichwertige Lebensqualität im ländlichen Raum zu gewährleisten.

Für die geplanten Nutzungen werden bauordnungsrechtlich insgesamt (je nach endgültiger Nutzung) maximal ca. 119 Stellplätze erforderlich. Diese verteilen sich entsprechend der Nutzungen wie folgt:

- Altenpflegeheim: ca. 50 Stellplätze,
- Service-Wohnen 1: ca. 14 Stellplätze,
- Service-Wohnen 2: ca. 9 Stellplätze,
- Wohnen/Medizin 1: ca. 22 Stellplätze,
- Wohnen/Medizin 2: ca. 24 Stellplätze.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Rosenhofstraße über eine Stichstraße in das neu zu plantende Gebiet. An diese Straße werden die erforderlichen Stellplätze angeordnet.

Das Altenpflegeheim wird im Südwesten des Plangebietes angeordnet mit einer Art s-förmigen Baukörper. Dieser Standort bietet sich an, der er den Abschluss der vorgesehenen Entwicklung darstellt, so dass in diesem Bereich, der für die Bewohner größtmögliche Ruhe herrscht, vor dem Hintergrund der besucherwirksamen Nutzung der medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie mit dem maximalen Abstand zur Rosenhofstraße.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept

Quelle: SW Westpfalz, 2025.

Östlich an das Altenpflegeheim schließen aus den gleichen Gründen das Service-Wohnen an. Im direkten Anschluss an die Rosenhofstraße sind die medizinischen und gewerblichen Einrichtungen vorgesehen. Sofern nicht alle Fläche dahingehend besetzt werden können ist vom Dachgeschoss ausgehend

weitere Wohnnutzung möglich. Das Altenpflegeheim sowie die Service-Wohnungen sind jeweils mit drei Vollgeschossen sowie Staffelgeschoss geplant, die Gebäude direkt an der Rosenhofstraße mit drei Vollgeschossen.

Die von der Rosenhof kommende Stichstraße trennt die beiden geplanten Gebäude am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes sowie durch den 90° Knick der Straße, generell das Gebiet in einen Nord- und Südteil. In diesem inneren Bereich ist die vollständige Abwicklung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Abschließend ist eine Randeingrünung der geplanten Entwicklung vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich soll weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und bleibt von der vorliegenden Entwicklung ausgenommen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, auf der Gemarkung Alsenborn und umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 1,1 ha, räumlich begrenzt durch die angrenzende Rosenhofstraße und Wohnbebauung im Norden, Waldfläche und Wohnbebauung im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie Wohnbebauung im Westen.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenhofstraße"

Betroffen sind folgende Flurstücke: 631/6, 631/5 sowie 635, 635/2, 636, 637, 637/2, 638 (alle tlw.).

Ganzheitlich:	Teilweise:
631/6	635
631/5	638
	636
	637
	637/2
	635/2

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit vollständig unversiegelt und wird zu großen Teilen ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich frisches Ansaatgrünland, und im äußersten Nordosten Feldgehölze aus einheimischen Baumarten.



Abbildung 3: Nutzung Plangebiet; Bestandsaufnahme 04/2025.

Quelle: Eigene Aufnahme FIRUmbH, 2025.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz aus dem Jahr 2012 mit drei Teilstudien aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 festgelegt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 stellt einen übergeordneten Gesamtplan dar, der mit seinen Zielen rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen gibt. Die Grundsätze erhalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt das Areal im ländlichen Raum, jedoch mit hoher Zentrenerreichbarkeit (8 und mehr Zentren erreichbar in <= 30 PKW-Minuten).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ werden die planerischen Vorgaben aus landesplanerischer Sicht eingehalten.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz aus dem Jahr 2012 nebst Teilstudien aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 legt die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als Grundzentrum fest (Z 3).

In Grundzentren sind demnach auch u. a. Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleistungen als Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten.

Darüber hinaus weist die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sowohl die besondere Funktion Wohnen als auch die besondere Funktion Gewerbe auf, wodurch die vorliegende Planung dahingehend dem Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz entspricht.

Der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wird ein Bedarfswert von 12,8 ha Bruttobaulandfläche für die o. g. Gemeindefunktionen zugewiesen. Diesem Bedarfswert wurde im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn 2030 mit der entsprechenden Ausweisung von Bauflächen Rechnung getragen. Hierbei wurde auch für das vorliegende Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Dementsprechend steht der vorliegende Bebauungsplan dem Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz nicht entgegen.

3.2 Ausweisung / Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn weist für das Plangebiet eine geplante Wohnbaunutzung aus. Dementsprechend entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ grundsätzlich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Quelle: Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Das Flurstück Nr. 383, welches teilweise in Anspruch genommen wird, liegt zwar außerhalb der dargestellten Abgrenzung im FNP, grenzt jedoch unmittelbar an die Wohnbaufläche an. Da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung des Plangebiets handelt und keine grundlegende Änderung der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt, ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Planungsabsicht bleibt weiterhin in Einklang mit den übergeordneten Zielen des FNP.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der FNP ein vorbereitender Bauleitplan mit einer gewissen Generalisierungs- und Flexibilitätstoleranz ist (§ 5 Abs. 1 BauGB). Kleinere Anpassungen, wie die Einbeziehung angrenzender Flächen, die in unmittelbarer Lagebeziehung stehen, sind daher zulässig und im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt. Somit ist die Abweichung transparent dargestellt und begründet.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorliegende Gebietsart erfüllt die allgemeine Zweckbestimmung in dem Gebiet vorwiegend das Wohnen, wenn auch in teilweise besonderen Wohnformen, zu entwickeln, aber auch untergeordnete Wohnfolgeeinrichtungen zuzulassen. Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da vorliegend bei dem vorgesehenen Altenpflegeheim nicht ein Klinikcharakter im Vordergrund stehen soll und dementsprechend keine krankenhausähnliche Unterbringung die Zielsetzung darstellt, ist vorliegend von einem Wohngebäude im o. g. Sinne auszugehen. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wegen der vorwiegenden Wohnnutzung festzusetzen. Darüber hinaus sind in zwei Gebäuden Service-Wohnungen vorgesehen, welche die vorwiegende Wohnnutzung unterstreichen.

