



Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Holzpark Neukircher Straße“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Entwurf I 10/2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

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

Vorhabenträger

jacob lebensräume GmbH & Co. KG

Welschgasse 4

67677 Enkenbach-Alsenborn

Verfahrensführende Kommune

Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn

Abteilung 4 – Bauabteilung

Hauptstraße 18

67677 Enkenbach-Alsenborn

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

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 Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB	4
A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB.....	4
D. GRUNDLAGEN.....	6
1. Planungsgrundlagen.....	6
2. Lage und Größe des Plangebietes	6
3. Bestandssituation	8
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV.....	9
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn	10
F. FACHPLANNERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
1. Natur- und Artenschutz.....	10
1.1. Schutzgebiete und -objekte	10
2. Verkehrliche sowie Ver- und Entsorgungstechnische Rahmenbedingungen	11
3. Schalltechnische Untersuchung	11
3.1. Gewerbelärm.....	12
3.2. Verkehrslärm.....	13
4. Geotechnischer Bericht	13
4.1. Ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung	14
4.2. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung	14
4.3. Versickerungseignung der anstehenden Böden	14
5. Versickerungseignung der anstehenden Böden	15
5.1. Bodenmaterial	15
5.2. Versickerungseignung der anstehenden Böden	15
6. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept	15
6.1. Wasserbilanz.....	16
6.2. Planung Entwässerung	17
6.3. Zusammenfassung.....	18
7. Geruchsgutachten	18
8. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	19
8.1. Schutzgebiete	19
8.2. Oberflächengewässer	19
8.3. Überschwemmungsgebiete	19
8.4. Außengebietswasser / Starkregen.....	19
9. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	20
10. Sonstiges	20
G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	20

1. Städtebauliche Zielvorgaben	20
2. Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag	20
3. Verkehrliche Erschließung und Ver und Entsorgung des Plangebietes	21
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	21
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	21
2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf Boden, Natur und Landschaft.....	22
2.1. Bestandssituation.....	22
2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt.....	23
2.3. Zusammenfassende Beurteilung	24
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	24
I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	25
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	25
1.1. Art der baulichen Nutzung	25
1.2. Maß der baulichen Nutzung	25
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes).....	26
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	26
J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	27
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	27
1.1. Nutzungsordnung.....	27
1.2. Lärm.....	27
1.3. Altlasten	27
1.4. Radon	28
2. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	28
3. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	28
4. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	28
5. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	29
6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	29
7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	29
8. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	29
9. Sonstige Belange	29

K. PLANVERWIRKLICHUNG	30
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen	30
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	30
3. Vorhaben.....	31
4. Verwirklichung.....	31

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

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

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

Die aktuelle Produktionsstätte des Familienunternehmens Jacob – jacob lebensräume – befindet sich im Ortskern von Enkenbach-Alsenborn. Aufgrund der Ortskernlage ist ein Verbleib und eine zukunftsorientierte Aufstellung mit Wachstumspotenzial nicht möglich, weshalb das Unternehmen auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks Hanbuch umgesiedelt werden soll. Zu diesem Zweck soll das ehemalige Sägewerk ressourcenschonend in Büroflächen umgewandelt werden. Ergänzend dazu ist die Errichtung eines neuen, klimaneutralen Produktionsgebäudes vorgesehen. Dieses soll über eine möglichst autark betriebene Produktion verfügen, die Ressourcen effizient und nachhaltig verarbeitet.

Zur Realisierung dieses Vorhabens, hat sich der Rat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dafür ausgesprochen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um das notwendige Baurecht zur Realisierung des Projekts zu schaffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines mit der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn zu schließenden Durchführungsvertrages zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt der Ortsgemeinderat Enkenbach-Alsenborn daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Stadt hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzpark Neukircher Straße“ am beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

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

Der Bebauungsplan „Holzpark Neukircher Straße“ soll unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nur aufgestellt werden, wenn hierzu folgende Kriterien erfüllt werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

- d) Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

- zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².
- zu b) Durch die Planung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- zu e) Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinden Enkenbach-Alsenborn
- Abfragen des LANIS¹
- Abfragen des Geoportal Wasser RLP²
- Abfragen des Geoportal Boden RLP³
- Abfragen der Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt RLP⁴
- Abfrage der Radonkarte RLP⁵
- Schalltechnisches Gutachten „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzpark Neukircher Straße“ Enkenbach-Alsenborn“ von der Konzept dB plus GmbH vom 07.10.2025
- Stellungnahme zur Einschätzung der Häufigkeit von Geruchsimmissionen durch die geplante Schreinerei Jacob in Enkenbach-Alsenborn von der Lohmeyer GmbH vom 15.04.2025
- Geotechnischer Bericht der ICP Ingenieure GmbH vom 04.06.2025
- Beurteilung der Versickerungsneigung der anstehenden Böden der ICP Ingenieure GmbH vom 25.08.2025
- Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept des Ingenieurbüro TeamBau vom Oktober 2025

2. Lage und Größe des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde innerhalb des Landkreises Kaiserslautern.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, an der L382. Der ungefähre Standort des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 07/2025

