

+

# Ortsgemeinde Sembach

## Bebauungsplan

### „Schulzengarten“

nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

**Stand: Entwurf I 11/2022**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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



### **Auftraggeber**

---

Familie Beutler  
Friedhofstraße 6  
67681 Sembach

### **Ansprechpartner**

---

Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn  
Hauptstraße 18  
67677 Enkenbach-Alsenborn

Fachbereich Bauwesen und öffentliche Einrichtungen  
Verwaltungsgebäude Hauptstraße 121, 67691 Hochspeyer

### **Erstellt durch**

---



### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

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

Kaiserslautern, im November 2022



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ....</b>	<b>3</b>
<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A / B BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB .</b>	<b>4</b>
<b>D. GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Planungsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen         Geltungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Regionaler Raumordnungsplan „Westpfalz“.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn.....</b>	<b>8</b>
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Natur- und Artenschutz .....</b>	<b>9</b>
1.1. Schutzgebiete und -objekte .....	9
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	9
<b>2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>11</b>
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	11
2.2. Gewässer.....	12
2.3. Außengebietswasser / Starkregen.....	12
<b>3. Geotechnischer Bericht.....</b>	<b>12</b>
3.1. Ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung .....	13
3.2. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung.....	13
3.3. Versickerungseignung der anstehenden Böden.....	14
<b>4. Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Kulturgüter .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Sonstiges .....</b>	<b>15</b>
<b>G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>	<b>16</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>16</b>
<b>2. Erläuterung der Planung .....</b>	<b>16</b>
2.1. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag .....	16
2.2. Erschließung des Plangebietes .....	17
<b>H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND     AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB .....</b>	<b>18</b>
<b>2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes .....</b>	<b>18</b>
<b>3. Auswirkungen des Planvorhabens.....</b>	<b>18</b>
<b>4. Landespflegerische Zielvorstellungen .....</b>	<b>19</b>

<b>5. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan .....</b>	<b>19</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>21</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB).....</b>	<b>21</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	21
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	22
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	22
1.4. Verkehrsflächen.....	23
1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
<b>2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (hier: Örtliche Bauvorschrift der Ortsgemeinde Sembach).....</b>	<b>24</b>
<b>3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....</b>	<b>25</b>
<b>J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>25</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>25</b>
1.1. Nutzungsordnung .....	25
1.2. Lärm.....	26
1.3. Altlasten .....	26
1.4. Radon .....	26
1.5. Brandschutz.....	26
<b>2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>26</b>
<b>3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....</b>	<b>27</b>
<b>4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>27</b>
<b>5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....</b>	<b>27</b>
<b>6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>27</b>
<b>7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....</b>	<b>27</b>
<b>8. Belange der Landwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB).....</b>	<b>28</b>
<b>9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....</b>	<b>28</b>
<b>10. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....</b>	<b>28</b>
<b>K. PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>29</b>
<b>1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>29</b>
<b>2. Kosten der Bebauungsplanung .....</b>	<b>29</b>

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

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

Das Plangebiet gehört zu den Betriebsflächen des Agrarbetriebes der Familie Beutler in der Ortsmitte von Sembach. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur rudimentär als Wege- und Abstellfläche genutzt, ein Teil ist mit Wirtschaftsgebäuden des Betriebes bestanden. Der östliche Teilbereich ist kaum genutzte Wiesenfläche. Da sich der Agrarbetrieb zukünftig verkleinern bzw. nicht von der nächsten Generation fortgeführt werden wird, werden die oben beschriebenen Teilflächen des Anwesens nicht mehr für den landwirtschaftlichen Betrieb benötigt. Aufgrund dessen sowie wegen der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Sembach soll der vorstehend erläuterte Teilbereich des Anwesens zu Wohnbauland entwickelt werden. Die innerörtliche Lage der Flächen prädestiniert diese für die angestrebte Entwicklung. Die südlich verlaufende Hauptstraße sichert zudem die Anbindung des Plangebiets an die verkehrliche wie auch die infrastrukturelle Erschließung der Gemeinde.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll daher zur Erreichung der obigen Zielsetzung das notwendige Baurecht geschaffen werden. Die Ortsgemeinde Sembach hat sich daher dafür ausgesprochen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Hierfür nimmt die Ortsgemeinde Sembach die zeitlich befristete Möglichkeit der erleichterten wohnbaulichen Entwicklung auf Grundlage des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB in Anspruch.