Die vorgesehenen Gebäude für die gesundheitlichen und medizinische Versorgung sind als dem Wohnen untergeordnete Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als allgemein zulässig festgesetzt, da diese, insbesondere aufgrund der Lage direkt an der Rosenhofstraße die Quartiersentwicklung sinnvoll abrunden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, auch in diesen geplanten Gebäuden weitere Wohnnutzung unterzubringen, was die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes unterstreicht. Entgegen der grundsätzlichen allgemeinen Zulässigkeit die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden diese gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan als unzulässig festgesetzt, da sie der vorliegend vorgesehenen Nutzung entgegenstehen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung der GRZ den Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Durch die festgesetzte GRZ ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden sowie eine angemessene Begrünung des Gebietes gewährleistet werden kann.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen definiert. Dabei gilt als unterer Bezugspunkt Notmalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei flach geneigten Dächern der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der fertig ausgebauten nördlich des Plangebiets angrenzenden Rosenhofstraße. Die Rosenhofstraße ist eine bestehende und ausgebaut Verkehrsfläche und bietet somit einen dauerhaft unveränderlichen und eindeutig bestimmmbaren Höhenbezug. Durch die Bezugnahme auf einen real vorhandenen Punkt wird sichergestellt, dass alle Höhenangaben für Bauvorhaben eindeutig nachvollziehbar sind und keine Auslegungsunsicherheiten entstehen. Dies entspricht den Vorgaben des § 18 Abs. 1 BauNVO, wonach Höhenfestsetzungen klar und bestimmt zu treffen sind.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb in der Planzeichnung, welche drei Vollgeschosse und im südlichen Bereich drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss zulässt, dient der städtebaulichen Steuerung und der Sicherstellung einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung des Plangebiets.

Die erhöhte bauliche Dichte ist erforderlich, um die im Plangebiet vorgesehene Nutzung zu realisieren. Dazu zählen insbesondere die Errichtung eines Altenpflegeheims, das durch diese bauliche Konzeption wirtschaftlich betrieben werden kann, sowie die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Service-Wohnungen und weiterer medizinischer sowie gesundheitsbezogener Einrichtungen. Diese Nutzungen tragen wesentlich zur Deckung des Bedarfs an entsprechenden Einrichtungen für die umliegende Bevölkerung bei und fördern eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Obwohl die geplante Bebauung in ihrer Höhe von der umliegenden, durch Einfamilienhäuser geprägten Struktur abweicht, liegt das Plangebiet in einem etwas erhöhten Bereich, der eine stärkere bauliche Präsenz verträgt. Die geplante Dichte und Bauhöhe stellen eine notwendige Abweichung dar, um die genannten sozialen und gesundheitlichen Ziele zu erreichen, ohne das übergeordnete Ortsbild oder die Wohnqualität der Umgebung unangemessen zu beeinträchtigen.

Durch die Staffelung der Baukörper im südlichen Bereich wird zudem eine visuelle Anpassung an die umliegende Bebauung erzielt, während die städtebauliche Gestalt aufgewertet und eine Balance zwischen höherer Nutzungsdichte und ästhetischer Integration gefunden wird.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Die Umsetzung der speziellen Immobilie in Form eines Altenpflegeheims erfordert die dementsprechende Festsetzung der Überlänge.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich grundlegend am städtebaulichen Konzept. Da das Vorhaben jedoch nicht endgültig festgelegt ist und es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen flexibel festgesetzt, um einer Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes angemessen Raum zu geben.

Durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird ohnehin zusätzlich eine grundlegende Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben, sodass eine angemessene Abfolge der Gebäude gewährleistet ist.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um für das Allgemeine Wohngebiet eine möglichst hohe Flexibilität, auch im Bereich des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten sind ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der weit gefassten überbaubaren Grundstücksflächen sind hochbauliche Stellplätze, d. h. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb deren zulässig. Dadurch wird verhindert, dass Garagen oder Carports sehr nahe oder direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, was zu einem störenden städtebaulichen Erscheinungsbild führen würde.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf die o. g. Begründung zu hochbaulichen Stellplätzen und der darüber hinaus gehenden hohen Flexibilität durch weit gefasste überbaubare Grundstücksflächen wird verwiesen.

Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind. Bei diesen Anlagen ist nicht auszuschließen, dass hiervon stärkere Störungen oder Belästigungen für die Bewohner und Nachbarn ausgehen können. Darüber hinaus erfordert die vorgesehene Nutzung keine Anlagen für Kleintierhaltung.

Ebenso innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, um auch hier eine entsprechende Flexibilität für die Konkretisierung der Planung im Hinblick auf die Gebietsversorgung zu gewährleisten.

4.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Bei den festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um eine Stichstraße, welche das Plangebiet von der Rosenhofstraße erschließen wird. Dementsprechend ist diese Verkehrsfläche zur Sicherung der Gebietserschließung festgesetzt.

Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, ist mit Ausnahme der genannten Erschließung keine Zufahrt auf die Grundstücke zulässig.

4.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB dienen der nachhaltigen und schadlosen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet. Durch die geplante Bebauung sowie die Versiegelung von Grundstücks- und Verkehrsflächen verändert sich der natürliche Wasserhaushalt, da Regenwasser nicht mehr in ausreichendem Maße versickern kann und dadurch erhöhte Oberflächenabflüsse entstehen. Um Überlastungen der Entwässerungsinfrastruktur sowie Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden, wird die Schaffung von Rückhalte- und Versickerungsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hierdurch wird eine flexible Umsetzung ermöglicht, die sowohl dezentrale Lösungen wie Mulden, Rigolen oder Zisternen auf den Baugrundstücken als auch zentrale Anlagen wie Rückhaltebecken oder Mulden im öffentlichen Raum umfasst.