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 07/2025

³ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 07/2025

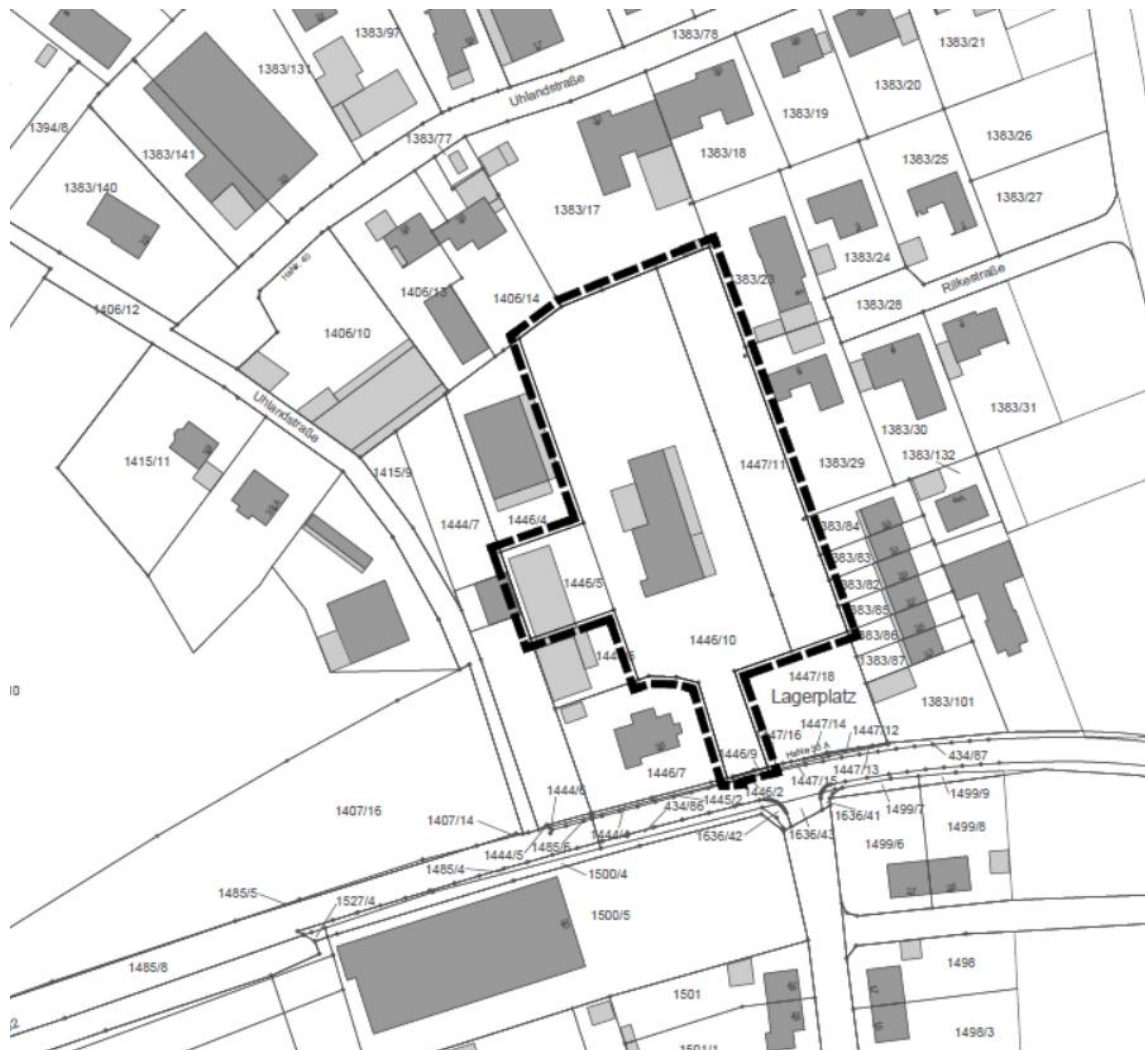
⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen 07/2025

⁵ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 07/2025



Lage des Plangebietes in der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.115 m² und wird wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzpark Neukircher Straße“ (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: BBP 07/2025)

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Enkenbach:

1446/5

1446/10

1447/11

3. Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich das ehemalige Sägewerk Hanbuch mit Bestandsgebäuden sowie eine Scheune im westlichen Bereich. Die übrigen Teile des ehemaligen Betriebsgeländes sind großflächig versiegelt oder geschottert. Bereiche der Fläche verbrachen und weisen eine lückige Ruderalvegetation auf. Im östlichen Randbereich finden sich einige junge Gehölze.



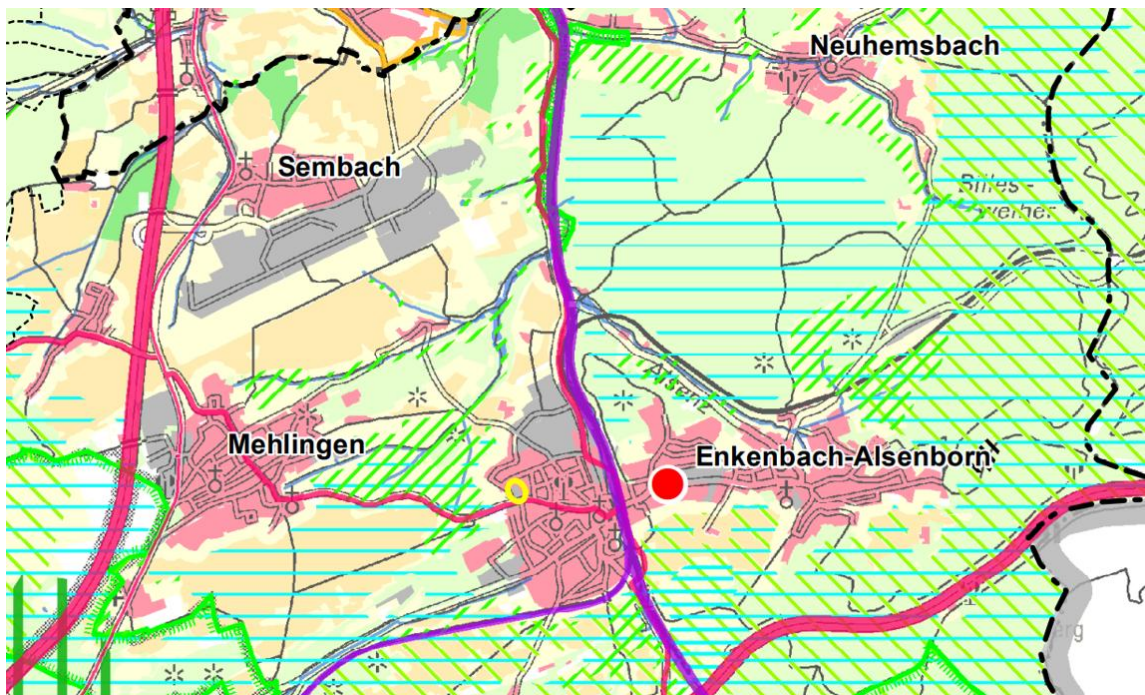
(A) Blick nach Norden; (B) Blick entlang der westlichen Grundstücksgrenze; (C) Blick nach Süden auf das Sägewerk; (D) Blick auf das Sägewerk

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte relevant.

1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der seit dem 25.07.2012 verbindliche und zuletzt am 06.06.2018 teilfortgeschriebene Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