### **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Ortsgemeinderat Sembach hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schulzengarten“ beschlossen. Unter Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB soll der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz (vgl. Kapitel I Landespflegerische Bewertung der Planung); dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern erstellt.

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

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Schulzengarten“ nach den Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB aufzustellen. Hierbei sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13b aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> liegen.
- b) Bei der zukünftigen Nutzung muss es sich um Wohnnutzung handeln.
- c) Das Plangebiet muss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- d) Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- f) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die vorstehend aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB werden als erfüllt angesehen:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Grundfläche beträgt maximal 3.019 m<sup>2</sup>-, selbst unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelten Überschreitung der zulässigen Grundfläche liegt die voraussichtlich versiegelte Fläche unterhalb des in § 13b BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Für den Bebauungsplan wird nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem vorrangig die Wohnnutzung ermöglicht, um somit den Anforderungen des § 13b BauGB gerecht zu werden.
- c) Das Plangebiet befindet sich unmittelbar in der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Sembach.
- d) Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- e) Im Plangebiet sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden.
- f) Für das Plangebiet sind keine zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ersichtlich.

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

## D. GRUNDLAGEN

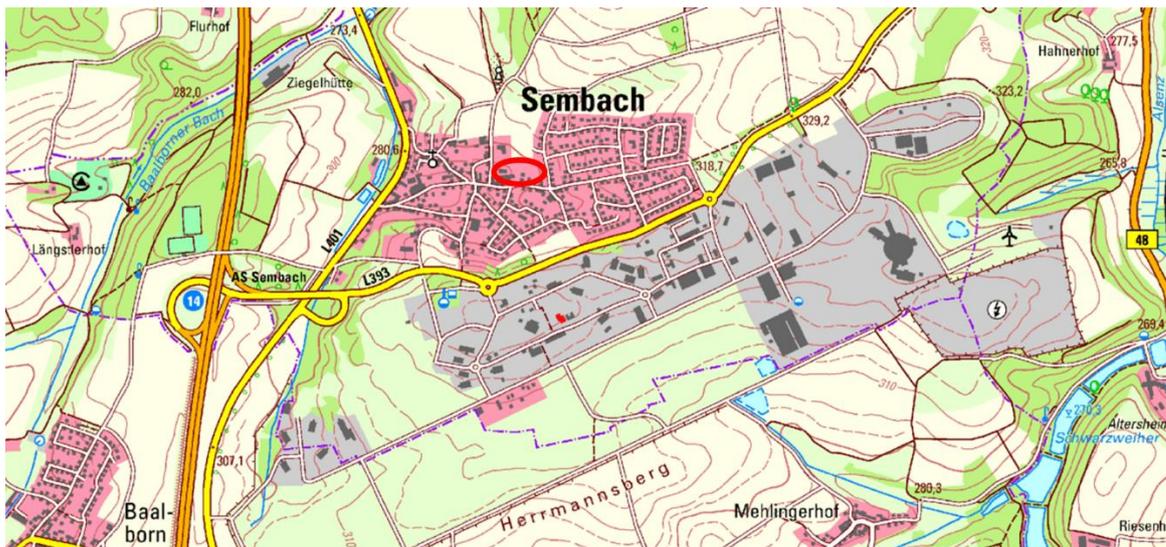
### 1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn,
- der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz,
- Begehungen im Februar und August 2022,
- Abfragen des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz,
- Abfragen des Geoportals Wasser des Landes Rheinland-Pfalz,
- die Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

### 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Sembach ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, im Landkreis Kaiserslautern. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand mittig in der Ortschaft. Erschlossen wird es über die Hauptstraße.