Mit der Festlegung eines Rückhaltevolumens von 50 Litern pro Quadratmeter Dachfläche wird eine ausreichende Dimensionierung gewährleistet, um Regenereignisse sicher bewältigen zu können. Daraus ergibt sich für das Plangebiet ein Gesamtvolume von 52,4 m³, das zeitgleich mit der baulichen Umsetzung geschaffen werden muss, um eine sofortige Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Die Maßnahmen tragen zur Entlastung des Kanalnetzes bei, fördern die Grundwasserneubildung und leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, indem sie die Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Mikroklimas begünstigen. Zudem wird durch die Integration von Grün- und Wasserelementen das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und ökologische Lebensräume werden gestärkt.

4.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

Die Festsetzung dient der Vorsorge gegen Hochwasser- und Starkregenschäden und hat das Ziel, die bauliche Sicherheit von Gebäuden in gefährdeten Bereichen zu gewährleisten. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass es insbesondere bei Starkregenereignissen zu großflächigen Wasseransammlungen und Oberflächenabflüssen kommen kann. Ohne gezielte bauliche Maßnahmen besteht die Gefahr, dass Oberflächenwasser über bodengleiche Öffnungen wie Türen, Fenster, Kellerlichtschächte oder Garageneinfahrten in Gebäude eindringt und erhebliche Schäden verursacht.

Die Festsetzung stellt daher sicher, dass Gebäudeöffnungen so angeordnet oder ausgeführt werden, dass ein Eindringen von Wasser verhindert wird. Dies kann durch erhöhte Schwelben, Aufkantungen, wasserdichte Abdeckungen oder andere konstruktive Maßnahmen erreicht werden. Gleichzeitig wird durch eine geeignete Gestaltung der Geländeneigungen dafür gesorgt, dass Regenwasser von den Gebäuden weggeleitet und auf den Grundstücken schadlos abgeführt wird.

4.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Flächen grenzen an das bestehende allgemeine Wohngebiet und sichern die aktuelle Struktur, indem sie eine klare Trennung zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Tätigkeit schaffen. Die Festlegung als Landwirtschaftsflächen sorgt zudem für die Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten der Region, da sie Raum für Biodiversität und natürliche Elemente bietet.

4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Befestigung von Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Gestaltung neu anzulegender Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstiger befestigter Grundstücksflächen dient dem Schutz des Grundwassers, der Förderung einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sowie der Vermeidung von Überlastungen der Kanalisation.

Durch die Verpflichtung, Flächen so zu gestalten, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort versickern kann, wird sichergestellt, dass das natürliche Wasserhaushaltsgleichgewicht möglichst erhalten bleibt. Dies trägt zur Grundwassererneubildung bei und reduziert die Ableitung von Regenwasser in die Entwässerungsinfrastruktur, wodurch die Belastung der öffentlichen Abwassersysteme und der Kläranlagen verringert wird.

Die Anforderung, offene Stellplätze für PKW aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, hat zum Ziel, die direkte Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen und die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Dies entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und fördert ein ausgeglichenes Mikroklima. Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien mindert zudem die Gefahr von Oberflächenabfluss und den damit verbundenen Risiken, wie Bodenerosion oder lokalen Überschwemmungen.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung dient dem Schutz der Tierwelt, insbesondere von nachtaktiven Insekten, sowie der Minimierung von Lichtverschmutzung.

Durch die Wahl von Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse und der Ausrichtung des Lichtstrahls ausschließlich nach unten wird die Anziehungskraft von künstlichem Licht auf Insekten reduziert. Diese Maßnahme schützt die Artenvielfalt und wirkt dem Rückgang von Insektenpopulationen entgegen, der durch künstliche Lichtquellen in erheblichem Maße begünstigt wird.

Die Begrenzung der Lichtfarbe auf unter 2.700 Kelvin und der Wellenlänge auf über 540 nm gewährleistet, dass das abgestrahlte Licht den für Insekten besonders attraktiven Bereich des Spektrums vermeidet. Warmweißes Licht, wie es durch diese Festsetzung gefordert wird, hat nachweislich eine geringere Störung auf Insekten als kältere Lichtfarben mit hohem Blauanteil.

Die Abschirmung der Beleuchtung nach oben und zur Seite sowie das Abblenden in Richtung des Gelungsbereichsrandes tragen zur Reduzierung der Lichtimmissionen in die Umgebung bei. Dies schützt nicht nur die Fauna, sondern auch angrenzende Wohn- und Erholungsbereiche vor unerwünschtem

Streulicht, was zur Wahrung der nächtlichen Dunkelheit und des natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus beiträgt.

Die Festsetzung sieht zugleich vor, dass Belange der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden, wodurch sichergestellt ist, dass die erforderliche Beleuchtung von Wegen, Straßen und öffentlichen Plätzen nicht beeinträchtigt wird.

4.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Festsetzung zur Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen auf Flachdächern fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt die Ziele des Klimaschutzes. Durch die flächendeckende Realisierung auf nutzbaren Dachflächen wird ein bedeutender Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen geleistet und das Potenzial der Dachflächen für die Energiegewinnung maximal ausgeschöpft.

Die Begrenzung der Höhe auf 1,50 m über der Oberkante der Dachhaut stellt sicher, dass die Solaranlagen in das städtebauliche Erscheinungsbild integriert werden und keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen durch Sichtbarkeit oder Schattenwurf entstehen.