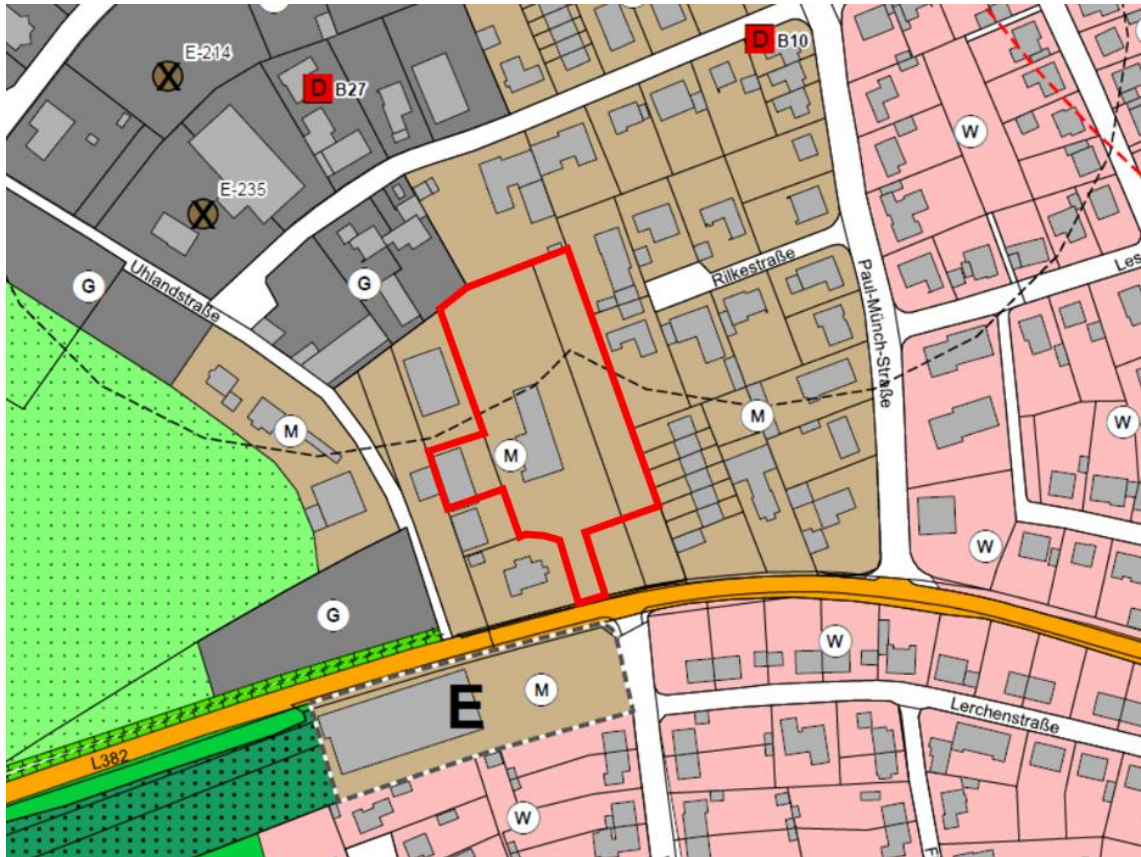


Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

Die nun geplante Nutzung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans. Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanung keine Ziele festgelegt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstünden.

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aus dem Jahr 2021 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche deklariert.



Lages des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Ausschnitt)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit wird dem Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

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

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

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

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

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

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

2. Verkehrliche sowie Ver- und Entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans bestehen grundbuchlich gesicherte Grunddienstbarkeiten, darunter ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht für Strom. Diese Rechte werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Ihre Berücksichtigung ist bei der Ausgestaltung der Erschließung und der bauleitplanerischen Umsetzung sicherzustellen.

Für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurstück-Nr. 1446/4 besteht ein Geh- und Fahrrecht (3,5 m) sowie ein Stromleitungsrecht. Die Lage der jeweiligen Dienstbarkeiten sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1446/10 im in der Planzeichnung gekennzeichneten Korridor zu begehen und befahren. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, die auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1446/10 befindliche unterirdische Leitung zu unterhalten und ggf. in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 1446/10 zu erneuern. Hierzu umfasst das Leitungsrecht ebenfalls die Befugnis, die belasteten Grundstücksflächen zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen. Die Stromleitung wurde zwischenzeitlich außer Betrieb gesetzt.

Außerdem besteht innerhalb des Plangebietes eine Baulast: Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 1446/10 sind verpflichtet im südlichen und westlichen Grundstücksteil eine Zufahrt zum Anschluss der Nachbargrundstücke Flurstücke Nr. 1446/6, 1446/5 und 1446/4 an die öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung zu halten.

3. Schalltechnische Untersuchung

Vom Fachbüro Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, wurde für das Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die zentralen Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt. Das vollumfängliche Schalltechnische Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Zur Bewertung der Geräuscheinwirkungen wurden schalltechnische Prognoseberechnungen anhand eines digitalen Simulationsmodells durchgeführt. Diese Berechnungen liefern Beurteilungs- und Spitzenpegel, die mit den geltenden Richtwerten verglichen werden. Neben den bereitgestellten Unterlagen wurden zusätzlich öffentlich verfügbare Luftbildaufnahmen zur Modellierung herangezogen.

Die Erstellung des digitalen Simulationsmodells sowie sämtlicher schalltechnischer Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem Programm SoundPLAN 9.1 der Firma SoundPLAN GmbH (Update vom 27. August 2025). Das Modell berücksichtigt:

- die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets,
- die geplante Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- alle relevanten Schallquellen inklusive ihrer Emissionen.

Lage und Höhe der Objekte werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sowie den Planunterlagen berücksichtigt.

3.1. Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse werden wie folgt beurteilt:

„Am Tag (06.00-22.00 Uhr) betragen die Beurteilungspegel zwischen 37 und 50 dB(A). Das Kriterium „IRW-6“ wird an allen Immissionsorten eingehalten. An der östlich gelegenen Wohnbebauung werden Beurteilungspegel bis 49 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert wird um 6 dB unterschritten. Die höchsten Beurteilungspegel im Bereich der gemischten Strukturen treten an den Gebäuden „Neukircher Straße 35“ und „Uhlandstraße 36“ mit 50 dB(A) auf. Der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird um 10 dB unterschritten.

Kurzzeitige Spitzenpegel liegen am Tag zwischen 55 und 76 dB(A). Der zulässige Spitzenpegel für Mischgebiete von 90 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) wird an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsabsichten mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen als verträglich einzustufen sind. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

Demnach sind auf Ebene des Bebauungsplans keine Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Es sind jedoch Auflagen in der Baugenehmigung zu erwarten, wofür die folgenden Vorschläge erarbeitet wurden:

„Um die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen, sind Auflagen zur Baugenehmigung erforderlich. Um die entsprechenden Eingangsdaten und Randbedingungen aus schalltechnischer Sicht zu dokumentieren, werden Textvorschläge für die Auflagen erarbeitet. Diese sind nachfolgend aufgeführt:

- *Während lärmintensiver Betriebstätigkeiten im Inneren der Schreinerei sind alle Umfassungsbauteile der Halle (Fenster, Tore, Türen) geschlossen zu halten. Dabei werden folgende Mindestanforderungen an die Bauteile gestellt: bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} Fenster: 25 dB(A), Tore: 12 dB(A), Tür: 20 dB(A), Dach: 33 dB(A), Wand (Ostfassade): 40 dB(A), übrige Wände (Süd-, Nord- und Westfassade): 27 dB(A)*
- *Lärmintensive Betriebstätigkeiten werden im Wesentlichen im Halleninneren durchgeführt.*

- *Die zulässige Schallleistung der Absauganlage (zentrale Späneabsaugung) beträgt bei einem 8-stündigen Betrieb 83 dB(A). Bei Überschreitung der Schallleistung ist eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens bzw. ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erstellen. Tonhaltige Geräusche sind zu vermeiden. Sofern diese auftreten, sind diese bei der zulässigen Schallleistung mit zu berücksichtigen.*
- *Die zulässige Schallleistung der Abluftanlage (Lackierraum) beträgt bei einem 8-stündigen Betrieb 80 dB(A). Bei Überschreitung der Schallleistung ist eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens bzw. ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erstellen. Tonhaltige Geräusche sind zu vermeiden. Sofern diese auftreten, sind diese bei der zulässigen Schallleistung mit zu berücksichtigen.*

Es obliegt abschließend stets der genehmigenden Behörde Auflagen zu erteilen, die Textvorschläge zu übernehmen, anzupassen oder zu ergänzen.“

3.2. Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

„Bei der Realisierung des Planvorhabens kommt es auf den vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen in der Umgebung des Plangebiets zu einer Zunahme des Verkehrslärms, da das Plangebiet über diese Straßen an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Neukircher Straße (L 382). Die BAB 6 und die B 48 können über kurze Distanzen erreicht werden. Die Neukircher Straße ist eine klassifizierte Straße und dient der Bündelung von Verkehren. Die Funktion der Straße wird durch die Entwicklung des Plangebiets nicht geändert. Reine Anwohnerstraßen sind nicht durch eine Zunahme des Verkehrslärms betroffen.