Lage des Plangebietes (rot markiert) (Quelle: LANIS RLP 08/2022)

Das Plangebiet umfasst rund 0,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 3. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Agrarbetrieb einschließlich Gebäuden sowie Hofflächen als auch angrenzende Grünbereiche. Im Westen und im Süden sind mehrere Gebäude, Schuppen und Anbauten vorhanden an welche östlich ein Hofbereich angrenzt. In diesem Hofbereich werden mehrere verschiedene Baumaterialien und landwirtschaftliche Geräte gelagert. Als Sichtschutz zur südlich angrenzenden Hauptstraße fungiert eine Reihe aus Fichten und Douglasien. Der nord-östliche Bereich des Plangebietes ist noch weitestgehend unversiegelt und umfasst neben Gehölzgruppen und Einzelbäumen auch Wiesenfläche. So finden sich als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Acker mehrere Einzelbäume (Esche, Ross-Kastanie, Kirsche, Zwetschge). Südlich hiervon befindet sich eine weitere Baumreihe aus drei jungen Apfelbäumen sowie einer einzelnen Stieleiche. Eine Abgrenzung zur östlichen Wiesenfläche bildet eine große Gehölzgruppe, die sich durch natürliche Sukzession auf einem angehäuften Wall entwickelt hat. Sie umfasst mehrere mittelalte Bäume (u.a. Esche, Traubenkirsche) sowie niedere Sträucher und Gehölze (u.a. Holunder, Rosen).

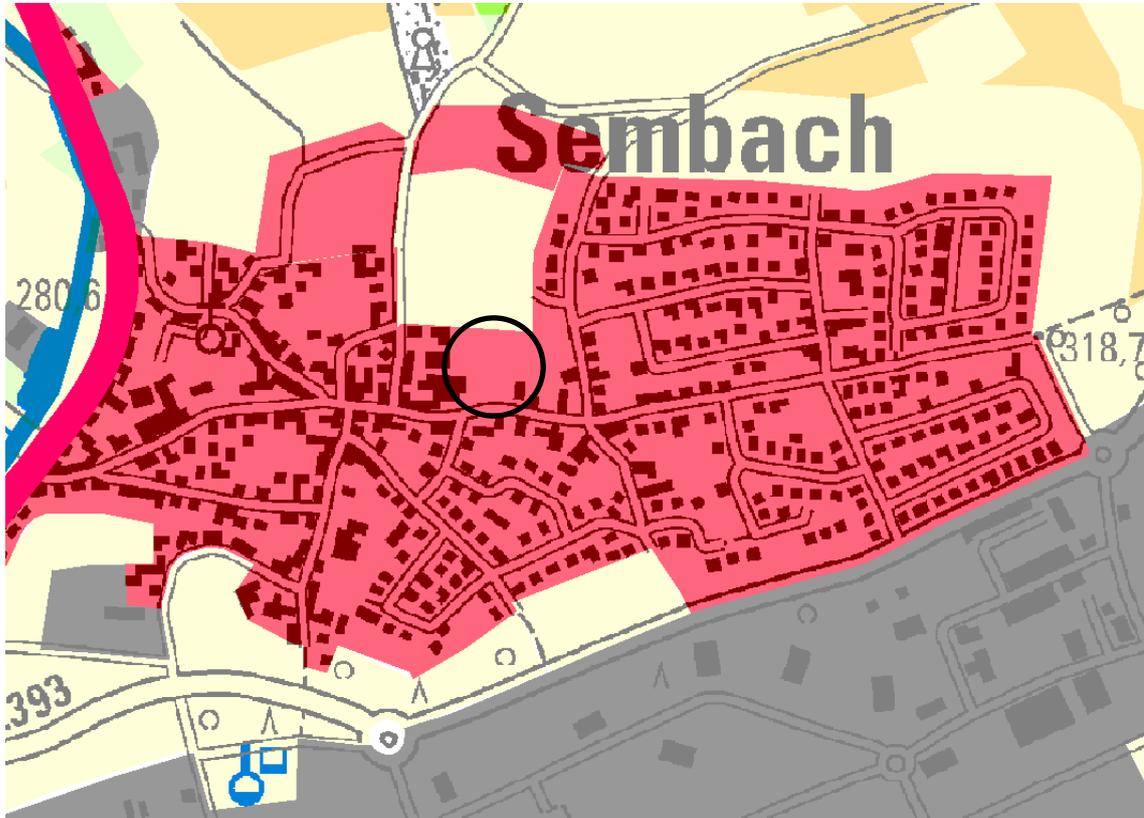


(A) Blick nach Süd-Westen auf den Hofbereich sowie die bestehenden Gebäude; (B) Blick vom Wiesenbereich im Osten nach Westen auf die Gehölzgruppe; (C) Blick auf die Baumreihe an der nördlichen Grenze; (D) Blick nach Süden auf die Apfelbaumreihe mit Stieleiche