Die Regelung zur Vermeidung von Gefahren und Belästigungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen dient dem Schutz der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und der Verkehrswege. Solche Effekte könnten die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen oder die Lebensqualität in den angrenzenden Bereichen erheblich mindern. Die Verpflichtung zur Nutzung von nach Stand der Technik entspiegelten und reflektionsarmen Modulen sowie Befestigungsbauteilen trägt dazu bei, Lichthemissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Dies fördert eine verträgliche Integration der Solaranlagen in das Plangebiet und vermeidet Konflikte mit umgebenden Nutzungen und Infrastrukturen.

Insgesamt leistet diese Festsetzung einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung, ohne dabei die Sicherheit, das Ortsbild oder die Belange der Nachbarschaft zu beeinträchtigen. Sie schafft einen Ausgleich zwischen Klimaschutz und der Wahrung städtebaulicher und verkehrstechnischer Anforderungen.

4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Öffentliche Grünfläche öG

Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und den Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie Trittsteinbiotope entlang des Plangebietes schafft. Angestrebt wird eine möglichst rasche, dichte und hochwüchsige Begrünung. Es sind da-her Hochstämme und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer extensiv zu pflegen.

Bepflanzung von PKW-Stellplätzen

Die Überstellung von Pkw-Parkplätzen mit großkronigen Bäumen dient der Minderung kleinklimatischer Beeinträchtigungen. Sie beugt einer Aufheizung der Abstellflächen und Fahrzeuge vor. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderter Versiegelungsgrad erreicht.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur flächigen extensiven Begrünung von Dachflächen verfolgt das Ziel, die ökologischen und klimatischen Funktionen von Gebäuden zu verbessern.

Die extensive Dachbegrünung trägt wesentlich zur Retention von Niederschlagswasser bei, indem sie Regenwasser aufnimmt, speichert und verzögert an die Kanalisation abgibt. Dadurch wird die hydraulische Belastung der Entwässerungsinfrastruktur reduziert und das Risiko von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen gemindert. Die vorgegebene Mindestsubstratstärke von 0,10 m gewährleistet eine ausreichende Wasserspeicherung und die langfristige Etablierung der Vegetation.

Durch die Verwendung von Substraten und Initialpflanzungen mit standortgerechten Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet. Die ausgewählten Pflanzenarten fördern die Ansiedlung von spezialisierten Insekten und tragen zur ökologischen Vernetzung im urbanen Raum bei. Die Auswahl der Pflanzen gemäß Biotoptyp 36.61 (LUBW 2018) stellt sicher, dass die Begrünung den lokalen Bedingungen angepasst ist und geringe Pflegeansprüche aufweist.

Die Verpflichtung zur Begrünung auch bei der Errichtung von Solaranlagen gewährleistet, dass ökologische Vorteile wie die Verbesserung des Mikroklimas, die Filterung von Feinstaub und die Lärmminderung unabhängig von einer solaren Nutzung der Dachflächen erhalten bleiben. Dies steht im Einklang mit den Prinzipien einer multifunktionalen Flächennutzung.

Die regelmäßige Pflege und Instandhaltung der Dachbegrünung ist essenziell, um deren Funktionsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen. Dazu gehören Maßnahmen wie das Entfernen von unerwünschtem Pflanzenwuchs, der das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigen könnte, und das Nachfüllen von Substrat, um die Retentionsfähigkeit und die Vitalität der Vegetation zu erhalten.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, urbane Hitzeinseln zu mindern, die Lebensqualität im Plangebiet zu steigern, das Stadtklima positiv zu beeinflussen und den Zielen des Klima- und Naturschutzes zu entsprechen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung, dass nicht bebaute oder für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO genutzte Grundstücksflächen unversiegelt, gärtnerisch angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen, dient der Förderung von Klimaschutz, Artenvielfalt und nachhaltiger Flächennutzung.

Durch die Begrenzung der Versiegelung wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, was zur Grundwasserneubildung beiträgt und die Überlastung der Entwässerungssysteme reduziert. Zudem wirkt die Reduktion versiegelter Flächen dem urbanen Hitzeinsel-Effekt entgegen, da unversiegelte und bepflanzte Flächen das lokale Mikroklima durch Verdunstung und Beschattung verbessern.

Die gärtnerische Gestaltung der Flächen erhöht die ästhetische Qualität der Grundstücke und stärkt die biologische Vielfalt, indem Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Grünflächen dienen als Rückzugs- und Nahrungsräume für Insekten, Vögel und andere Arten, was insbesondere in urban geprägten Gebieten zur ökologischen Aufwertung beiträgt.

Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Grünflächen stellt sicher, dass die ökologischen und klimatischen Funktionen langfristig gewährleistet bleiben. Ungepflegte oder verwilderte Flächen könnten diese positiven Effekte beeinträchtigen und das Erscheinungsbild des Gebiets negativ beeinflussen.

Die Festsetzung trägt damit sowohl zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet als auch zum Umwelt- und Klimaschutz bei und entspricht den Anforderungen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung.

Allgemeine Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von Außenfassaden dient der Förderung einer ökologischen und klimabewussten Bauweise sowie der gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Durch die Verpflichtung zur Begrünung von Fassadenflächen, die eine Größe von 30 m² überschreiten, wird eine deutliche Verbesserung des Mikroklimas angestrebt. Begrünte Fassaden tragen durch Verdunstungskühlung und Beschattung zur Reduzierung von Hitzeinseln bei und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität im Quartier. Zudem verbessern sie die Luftqualität, da Staubpartikel gebunden und Schadstoffe gefiltert werden.