Mit der Errichtung der Schreinerei in der dargestellten Größenordnung ist kein erheblicher planungsbedingter Mehrverkehr zu erwarten. Somit ist eine hohe Zusatzbelastung an Verkehren und somit eine deutliche Erhöhung der Lärmbelastung ebenfalls nicht zu erwarten. Wesentliche Pegelzunahmen (> 3 dB) können sicher ausgeschlossen werden.

Die Überplanung der Fläche im innergemeindlichen Bereich ist für Anwohner erwartbar, ebenso die damit verbundenen Mehrverkehre. Zudem handelt es sich bei der Entwicklungsabsicht um die Neuerrichtung einer gewerblichen Nutzung auf einer Fläche, auf der bereits eine ähnliche Nutzung ansässig war.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der damit einhergehenden geringen Geräuscheinwirkungen, der gleichbleibenden Verkehrszusammensetzung und der Beibehaltung der Funktion der umliegenden Straßen wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.“

4. Geotechnischer Bericht

Vom Fachbüro ICP Ingenieure GmbH, Bitburg, wurde für das Vorhaben ein geotechnischer Bericht erstellt. Die für das Bebauungsplanverfahren zentralen Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt. Der vollumfängliche Bericht enthält darüber hinaus Aussagen zur Gebäudegründung und -abdichtung sowie erdbautechnische Hinweise und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

4.1. Ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung

„Im Zuge der Erdarbeiten sind weitestgehend Böden der Bodenklasse 3 und 4 zu bearbeiten. Oberflächlich ist auch Oberboden mit Wurzelwerk vorhanden, der grundsätzlich abzutragen ist vor Überbauung. Partiiell ist auch in der Tiefe noch etwaig alter Oberboden vorhanden – siehe RB 2 (1,1-1,3 m). Je nach späterer Gründungsart und Gründungshöhe werden ergänzende Baggerschürfen empfohlen, damit das Ausmaß eines etwaig überschütteten Oberbodens deutlich wird und im Zweifelsfall ist dieser auszuheben.

Im Hinblick auf das Ergebnis der Erkundungen lässt sich der Baugrund relativ einheitlich bewerten. Es liegen flächige Sande vor, die nach erster Einschätzung überwiegend nachverdichtet werden können und dann einen durchgehend tragfähigen Baugrund liefern können.“

4.2. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung

Im Plangebiet wurden innerhalb der anstehenden Sande erhöhte Quecksilber- und Zinkkonzentrationen im Feststoff nachgewiesen und sind der Materialklasse BM-0* zuzuordnen. Die untersuchten Auffüllungen weisen hingegen keine relevanten Überschreitungen auf. Im Rahmen von Erdarbeiten sollte das anfallende Aushubmaterial getrennt behandelt werden.

Die Auffüllungen mit Fremdbestandteilen weisen keine Überschreitungen auf. Allerdings sind Hot Spots auf dem Gelände nicht auszuschließen und die Analytik anhand von Mischproben aus Rammbohrungen ist nur orientierend.

4.3. Versickerungseignung der anstehenden Böden

Zur Beurteilung der Versickerungseignung wurden die k_f -Werte anhand der Korngrößenverteilung bestimmt. Gemäß DIN 18130 sind die Böden demnach teils als durchlässig und teils als schwach durchlässig zu beurteilen. Für eine gezielte Versickerung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sind sie als bereichsweise geeignet und ungeeignet zu einzustufen.

Gemäß der derzeitigen Ergebnislage wären im Bereich einer potenziellen Versickerung gewachsene Böden auszutauschen und durch Material der Klasse BM-0 zu ersetzen. Allerdings sollte im Zuge der weiteren Planungen oder spätestens bei Baubeginn eine erneute Analytik vorgenommen werden, um einen unnötigen Bodenaustausch zu vermeiden.

Eine Versickerung im Festgestein ist grundsätzlich unzulässig. Wegen der dichten Lagerung der Sande zur Tiefe hin, empfiehlt sich bei Eignung der Materialien die Lockerung der Sande mittels Bagger, um den Porenraum bestmöglich nutzen zu können.

Allgemein bleibt festzuhalten, dass „auch wenn die Durchlässigkeitsbeiwerte außerhalb der im Arbeitsblatt empfohlenen Grenzwerte liegen, [...] das nicht [heißt], dass die Versickerungsrate bei null liegt und eine Versickerung absolut nicht möglich ist. Lediglich die Berechnungsformeln zur Dimensionierung einer Versickerungsanlage können nicht mehr herangezogen werden. Wasser wird auch in Böden mit geringeren k_f -Werten als nach DWA-A 138 genannten versickern, es dauert nur wesentlich länger.

Sollten Versickerungsanlagen hergestellt werden, sind diese entsprechend groß zu dimensionieren und die Situation im Versagensfall (Überlaufen der Anlagen) hinreichend zu prüfen und entsprechende Vorkehrungen bei den Planungen zu berücksichtigen, Es sollte bspw. ein schadloser Überlauf in das Kanalnetz oder andere Retentionsräume / unbebaute Flächen vorgesehen werden.“

Hinweis: siehe hierzu auch ergänzende Kurzbeurteilung unter nachfolgendem Punkt 5

5. Versickerungsneigung der anstehenden Böden

Vom Fachbüro ICP Ingenieure GmbH, Rodenbach, wurde für das Vorhaben die Versickerungsneigung der anstehenden Böden beurteilt. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse wiedergegeben. Die vollumfängliche Kurzbeurteilung ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

5.1. Bodenmaterial

„Bei den beiden Mischproben „MP1 bis MP6“ lagen alle Parameter unterhalb der Grenzwerte der Einbauklasse BM-0 nach EBV. Die Chargen der beiden Proben können daher für bodenähnliche Anwendungen verwendet werden und sind auch für eine Versickerung geeignet.“

Bei der Mischprobe „MP7“ im Bereich der RB 8 wurden erhöhte Kupfer-Gehalte ermittelt, die eine Einstufung in die Klasse BM-0* nach EBV erfordern. Diese Probe ist für eine Versickerung nicht geeignet. Hier empfehlen wir die Sande durch unbelastetes Bodenmaterial auszutauschen.