## E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 1. Regionaler Raumordnungsplan „Westpfalz“

Der Regionale Raumordnungsplan 2020 der Planungsgemeinschaft Westpfalz weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus (siehe nachfolgende Abbildung).

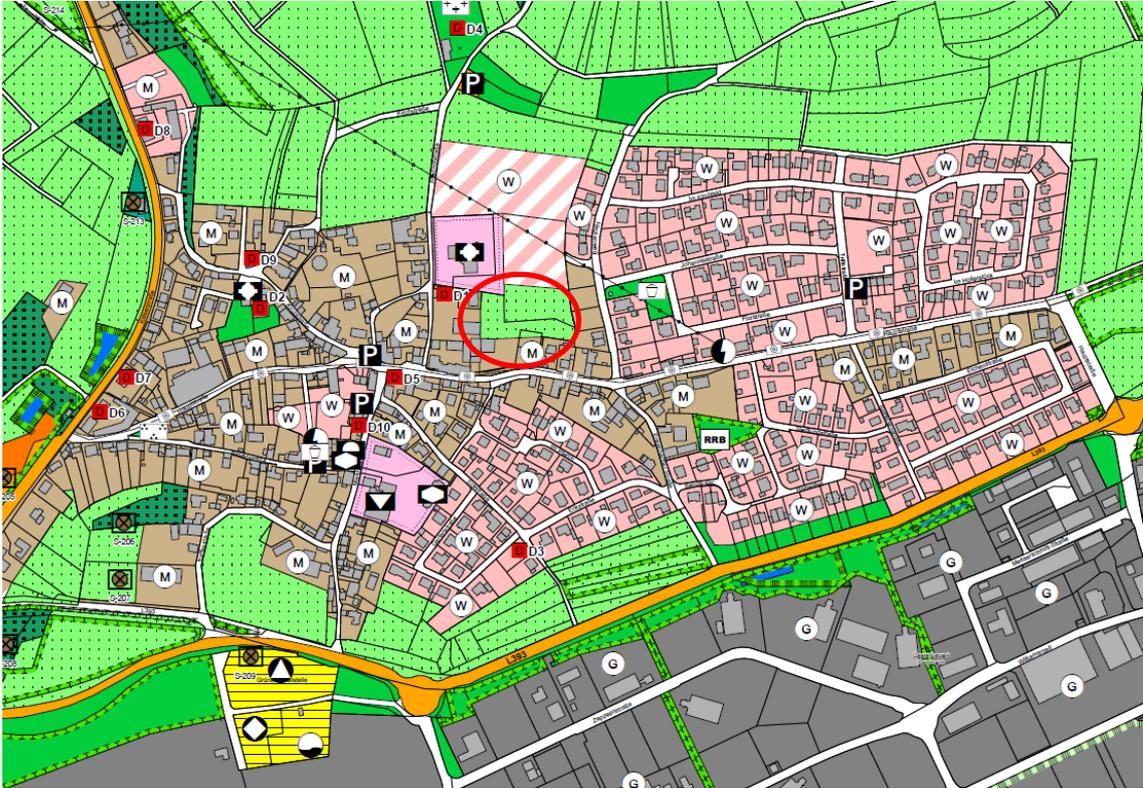


Darstellung des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan 2020 der Planungsgemeinschaft Westpfalz (Quelle: Auszug aus dem Rauminformationssystem RLP 08/2022)

Die Planung steht dieser Ausweisung nicht entgegen. Es bestehen keine umweltrelevanten Einschränkungen.

## 2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn stellt das Plangebiet im südlichen Teilbereich als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und im nördlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe nachfolgende Abbildung).