4.14 Zeitliche Durchführung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese werden dem Flurstück 635/2 zugeordnet. Das betroffene Flurstück befindet sich vollumfänglich im Eigentum der künftigen Nutzer, somit ist der Zugriff entsprechend gesichert. Die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens im Folgejahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten des Baugebiets zu realisieren. Diese zeitliche Festlegung dient der Sicherstellung des erforderlichen funktionalen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Durch die Herstellung der technischen Erschließung werden in der Regel die wesentlichen baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollzogen, beispielsweise durch Bodenversiegelungen, Vegetationsverluste und Veränderungen des Wasserhaushalts. Damit die durch den Bebauungsplan bedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zeitnah kompensiert werden können, ist eine Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Erschließung erforderlich.

Zugleich gewährleistet diese Fristsetzung die bauliche und technische Umsetzbarkeit der Maßnahmen.

4.15 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird auf die aktuelle Galk-Straßenbaumliste in der Fassung vom 30.08.2023 verwiesen.

4.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen. Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

4.17 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets „Rosenhofstraße“ in Enkenbach-Alsenborn ist durch den Bebauungsplan gesichert und funktionsfähig gewährleistet. Das Plangebiet wird über die bestehende Rosenhofstraße erschlossen, an die eine neue private Planstraße A angebunden wird. Diese Planstraße verläuft zentral durch das Gebiet und ermöglicht eine klare und übersichtliche Erschließung aller Baugrundstücke. Die Leistungsfähigkeit der Rosenhofstraße wird durch die entstehenden Mehrverkehre nicht beeinträchtigt. Erforderliche Sichtdreiecke, die einen sicheren Verkehrsablauf im Einmündungsbereich gewährleisten, sind einzuhalten und umzusetzen. Hinsichtlich der Erschließung der südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen / Betriebe wird auf Punkt 5.5 „Belange der Landwirtschaft“ verwiesen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich in der Rosenhofstraße die Haltestellen Alsenborn, Alter Friedhof und Alsenborn Mitte. Das Plangebiet befindet sich damit in fußläufiger Erreichbarkeit einer ÖPNV-Anbindung.



Abbildung 5: Verkehrliche Erschließungssituation Rosenhofstraße / ÖPNV-Anbindung

Quelle: Eigene Aufnahme FIRUmbH, 2025.

5.2 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange

Hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange wird vollumfänglich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

5.3 Belange des Bodens¹

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Insgesamt zeigt das Gutachten, dass das Baugebiet grundsätzlich bebaubar ist, jedoch örtliche Abweichungen in Schichtmächtigkeit und Bodenzusammensetzung möglich sind. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind zusätzliche Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung erforderlich und bei der Bauwerksgründung ist auf die Frostempfindlichkeit und die charakteristischen Bodenkennwerte Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit werden im Rahmen der Entwässerungskonzeption entsprechende Maßnahmen empfohlen und umgesetzt, um den sicheren Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

5.4 Belange der Niederschlagswasserbewirtschaftung / sachgerechter Umgang mit Abwässern²

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der späteren baulichen Umsetzung bedarf es einer entsprechenden fachgutachterlichen Bewertung und Konzeption des künftigen Umgangs mit Niederschlagswasser / Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes. Die hierzu ermittelten fachgutachterlichen Bewertungen sowie abgeleiteten Handlungsempfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Begrünung dienen dazu, den Wasserhaushalt bebauter Flächen an den unbebauten Zustand anzunähern. Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit möglich zu begrenzen. Das Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Freispiegel-Leitungen in den öffentlichen Mischwasserkanal der Rosenhofstraße eingeleitet. Für das Plangebiet wurde ein maximaler Trockenwetterabfluss von 1,65 Litern pro Sekunde ermittelt, weshalb die Leitungen mit einer Dimension von DN/OD250 ausgelegt werden.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral und vorrangig auf den Grundstücken, eine zentrale Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Zur Erreichung eines Ausgleichs der Wasserführung wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von 50 Litern pro Quadratmeter abzüglich der Vorversiegelung berechnet, was insgesamt rund 52,4 Kubikmetern entspricht. Wesentliche Maßnahmen sind die Umsetzung von Retentionsgründächern mit einem Speicherpotenzial von insgesamt 172 Kubikmetern, wodurch der Restabfluss auf etwa 3,5 Liter pro Sekunde reduziert wird. Ergänzend wird eine Fassadenbegrünung zur Umsetzung empfohlen, um Verdunstung und Kühlung zu fördern, und ein zentraler Brauchwasserbehälter mit einem Volumen von 35 bis 40 Kubikmetern installiert, der für die Nutzung von Regenwasser, etwa für Sanitäranlagen oder Bewässerung, vorgesehen ist.

¹ Erkundung Baugebiet, BUG Consult GmbH, 10.07.2025.

² Entwässerungskonzept, Abwasserbehandlung, Schmutzwasser, Regenwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung – Erläuterungsbericht mit Berechnungen, Nachweisen und Planunterlagen, IB Thomas Scheer, 08.08.2025.

Das Entwässerungskonzept weist für das Plangebiet eine deutliche Gefährdung durch Starkregen aus. Insbesondere im westlichen Bereich kommt es laut Stellungnahme der SGD Süd bei einem Starkregenereignis mit einer Wiederkehrzeit entsprechend SRI 7 zu erheblichen Wasseransammlungen mit Wassertiefen zwischen 30 und 100 Zentimetern im unbebauten Zustand. Die dort vorhandene Geländemulde stellt ein natürliches Rückhaltebecken dar und ist in ihrer Funktion unbedingt zu erhalten, um eine Verschärfung der Abfluss situation für angrenzende Bebauungen zu vermeiden. Auf Basis dieser Analyse erfolgt eine planerische Anpassung des Geländes: Das Baufeld soll leicht angehoben werden, während der westliche Grünbereich abgesenkt wird. So kann das Einstauvolumen erhalten und die Schutzfunktion der Mulde auch nach der Bebauung gewährleistet werden.