Die Auffüllungen wurden lediglich im Bereich der RB4 und RB6 untersucht. Diese wiesen ebenfalls keine erhöhten Parameter auf.“

5.2. Versickerungseignung der anstehenden Böden

„Nach dem Merkblatt DWA-A 138 kommen für die Versickerung Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich ca. $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Sind die k_f -Werte $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s, stauen Versickerungsanlagen lange ein, und es können anaerobe Verhältnisse auftreten, die Rückhalte- und Umwandlungsvermögen negativ beeinflussen.“

Bei den Open-Ends wurden geringe Durchlässigkeiten zwischen $1,9 \cdot 10^{-7}$ m/s und $7,5 \cdot 10^{-7}$ m/s ermittelt. Im Falle der Sieb-/Schlämmanalyse wurde ein k_f -Wert von $6,2 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt.

Die Sieb-/Schlämmanalyse wurde an einer gestörten Probe durchgeführt, weshalb die Aussagekraft in Bezug auf die realen Verhältnisse geringer ist. Die realen Bodenverhältnisse werden vielmehr bei den Feldversuchen wiedergespiegelt [...].

Fazit

Da es sich im gesamten Gebiet unterhalb der Auffüllungen um Sande der Bodengruppe SU nach DIN 18196 handelt und diese die vorgegebene Durchlässigkeit gemäß DWA-A 138 von 10^{-6} m/s im Regelfall erfüllen, ist zu empfehlen, im Bereich der Versickerungsflächen die anstehenden Sande mittels Bagger aufzulockern, sodass die Durchlässigkeit erreicht werden kann.

Da die Auffüllungen im Projektgebiet weitestgehend geringmächtig aufgeschlossen wurden und im Zuge der Herstellung einer Versickerungsmulde fast vollständig entfernt werden, empfehlen wir die Auffüllungen generell auszukoffern und zu verwerten/entsorgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereichsweise bereits ab Tiefen zwischen 0,70 m uAP und 1,80 m uAP die Übergangszone zum Festgestein beginnt. Dies ist bei der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.“

6. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

Vom Ingenieurbüro TeamBau PartGmbH, Bad Bergzabern, wurde zum geplanten Vorhaben ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Nachfolgend werden

die zentralen Ergebnisse wiedergegeben. Das vollumfängliche Entwässerungskonzept ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

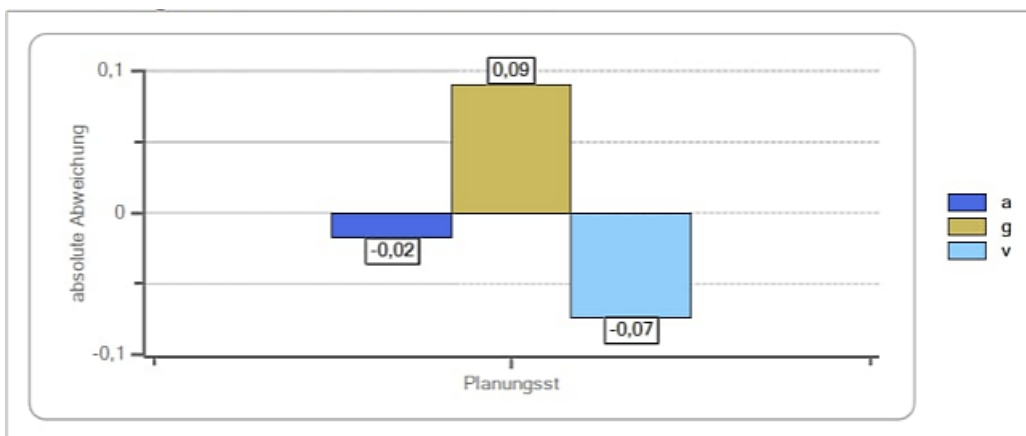
6.1. Wasserbilanz

„Die Tabelle „Zusammenfassung der Ergebnisse“ listet die absoluten Werte von Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung auf:

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	50	200	550	0,063	0,250	0,688			
Planungsst	36	273	491	0,045	0,341	0,614	-0,017	0,091	-0,074

Zusammenfassung der Ergebnisse

[...]



Wasserbilanz – Abweichungen vom unbebauten Zustand

Eine Änderung der Flächennutzung führt zu einer Veränderung des lokalen Wasserhaushalts und der Wasserbilanz.

Der Direktabfluss RD wird aufgrund der Sammlung der Niederschläge in Zisternen und Mulden um 2 % reduziert.

Die Ergebnisse zeigen, dass die gezielte Versickerung der Niederschläge in Mulden und breitflächigen Versickerungen zu einer Steigerung der Versickerung um 9 % führt.

Die Verringerung der Verdunstung bleibt bei ca. 7%, da das Wasser offengesammelt und versickert wird.

Zusätzlich werden Zisternen zur Bewässerung der Grünflächen eingesetzt.

Die Betrachtung der Regenwasserbewirtschaftung wurde somit im möglichen Umfang erbracht.

Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bildet die Grundlage für die weitere Planung des Vorhabens.“



Lageplan Wasserbilanz

6.2. Planung Entwässerung

„Das Niederschlagswasser des Betrachtungsgebiets wird über ein Mulden-System versickert. Die Zufahrtsstraße entwässert teilweise in die begleitende Mulde bzw. in das nördliche Versickerungsbecken, das Bestandsgebäude in eine neu angelegte Mulde. Die Schreinerei wird ebenfalls an das nördliche Becken angeschlossen.“

Das Becken sowie die Mulden sind mit einer Drainageleitung über einen Drosselabfluss von 2 l/s an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ohne Rückhalte- und Drosselemente stellt dies eine deutliche Verbesserung dar.

[...]

Das Mulden-Beckensystem ist darauf dimensioniert das 20 jährliche Regenereignis nach DWA-A 117 von 147 m³ zurückzuhalten (siehe Punkt 5.1 [im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept]).“

6.3. Zusammenfassung

Die Wasserbilanz der derzeit geplanten Maßnahmen wurde rechnerisch bewertet. Zudem wurde die Versickerungsleistung der anstehenden Böden gemäß Gutachten geprüft und ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erbracht.

Um die dezentrale Versickerung zu gewährleisten, soll der Untergrund der Versickerungsanlagen – wie in Punkt 2.4 [im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept] beschrieben – mit einem Bagger aufgelockert werden, um die dichte Lagerung zu lösen. Anschließend wird empfohlen, einen erneuten Open-End-Test durchzuführen, um den Bemessungs- k_f -Wert festzulegen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Wasserbilanz den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Der Toleranzwert für die Verdunstungsleistung von –10 % wird eingehalten.

Das Muldensystem auf dem Gelände ist für den Überflutungsfall mit einem Rückhaltvolumen von 288,2 m³ ausgelegt. Dieses Volumen stellt die maßgebliche Dimensionierung dar; die nach DWA-A 138-1 für die Versickerung sowie nach DWA-A 117 für den Ausgleich der Wasserführung erforderlichen Volumina liegen darunter.

Zur Einhaltung der vorgegebenen Entleerungszeit von unter 84 Stunden wird das Mulden-System mit einer Drainageleitung ausgestattet. Der Drosselabfluss ist mit 2 l/s an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Dieser Wert liegt innerhalb des häufig angesetzten Richtwertes von 10 l/(s·ha) (hier 7 l/s) und gewährleistet somit eine gedrosselte und schadlose Ableitung.