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Quelle: Auszug aus dem FNP 2030 der VG Enkenbach-Alsenborn)

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor und wird somit **nicht** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist jedoch durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan nicht zu befürchten, vielmehr wird dem Gebot der Innenentwicklung durch das Vorhaben Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist demnach aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 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,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 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).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

##### 1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

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

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

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### 1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Das gesamte Gebiet wurde am 02.08.2022 begangen und hinsichtlich seiner Eignung als Lebensraum für die verschiedenen planungsrelevanten Artengruppen bewertet.

Als im Rahmen einer vertiefenden Prüfung zu beurteilende („planungsrelevante“) Arten gelten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH) und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSR).

Mit einer erfolgten Begehung kann keine vollständige Erfassung des Untersuchungsgebietes geleistet werden. Dennoch lässt sich durch die gewonnenen Kenntnisse über Habitatstrukturen und Störquellen ein Rückschluss auf das Vorkommen der verschiedenen Arten ziehen.

Das Plangebiet stellt einen innerörtlichen Bereich dar, welcher nach Norden über eine Ackerfläche in die offene Landschaft übergeht. Das Plangebiet wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb geprägt, wodurch der westliche Teil mehrere Gebäude und Hofflächen aufweist. Ökologisch wertvolle und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienende Bereiche beschränken sich in erster Linie auf die östlichen Gehölze, Baumgruppen und die Wiesenflächen. Aufgrund der Lage im Ort sowie des stetigen Betriebes im Hof mit verschiedenen (landwirtschaftlichen) Maschinen als auch freilaufenden Hunden und Katzen muss von einem Bereich mit hohem Störpotential für dort vorkommende Tierarten ausgegangen werden. Von daher erscheint das Plangebiet zunächst einmal nur für störungsunempfindliche, ubiquitäre Arten als Lebensraum geeignet.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Vertreter der Artengruppen **Flora** und **Säugetiere** (mit Ausnahme der Fledermäuse) kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes und / oder deren landesweiten Verbreitung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind für diese Artengruppen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da im Plangebiet Gewässer fehlen können ein Vorkommen von planungsrelevanten Vertretern der Artengruppen **Fische** und **Weichtiere** ausgeschlossen werden.

Da somit auch keine Laich- bzw. Fortpflanzungsgewässer für **Amphibien** und **Libellen** vorhanden sind, kann bei diesen in dauerhaftes Vorkommen ebenso ausgeschlossen werden. Umherwandernde Amphibien oder das Plangebiet durchfliegende und zur Jagd aussuchende Libellen sind zwar möglich, jedoch werden sie durch Umsetzung des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt.

Da die planungsrelevanten Vertreter der **Käfer** an Totholz gebunden sind bzw. es sich um Schwimmkäfer handelt und im Plangebiet weder Gewässer noch geeignetes Totholz vorhanden ist, kann ein Vorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten keine für die planungsrelevanten **Schmetterlingsarten** benötigten Nahrungspflanzen wie Großer Wiesenknopf, Gewöhnlicher Dost oder Ampfer-Arten festgestellt werden. Ebenso fehlen die Wirtsameisen der Ameisen-Bläulinge im Gebiet. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet kann somit mit hinlänglicher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für planungsrelevante Vertreter der **Reptilien**, insbesondere Eidechsen wäre von der Habitatausstattung her ein Vorkommen zunächst potentiell möglich. Bei der erfolgten Begehung konnten jedoch keine Tiere gesichtet werden. Im Hofbereich werden verschiedene Baumaterialien gelagert, die zum Teil auch aufgrund ihrer hohen Wärmespeicherkapazität als Versteckmöglichkeit für Reptilien in Frage kommen. Jedoch werden die meisten dieser Materialien nur kurzzeitig abgelagert sodass eine dauerhafte Besiedlung unwahrscheinlich erscheint. Ein weiterer Faktor, welcher gegen ein Vorkommen von Eidechsen im Plangebiet spricht ist jedoch die stetige Störkulisse. So herrscht auf dem Gelände ein dauerhafter Betrieb und es gibt freilaufende Hunde und Katzen, welche einen hohen Prädationsdruck ausüben. Im Gesamten erscheint somit ein dauerhaftes Vorkommen von Reptilien bzw. einer Population dieser im Plangebiet unwahrscheinlich.