Die Starkregenvorsorge wird im Bebauungsplan zusätzlich durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise verankert. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sind angehalten, präventive Maßnahmen umzusetzen, wie die Vermeidung grundstücksgleicher Gebäudeöffnungen, den Einbau von Schwellen oder Aufkantungen sowie eine insgesamt hochwassersichere Bauweise. Ziel dieser Maßnahmen ist es, eine schadlose Ableitung von Oberflächenwasser zu gewährleisten und die Gefährdung durch Starkregenereignisse trotz neuer Bebauung dauerhaft zu minimieren.

Nachweislich ist keine zusätzliche Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß DWA A102 erforderlich.

Die Wasserhaushaltsbilanz beschreibt die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Veränderung der hydrologischen Prozesse, insbesondere zu einem Anstieg des Direktabflusses sowie einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Verdunstung. Diese Effekte wirken sich auf das Abflussregime der Gewässer in der Umgebung aus und verdeutlichen die Notwendigkeit eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser. Ziel ist es, mithilfe geeigneter Maßnahmen wie Begrünung und gezielter Niederschlagswasserbewirtschaftung den Wasserhaushalt möglichst nah an den natürlichen Zustand anzugeleichen und negative Auswirkungen zu minimieren.

Für die Analyse werden zentrale Bilanzgrößen herangezogen, darunter der korrigierte Niederschlag, die tatsächliche Verdunstung, die Grundwasserneubildung sowie der Basis- und Direktabfluss. Diese Größen werden mithilfe von dimensionslosen Aufteilungswerten beschrieben, deren Summe immer eins ergibt, und in einer Wasserbilanzgleichung zusammengeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Abweichungen vom Referenzzustand der Wasserbilanz über dem zulässigen Wert von zehn Prozent liegen. Um diese Abweichungen zu verringern und die ökologische Funktion des Gebietes zu stärken, werden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die eingehend erläutert und in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Insgesamt wird mit dem Entwässerungskonzept eine nachhaltige Bewirtschaftung von Schmutz- und Regenwasser gewährleistet, die den wasserrechtlichen Anforderungen entspricht. Die detaillierten Berechnungen und Ergebnisse sind dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Fachgutachten zu entnehmen. Aus Sicht der plangebenden Gemeinde wurde demnach auf Ebene der verbindlichen Bau- leitplanung den Aspekten der sachgerechten Entwässerung ausreichend Sorge getragen.

5.5 Belange der Landwirtschaft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange der Landwirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 BauGB umfassend berücksichtigt. Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen zu erhalten und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt, um den Flächenverbrauch zu minimieren und eine nachhaltige Bodennutzung zu fördern. Gleichzeitig wird die zur Rosenhofstraße hin gewandte verbleibende landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft gesichert, sodass Bebauungen oder sonstige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zudem wird darauf geachtet, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin wirtschaftlich betrieben werden können, indem Pufferzonen und geeignete Übergangsbereiche zwischen Bau- und Landwirtschaftsflächen vorgesehen werden. Durch diese planerischen Festsetzungen soll sowohl die Entwicklung des Baugebiets ermöglicht als auch die langfristige Sicherung der Landwirtschaft als wesentlicher Bestandteil der Kulturlandschaft gewährleistet werden.

Der westlich des Plangebiets verlaufende „Schlittweg“ dient als Erschließung der südlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen / Betriebe. Um die Erschließungsfunktion nicht zu beeinträchtigen und dauerhaft zu gewährleisten wurde planerisch dementsprechend reagiert, dass auf Ebene der Baurechtschaffung im Bereich der vorgesehenen Bauflächen eine Verbreiterung des Schlittweges – durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ – getroffen wurde. Somit wird die notwendige Breite der Erschließung für landwirtschaftliche Fahrzeuge sichergestellt.



Abbildung 6: Ausgangslage Erschließung „Schlittweg“ / Auszug Planzeichnung – Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Quelle: Eigene Aufnahme FIRUmbH, 2025 / Planzeichnung.

Die Ausweisung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt bewusst konzentriert auf die Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind – Ausweisung der wohnbaulichen Flächen gem. BauNVO. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft erfolgt keine Änderung zur aktuellen Nutzung / Bewirtschaftung, es erfolgt lediglich eine planerische Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche, die im Bestand erhalten und nicht beeinträchtigt werden darf. Demnach erfolgt in diesem Teilbereich keine bauliche Entwicklung, wodurch die dortige Erschließungsfunktion für die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen / Betriebe dauerhaft gewährleistet ist. Aus Sicht der plangebenden Gemeinde wurde den Belangen der Landwirtschaft somit im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ausreichend und vorsorglich Rechnung getragen, sodass mögliche Konfliktpunkte mit der geplanten Bebauung vermieden werden.

5.6 Belange von Klima und Luft / Treibhausgasemissionen CO₂

Die Belange von Klima- und Luftschutz sind wesentliche Aspekte der Bauleitplanung und werden im vorliegenden Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ ausdrücklich berücksichtigt. Klimaschutz und Klimaanpassung sind gesetzlich verankerte Ziele der Raumordnung und Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1a Abs. 5 BauGB, Bundes-Klimaschutzgesetz). Angesichts zunehmender Extremwetterereignisse und steigender Temperaturen ist es von zentraler Bedeutung, den Beitrag des Bebauungsplans zum Schutz des Klimas und zur Verringerung von Treibhausgasemissionen darzustellen und geeignete planerische Instrumente zu nutzen.

Das Plangebiet umfasst eine bisher überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche mit geringen Versiegelungsanteilen. Durch die geplante Bebauung wird es teilweise versiegelt, jedoch wurden gezielte Maßnahmen eingeplant, um negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren. Dazu gehört insbesondere die Umsetzung extensiver Dachbegrünungen auf allen Neubauten. Diese tragen durch Verdunstungskühlung und Wasserrückhaltung nicht nur zur Minderung der sommerlichen Hitzeentwicklung bei, sondern erhöhen auch die Aufenthaltsqualität im Quartier. Zusätzlich sind Fassadenbegrünungen zulässig, die in Kombination mit den begrünten Dächern eine signifikante Verbesserung der Luftqualität bewirken, indem sie Staubpartikel binden und CO₂ absorbieren.