Um den Versickerungsanteil weiter zu erhöhen kann der Drosselabfluss höher im Becken angeschlossen werden. Damit wird die Entleerungszeit weiter erhöht. Kleinere Regenereignisse werden hiermit jedoch vollständig versickert.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept bildet die Grundlage für die weitere wasserwirtschaftliche Planung.“

7. Geruchsgutachten

Vom Fachbüro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, wurde für das Vorhaben eine Stellungnahme zur Einschätzung der Häufigkeit von Geruchsimmissionen durch die geplante Schreinerei Jacob in Enkenbach-Alsenborn erstellt. Der Fachgutachter kommt zu folgender Einschätzung:

„Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der geringe Emissionsmassenstrom zusammen mit einer niedrigen Anzahl an Betriebsstunden nur zu einer schwachen Geruchsbelastung in der Umgebung führen kann. Diese Abschätzung ist insbesondere zutreffend, wenn die Abluft der verwendeten Lackierkabine in den sog. „freien Luftstrom“ abgeleitet wird. Es wird daher empfohlen, eine Berechnung der Mindestschornsteinhöhe für die gebäudebedingten Ableitbedingungen der Abgase nach VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 (2017) durchzuführen.

Aus Sicht des Fachgutachters für Geruch kann unter diesen Umständen auf eine detaillierte Berechnung der Geruchstundenhäufigkeit mittels Immissionsprognose nach TA Luft (2021) verzichtet werden.

Die abschließende Einschätzung über das Vorgehen obliegt der genehmigenden Behörde.“

Die vollumfängliche Stellungnahme ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

8. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

8.1. Schutzgebiete

Für das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung bestehen keine Ausweisungen wasserrechtlicher Schutzgebiete (Mineralwassereinzugs-, Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutzgebiete). Erhebliche Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

8.2. Oberflächengewässer

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Maigraben ca. 500 m westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen somit keine.

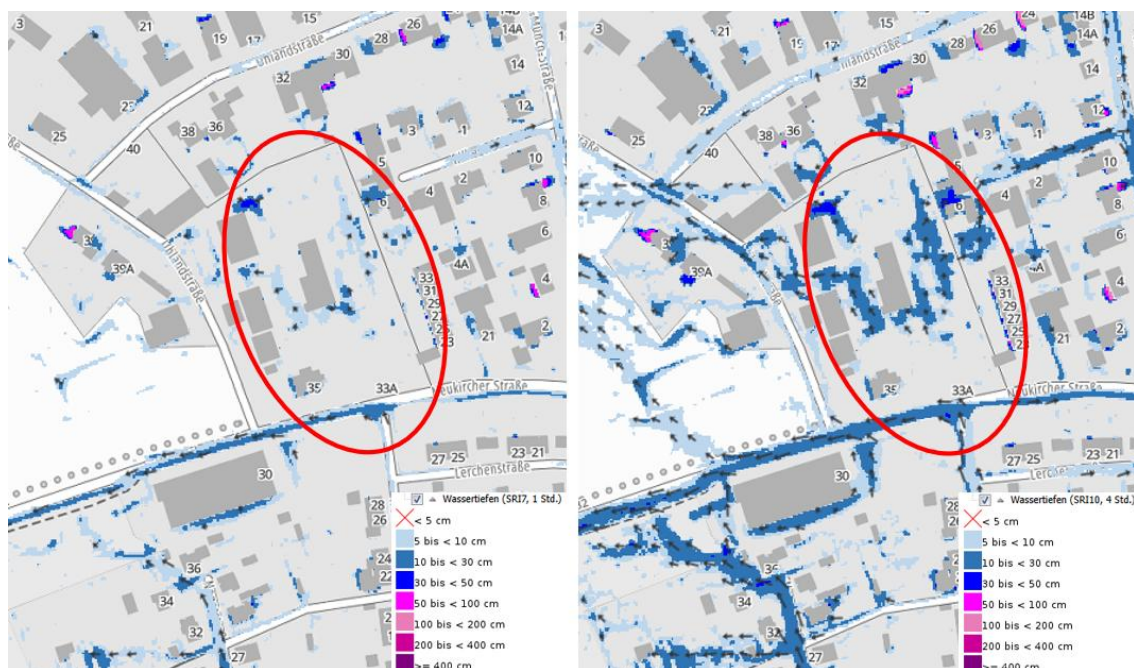
8.3. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbare Umgebung befinden sich nicht innerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete. Der Planbereich ist nicht als hochwassergefährdetes Gebiet eingestuft.

8.4. Außengebietswasser / Starkregen

Seit 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen.

Für das Plangebiet sind bei Starkregenereignissen geringe Wassertiefen (5 cm – 30 cm) ausgewiesen. Eine besondere Gefährdung durch Sturzfluten oder Überschwemmungen nach Starkregenereignissen liegt für das Plangebiet damit nicht vor.



Darstellung des Plangebietes (skizzenhaft rot gekennzeichnet) in der Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, (links: außergewöhnlicher Starkregen SRI7 1 Std., rechts: extremer Starkregen SRI10 1Std.)

9. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Kenntnisse zu besonderen Kulturgütern oder archäologischen Fundstellen im Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der Vornutzung unwahrscheinlich.

Sollten dennoch im Zuge von Erdarbeiten Fundstücke zutage treten sind diese umgehend den entsprechenden Behörden zu melden.

10. Sonstiges

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

G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Die aktuelle Produktionsstätte des Familienunternehmens Jacob – jacob lebensräume – befindet sich im Ortskern von Enkenbach-Alsenborn. Aufgrund der Ortskernlage ist ein Verbleib und eine zukunftsorientierte Aufstellung mit Wachstumspotenzial nicht möglich, weshalb das Unternehmen auf das Gelände des ehemaligen Sägewerks Hanbuch umsiedeln möchte. Die Platzierung in und um das ehemalige Sägewerk ist hier ein zentraler Punkt. Der Bezug zum ursprünglichen Nutzen des Gebäudes und der Bearbeitung des Hauptwerkstoffs Holz des Familienunternehmens, soll nun durch die Schreinerei zukunftsfähig weitergeführt werden.

Die bereits bestehende Versiegelung im Plangebiet kann betrieblich genutzt werden und trägt damit zum Erhalt örtlicher Betriebsstrukturen bei, ohne eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme auszulösen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll demnach einen Beitrag zur Innenentwicklung der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn leisten, wobei insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit beachtet werden.

Ziel des Familienunternehmens – jacob lebensräume – ist es mit den geplanten Investitionen eine Vorbildfunktion für andere Unternehmen im Hinblick auf Klimaneutralität und Nachhaltigkeit einzunehmen. Hierzu steht die Effizienzsteigerung, sowie die Ressourceneinsparung an zentraler Stelle. Außerdem soll die Möglichkeit entstehen dem Fachkräftemangel mit effizienten Prozessen entgegenzuwirken und gleichzeitig zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen.

2. Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag

Die aktuelle Planung sieht in der neugebauten Produktionshalle einen modernen Maschinenpark mit Holzbearbeitungsmaschinen sowie eine entsprechende Absauganlage vor. Die Heizungsanlage soll eine Brikettheizung werden, welche restliches Material, das in der Produktion anfällt, als Rohstoff nutzt. Durch die Nutzung der produktionsbedingten Abfälle können Ressourcen geschont werden. Des Weiteren wird es eine Lackierkabine, die für Lackierarbeiten an Möbeloberflächen und vergleichbaren Bauteilen genutzt wird, geben. Außerdem dient die Produktionshalle dem An- und Auslieferungsverkehr. Eine ausführliche Darstellung bzw. Erläuterung der Planung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

3. Verkehrliche Erschließung und Ver und Entsorgung des Plangebietes

Verkehrlich wird das Plangebiet über die Neukircher Straße (L382) erschlossen und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die L382 ist in wenigen Fahrminuten die Bundesstraße B48 erreichbar. Die verkehrliche Lage ist für das vorliegende Vorhaben vorteilhaft.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans bestehen grundbuchlich gesicherte Grunddienstbarkeiten, darunter ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht für Strom.

Für den jeweiligen Eigentümer vom Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1446/4 besteht ein Geh- und Fahrrecht (3,5 m Breite) sowie ein Stromleitungsrecht. Das Wegerecht umfasst die Befugnis zum Begehen und Fahren des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 1446/10, um das Flurstück Nr. 1446/4 zu erreichen.

Des Weiteren besteht für den jeweiligen Eigentümer vom Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1446/4 (früher Flurstück-Nr. 1383/77) ein Stromleitungsrecht, das der Versorgung des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 1446/4 mit Energie (Strom), durch die auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1446/10 verlegten Leitungen und Anlagen, dient. Weiterhin umfasst das Recht die Befugnis diese Anlagen zu betreiben, zu unterhalten und erforderlichenfalls zu erneuern, sowie zu diesem Zwecke die dienenden Grundstücke zu betreten; und zwar gemeinsam mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flurstück-Nr. 1446/10. Die Lage der Dienstbarkeit ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstück Flurstück-Nr. 1446/10 darf über der Kabeltrasse keine Gebäulichkeiten erstellen oder erstellen zu lassen und hat alles zu unterlassen, was den Bestand und Betrieb der Leitung gefährdet.

Hinweis: Der mit dem Leitungsrecht versehene und in der Planzeichnung gekennzeichnete „Stromanschluss Halle“ wurde inzwischen außer Betrieb genommen.

Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts darf Dritten überlassen werden. Die Lage der jeweiligen Dienstbarkeiten sind der Planzeichnung zu entnehmen. Der jeweilige Eigentümer des Grundstück Flurstück-Nr. 1446/5, 1446/10, 1447/11 hat alles zu unterlassen, was die Leitungen und Anlagen oder deren Bestand und Betrieb beeinträchtigen oder gefährden würde. Die mit den genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht zu überbauen.

Außerdem besteht innerhalb des Plangebietes eine Baulast. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstück Nr. 1446/10 sind verpflichtet im südlichen und westlichen Grundstücksteil eine Zufahrt zum Anschluss der Nachbargrundstücke Flurstücke Nr. 1446/6, 1446/5 und 1446/4 an die öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung zu halten. Die bestehende Baulast ist bei der Planung zu berücksichtigen.

H. 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 der planerischen Entscheidung 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 / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens auf Boden, Natur und Landschaft

2.1. Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich das ehemalige Sägewerk Hanbuch mit Bestandsgebäuden sowie eine Scheune im westlichen Bereich. Die übrigen Teile des ehemaligen Betriebsgeländes sind großflächig versiegelt oder geschottert. Bereiche der Fläche verbrachen und weisen eine lückige Ruderalvegetation auf. Es finden sich unter anderem Karde, Wegwarte, Jakobs Kreuzkraut, Rainfarn, Wilde Möhre, Wiesenklees, Mohn, Beifuß und Feinstrahl-Berufskraut. Besonders im nördlichen Bereich ist die Vegetation blütenreich. Im östlichen Randbereich finden sich einige junge Gehölze, unter anderem Robinie, Weide und Koniferen.



Bestandsgebäude des Sägewerkes und versiegelte Zufahrt im Osten



Scheune im westlichen Teilbereich



Brachfläche im Osten



Brachfläche im Norden



Gehölze im Osten

2.2. Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

▪ Tiere / Pflanzen

Naturnahe, ungestörte Lebensräume sind aufgrund der stark anthropogen überprägten Flächen nicht vorhanden. Dennoch bieten die Bestandsgebäude im Plangebiet aufgrund von Spalten und Öffnungen mögliche Brutquartiere für **Gebäudebrüter** sowie Quartiermöglichkeiten für **Fledermäuse**.

Die sonstigen Brachflächen mit Schutthaufen und lückiger Vegetation bieten potenziellen Lebensraum für **Reptilien**. Bei den durchgeführten Begehungen (14.07.2025, 29.07.2025, 08.08.2025) konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Ein Vorkommen kann zum jetzigen Zeitpunkt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Sollten sich bei späterer Planumsetzung Hinweise auf ein Vorkommen ergeben, sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Diese sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Arten der Artengruppen können aufgrund der Standortverhältnisse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

▪ Fläche

Die Fläche ist in weiten Teilen versiegelt oder teilversiegelt. Zentral findet sich das Bestandsgebäude des ehemaligen Sägewerkes und im Westen eine alte Scheune.

▪ Boden / Wasser

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung ist für den hier in Rede stehenden Bereich von stark veränderten und nicht mehr natürlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Dennoch sind durch die geplante Bebauung / Versiegelung bisher nicht vollversiegelter Bereiche Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung zu erwarten.

- Luft/Klima

Auf Grund der bestehenden Versiegelung und Bebauung weist die Fläche bereits eine thermische Belastung auf. Die wenigen Gehölze in den Randbereichen wirken dem entgegen.

- Landschaft / Ortsbild

Ein direkter Bezug des Plangebietes zur freien Landschaft besteht aufgrund der Lage nicht. Das Ortsbild ist als mäßig bis schlecht zu bewerten.

2.3. Zusammenfassende Beurteilung

Die Fläche ist durch die ehemalige Nutzung bereits stark vorgeprägt. Erhebliche Auswirkungen einer zukünftigen Nutzung beschränken sich weitestgehend auf den möglichen Verlust von Teillebensräumen im Bereich der Bestandsgebäude sowie der Brachflächen.