Da die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind und ein Vorkommen von Eidechsen unwahrscheinlich erscheint, ist von keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko auszugehen, sodass mit einem Eintreten von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu rechnen ist. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist ebenso nicht zu erwarten,

da das Vorhaben keine Störungen verursacht, wodurch der Erhaltungszustand einer potentiellen, lokalen Population verschlechtert würde. Ein Eintreten der Zerstörungsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ist ebenso nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind, sondern einzig potentielle Jaghabitats, welche jedoch nicht dem Schutz nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG unterliegen.

Bezüglich der **Fledermäuse** stellen die Hofgebäude mit ihren Anbauten potentielle Quartiermöglichkeiten dar, wodurch ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Innerhalb der Gehölze sowie den Einzelbäumen scheint kein Quartierpotential vorhanden, zumindest konnte bei der Begehung keines festgestellt werden. Jedoch befanden sich die Bäume zum Zeitpunkt im belaubten Zustand, sodass ein solches nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, aufgrund des Alters der Bäume jedoch unwahrscheinlich erscheint. Es empfiehlt sich daher vorsorglich Fledermauskästen im Umfeld auszubringen.

Zudem sind die Gebäude vor Beginn von Sanierungs-, Umbau- oder Abrissmaßnahmen als auch die Gehölze auf einen Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Ebenso ist sich bei der Rodung der Gehölze an die gesetzlichen Fristen (Rodung erlaubt vom 01.10 bis 28./29.02) zu halten.

Für **Vögel** stellen die Gehölze und Baumgruppen als auch die Gebäude einen vielfältigen Lebensraum mit diversen Brut- und Nistmöglichkeiten dar. Aufgrund der bereits beschriebenen Störkulisse erschien jedoch nur ein Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten wahrscheinlich. Dies wird durch die Begehung vom 02.08.2022 bekräftigt bei der einzig Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Amsel (*Turdus merula*), Star (*Sturnus vulgar*) sowie Rauschschwalben (*Hirundo rustica*) auf einer Stromleitung sitzend gesichtet werden konnten. Somit sind auch hier, wie bei den Fledermäusen erwähnt die Gebäude zu überprüfen und sich an die gesetzlichen Rodungsfristen zu halten. Ebenso sollten Nistkästen im Umfeld ausgebracht werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich um ein zum Teil stark anthropogen vorbelastetes Gebiet handelt, welches in erster Linie für störungsunempfindliche, ubiquitäre Arten einen geeigneten Lebensraum darstellt, wohingegen ein Vorkommen planungsrelevanter Arten unwahrscheinlich erscheint. Wichtigster Aspekt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist das Überprüfen der abzureißenden Gebäude sowie des großen Gehölzstreifens auf einen Besatz durch Tiere. Bei Umsetzung des Vorhabens unter Beachtung der formulierten Maßnahmen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten auszugehen.