Durch die Geländemodellierung im westlichen Bereich mit Erhalt einer Retentionsmulde wird neben der Starkregenvorsorge auch die Verdunstungsleistung im Quartier erhöht. Die Planung sieht weiterhin eine extensive Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen vor, wodurch die natürliche Versickerung und die Grundwasserneubildung gefördert werden. So entsteht ein ökologisches Gleichgewicht, das den klimatischen Anforderungen entspricht.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Reduktion von Treibhausgasemissionen. Im Quartier wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern festgesetzt, um die Eigenversorgung mit erneuerbarer Energie zu ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen verpflichten die Bauherren zur Verwendung von reflektionsarmen, entspiegelten Solarmodulen, die sich städtebaulich harmonisch integrieren. Die Nutzung von Regenwasser in zentralen Zisternen (35–40 m³) für Bewässerung und Sanitäranlagen reduziert nicht nur den Trinkwasserbedarf, sondern senkt indirekt auch CO₂-Emissionen, die durch Wasserförderung und -aufbereitung entstehen.

Mit der zentralen Lage des Plangebiets und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Haltestellen „Alter Friedhof“ und „Alsenborn Mitte“) wird ein klimafreundliches Mobilitätskonzept unterstützt und entsprechender MIV reduziert, wodurch eine Reduzierung der CO₂-Ausstoße und Belastungen erreicht wird. Die Anzahl der Stellplätze ist bedarfsgerecht geplant und auf die Nutzungsschwerpunkte (Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtungen) abgestimmt. Fahrradstellplätze und barrierefreie Erschließungen fördern eine umweltfreundliche Nahmobilität.

Zusammenfassend trägt der Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ durch eine Vielzahl ineinander greifender Maßnahmen zu einer klimabewussten Quartiersentwicklung bei. Die konsequente Begrünung, Nutzung erneuerbarer Energien, Minimierung der Versiegelung und Förderung nachhaltiger Mobilität leisten einen messbaren Beitrag zur CO₂-Reduktion. Darüber hinaus wird durch planerische Festsetzungen und Hinweise die Grundlage für eine langfristige Anpassung an den Klimawandel geschaffen.

5.7 Schalltechnische Untersuchung – Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse³

Im Bebauungsplanverfahren sind als Grundlage für die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange schalltechnische Untersuchungen durchzuführen. Hierbei sind die Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch bestehende, gewerbliche Nutzungen in der Umgebung (v.a. Firma Lapport Schleiftechnik GmbH) zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch den Betrieb der Firma Lapport Schleiftechnik GmbH erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI, S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 [TA Lärm].

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden die folgenden Berechnungsvorschriften und sonstigen Erkenntnisquellen herangezogen:

- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720];
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2];
- sowie sämtliche Berechnungsvorschriften und sonstige Erkenntnisquellen, die im Schalltechnischen Gutachten zum Änderungsantrag der Firma Lapport Schleiftechnik GmbH Enkenbach Alsenborn durch WSW & Partner GmbH verwendet wurden.

³ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ in Enkenbach-Alsenborn, FIRU Gfl mbH, 26.09.2025.

Die Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb der Firma Lapport Schleiftechnik GmbH erfolgt nach TA Lärm. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45

Für die maßgeblichen Immissionsorte an Gebäuden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rosenhofstraße“ werden die Gewerbelärmeinwirkungen in Einzelpunktberechnungen geschossweise berechnet.

Die prognostizierten Gewerbelärmeinwirkungen an den geplanten Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenhofstraße“ sowie an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung werden in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Nach Punkt 3.2.1 der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer zu beurteilenden Anlage im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium).

Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr)

Am Tag werden unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten zum Änderungsantrag der Firma Lapport Schleiftechnik GmbH Enkenbach Alsenborn, (WSW & Partner GmbH Kaiserslautern, Berichtsnummer 855-64-1 vom 05.03.2019) dokumentierten Emissionsansätze Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) an den nordöstlichen Baugrenzen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird eingehalten.

Ungünstigste Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr)

In der ungünstigsten Nachtstunde werden unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten zum Änderungsantrag der Firma Lapport dokumentierten Betriebsvorgänge und Emissionsansätze Gewerbelärmeinwirkungen an den östlichen Baugrenzen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete von bis zu 35 dB(A) prognostiziert. Der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird deutlich um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

5.8 Geruchstechnische Untersuchung – Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse⁴

Für das nördlich angrenzende Bebauungsplanverfahren „Haarspott II“ in der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (rechtskräftig seit 2019) wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, um mögliche Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet zu bewerten. Die Untersuchung bezieht sich auf Emissionen der Lapporrt Schleiftechnik GmbH und berücksichtigt sowohl bestehende Produktionsanlagen als auch geplante Änderungen. In einer ersten Prognose (2017) wurden Emissionen aus Abluftsystemen der Aushärteöfen, Brennöfen, Trockenkammern sowie diffuse Raumluftemissionen betrachtet. Im Jahr 2019 erfolgte eine aktualisierte Berechnung mit zusätzlicher Berücksichtigung eines neuen Herdwagenofens und differenzierterer Erfassung diffuser Emissionen.

Die Ergänzung erweitert die Prognose um ein Szenario mit einem weiteren Herdwagenofen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Damit wurde bewusst ein Worst-Case-Szenario gewählt, um die maximal mögliche Belastung des Bebauungsgebiets realistisch einzuschätzen. Die Emissionsdaten der einzelnen Quellen, einschließlich Abluftgeschwindigkeiten, Quellhöhen und Geruchsemmissionsraten, sind in einer Übersichtstabelle dem Fachgutachten zu entnehmen.