Betroffen hiervon sind potenziell Vögel und Fledermäuse, für welche die Gebäude mögliche Quartier und Brutstätten bieten. Im Zuge der Begehungen konnten keine Hinweise auf einen Besatz nachgewiesen werden. Vor Umsetzung der geplanten Umbaumaßnahmen sind die Gebäude erneut auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für besonders oder streng geschützte Arten gemäß § 24 LNatSchG zu untersuchen. Sonstige Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Sollten sich bei Umsetzung der Planung Hinweise auf Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Arten ergeben, für welche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Neuversiegelung bisher teil- oder unversiegelter Flächen ergeben sich zudem Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung, welche durch ein entsprechendes Bewirtschaftungskonzept abzuhandeln sind.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird gleichwohl angeregt, dass die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um zukünftig ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten, die defizitäre biologische Strukturvielfalt zu verbessern helfen sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufgreifen:

- *Dachbegrünung,*
- *Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen / Stellplätze,*
- *Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen,*
- *Ergreifen von baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erneuerbarer Energieträger,*

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden einzelne konkrete Einrichtungen festgesetzt. Soweit die Festsetzung Spielräume zulässt, wird im Hinblick auf den notwendigen Vorhabenbezug ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an der Zielrichtung der angedachten Bebauung aus. Den Ansprüchen an eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundes und damit des Flächensparens wird damit ebenso wie einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung im Gesamtbild mit den umgebenden Gebäuden Rechnung getragen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Planbereich bestimmt. Die abweichende Bauweise für das Baufeld A definiert, dass innerhalb des Baufensters Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu den umliegenden Grundstücken zu errichten sind, wie es der offenen Bauweise entspricht. Ergänzend wird jedoch bestimmt, dass Gebäude eine Länge von maximal 80,00 Metern einnehmen dürfen. Die offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge auf 50,00 Meter. Weiterhin wird für Baufeld B bestimmt, dass eine Bebauung gemäß dem bestehenden Überbaurecht an die südliche Flurstücksgrenze zum Flurstück 1446/6 heranrücken darf.

Auf die Bestimmungen des § 15 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 wird hingewiesen.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend für eine hohe Auslastung des Grundstücks sowie die notwendige Flexibilität für die Gestaltung der Bebauung dimensioniert.

Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen und Nebenanlagen werden auf die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, um ein übermäßiges Zubauen zu verhindern.

1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.4.1. Maßnahme M1 – Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Damit der Grünflächenanteil im Plangebiet eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen.

1.4.2. Maßnahme M2 – Begrünung von Stellplatzflächen

Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung und Freiflächen haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes)

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die der Umsetzung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen dienen, zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als unverbindliche Hinweise und Empfehlungen im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

Getroffene Hinweise bezüglich der DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke dienen der Information der Öffentlichkeit darüber, wie, wo oder über welche Bezugsquellen die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegten Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzungsordnung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an. Vor dem Hintergrund der früheren gewerblichen Nutzung (ehemaliges Sägewerk) sowie der Lage innerhalb dieses gemischt genutzten Umfelds ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohn- oder Arbeitsverhältnisse auszugehen. Die geplante Nutzung fügt sich städtebaulich und funktional in die bestehende Struktur ein.

Zur Beurteilung möglicher Emissionen wurden Fachgutachten zu den Themen Lärm und Geruch erstellt.

1.2. Lärm

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Ebene des Bebauungsplans keine Festsetzungen hinsichtlich des Gewerbelärms notwendig sind. Demgegenüber werden jedoch Auflagen für die Baugenehmigung erforderlich, um die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist zwar mit einer Zunahme auf den vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen in der Umgebung des Plangebiets, da das Plangebiet über diese Straßen an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll. Allerdings ist mit der Errichtung der Schreinerei in der dargestellten Größenordnung kein erheblicher planungsbedingter Mehrverkehr zu erwarten, so dass eine deutliche Erhöhung der Lärmbelastung nicht zu erwarten ist. Wesentliche Pegelzunahmen (> 3 dB) können sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der damit einhergehenden geringen Geräuscheinwirkungen, der gleichbleibenden Verkehrszusammensetzung und der Beibehaltung der Funktion der umliegenden Straßen wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.

1.3. Altlasten

Für den Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Plangebiet wurden erhöhte Quecksilber- und Zinkkonzentrationen in den vorhandenen Sanden nachgewiesen und sind der Materialklasse BM-0* zuzuordnen. Die untersuchten Auffüllungen weisen hingegen keine relevanten Überschreitungen auf. Im Rahmen von Erdarbeiten sollte das anfallende Aushubmaterial getrennt behandelt werden. (vgl. hierzu Kapitel F Punkt 4).

Weitere Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

1.4. Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet mit einem niedrigen bis mäßigen Radonpotenzial (Radonpotenzial: 15,1; Radonkonzentration bei 17 kBq/m³)⁶ (< 40.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher werden orientierende Radonmessungen empfohlen, um beurteilen zu können, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Zudem kann eine geologische Störung unter dem Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

2. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung wird die Nachnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ermöglicht. Die vorliegende Planung sieht die Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur vor, wobei der zukünftige Betrieb der gleichen Branche wie die Vornutzung angehört. Der Ortsteil erfährt hierdurch eine Reaktivierung und Fortentwicklung.

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

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

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

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

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

⁶ Quelle: Radonkarte RLP

der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

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

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen sollen in diesem Zusammenhang die Anforderungen einer nachhaltigen und klimaorientierten Entwicklung aufgreifen.

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

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

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

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

Das Plangebiet befindet sich südlich der Neukircher Straße, wodurch es verkehrlich bereits erschlossen ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der damit verbundenen Bebauung ist keine weitere, interne Verkehrserschließung erforderlich.

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

Belange der Hochwasservorsorge werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert. Eine Gefährdung durch Sturzfluten oder Überschwemmungen nach Starkregenereignissen liegt für das Plangebiet nicht vor.

Darüber hinaus wird insbesondere auf die umfassenden Ausführungen unter Punkt „6 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ im Kapitel „F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen“ verwiesen.

9. Sonstige Belange

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

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

In diesem Zusammenhang ist auch die zivilrechtliche Durchführbarkeit des Vorhabens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Demnach hat der Vorhabenträger gemäß aktueller Rechtsprechung bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Kommune den Nachweis zu erbringen, dass er die Verfügungsbefugnis, über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke besitzt. Dies ist u.a. durch den Nachweis des erforderlichen Eigentums an Grund und Boden, eines Erbbaurechts oder der Verfügungsbefugnis über das Grundstück möglich. Regelmäßig dürfte hierfür eine Auflassungsvormerkung ausreichen.

Vorliegend befinden sich sämtliche Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits im Eigentum der Familie Jacob. Somit kann von einer Durchführbarkeit des Vorhabens hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ausgegangen werden. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

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

Im vorliegenden Fall haben sich der Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Holzpark Neukircher Straße“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

3. Vorhaben

Zur Sicherstellung des konkreten Vorhabenbezugs wird festgesetzt, dass im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nebst den ergänzenden textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Vorhabenplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

4. Verwirklichung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Holzpark Neukircher Straße“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Teil des Bebauungsplans sind die Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzpark Neukircher Straße“.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung ist gemäß Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben entsprechend den Bestimmungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren, den vorgelegten Plan innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und regelt die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Zudem nimmt der Durchführungsvertrag eine ergänzende Konkretisierung des Vorhabens vor, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichtet.

Des Weiteren ist die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger erfolgte am und somit, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, vor dem Beschluss des Gemeinderates nach § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil der Satzung.