Auf Grundlage dieser Daten wurde eine Ausbreitungsrechnung mit dem Modell AUSTAL2000 durchgeführt, wobei meteorologische Parameter, Geländeprofile und Gebäudestrukturen einbezogen wurden.

Die farbcodierte Karte verdeutlicht die Ausbreitung und Konzentration der Geruchseinwirkungen. Die höchste Belastung tritt erwartungsgemäß in unmittelbarer Nähe der Betriebsanlagen auf, während im Bebauungsplangebiet selbst ein ausreichender Abstand gewährleistet ist. Die Gutachten belegen somit, dass das Plangebiet trotz Betriebserweiterung für eine Wohnnutzung geeignet bleibt, da die Immissionswerte nach GIRL eingehalten werden.

⁴ Geruchsimmissionsprognose für den Betrieb Lapporrt Schleiftechnik GmbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Haarspott II“ in Enkenbach-Alsenborn, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG August 2017, fachgutachterlich ergänzt 15.02.2019.

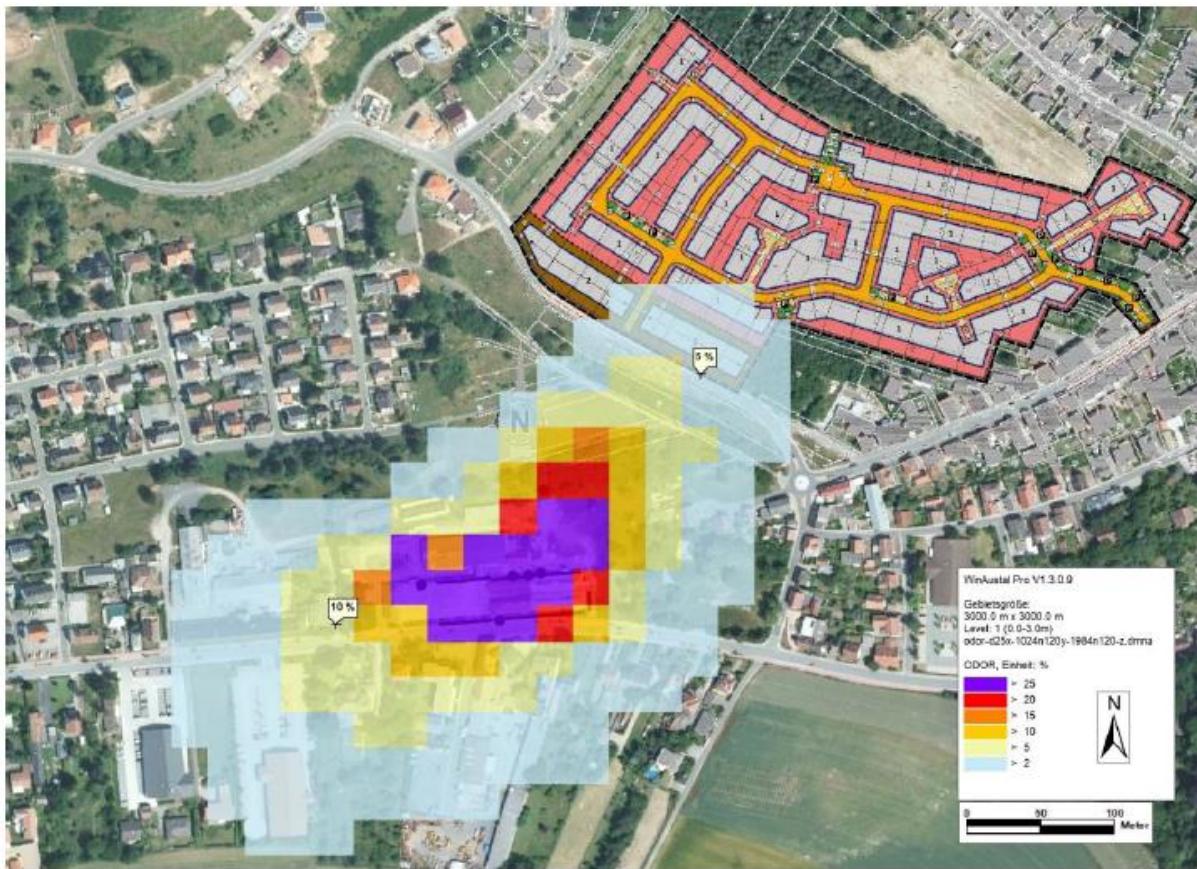


Abbildung 6: Berechnete Geruchsbelastung als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden mit Berücksichtigung eines zusätzlichen HWO an der nördlichen Grundstücksgrenze der Lapport Schleiftechnik GmbH

Quelle: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2019.

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde sind die dortigen Ergebnisse übertragbar auf das Vorhaben bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenhofstraße“. Die fachgutachterlich berechnete Geruchsbelastung zeigt eine deutliche Abschwächung in Richtung des Plangebietes, sodass negative Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen nicht erwartbar sind.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	11.395 m²
Allgemeines Wohngebiet	9.638 m ²
Flächen für Landwirtschaft	1.146 m ²
Straßenverkehrsfläche	611 m ²

IV ANLAGEN

- Entwässerungskonzept, Abwasserbehandlung, Schmutzwasser, Regenwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung – Erläuterungsbericht mit Berechnungen, Nachweisen und Planunterlagen, IB Thomas Scheer, 08.08.2025.
- Erkundung Baugebiet, BUG Consult GmbH, 10.07.2025.
- Geruchsimmissionsprognose für den Betrieb Lapport Schleiftechnik GmbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Haarspott II“ in Enkenbach-Alsenborn, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG August 2017, fachgutachterlich ergänzt 15.02.2019.
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ in Enkenbach-Alsenborn, FIRU GfI mbH, 26.09.2025.