## 2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

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

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

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

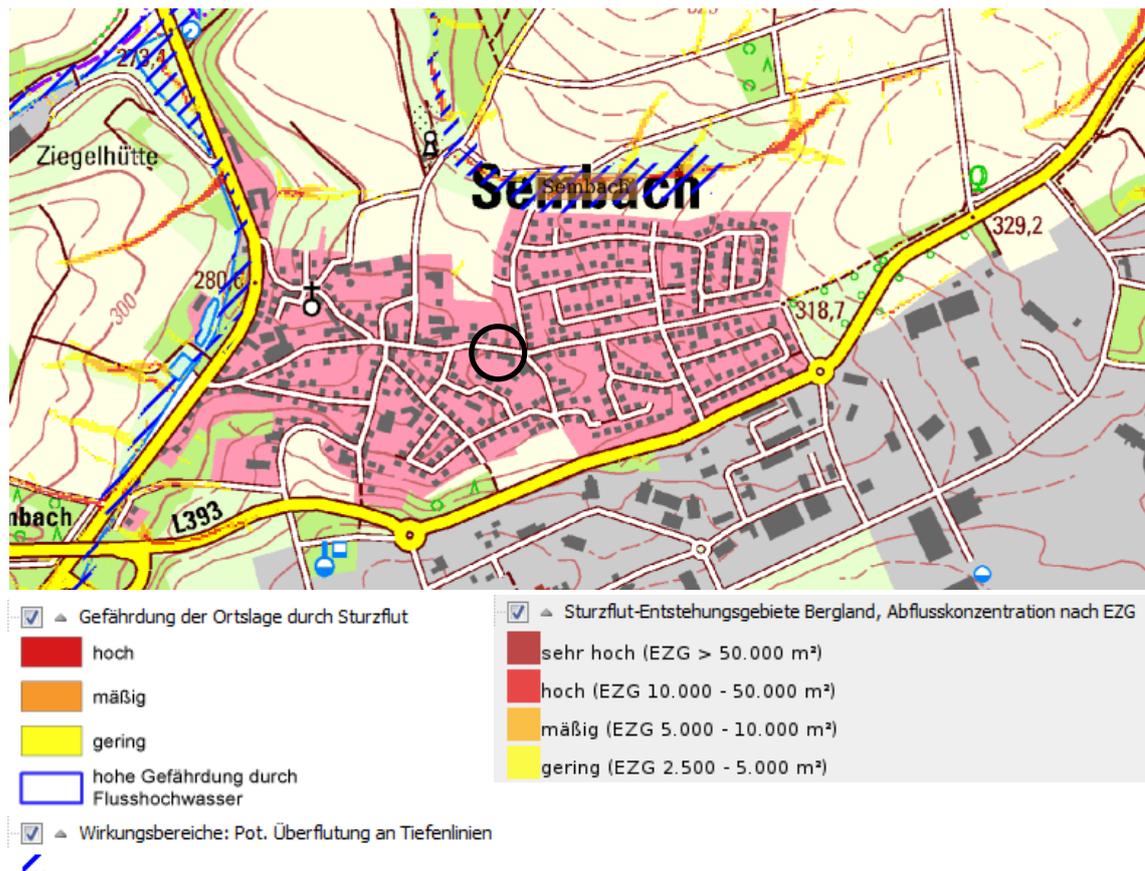
Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

## 2.2. Gewässer

Rund 350 m westlich vom Plangebiet verläuft der Lohnsbach, ein Gewässer 3. Ordnung, welches jedoch von der Planung nicht berührt wird.

## 2.3. Außengebietswasser / Starkregen

Gemäß der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz wird die Ortslage Sembach als mäßig durch Sturzfluten gefährdet eingestuft. Nördlich der Ortslage und damit auch nördlich des Plangebietes sind Sturzflut-Entstehungsgebiete aus dem Bergland und damit auch potentielle Überflutungsbereiche dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).



Lage des Plangebietes (schwarz markiert) in der Starkregenkarte von Rheinland-Pfalz (Ausschnitt) (Quelle: Starkregenkarte RLP 08/2022)

## 3. Geotechnischer Bericht

Zur Erkundung des Baugrundes wurden von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, die entsprechenden Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt und ein geotechnischer Bericht verfasst (Stand: 21.09.2022). Dabei beschränken sich die durchgeführten Untersuchungen auf die Erschließung der Planstraße sowie die Versickerungseignung. Zur Gebäudegründung werden nur orientierende Angaben zur Ersteinschätzung der Baugrundsituation gegeben.

Nachfolgend werden lediglich die zentralen Erkenntnisse des Gutachtens wiedergegeben. Das vollumfängliche Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 3.1. Ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung

„Im Projektgebiet wurden im Bereich der Bohrungen RB 1 bis RB 3 die Auffüllungen des Schichtgliedes SG I ausgeschlossen. Diese Auffüllungen sind den Bodengruppen [GW], [GU] und [TL] nach DIN 18196 zuzuordnen und den Bodenklassen 3 und 4 nach DIN 18300:2012-09 zugehörig. Sie wurden in weicher bis steifer Konsistenz bzw. sehr lockerer bis lockerer Lagerung aufgeschlossen.

Unterhalb der Auffüllungen bzw. unterhalb des anstehenden Oberbodens wurden die feinkörnigen Böden des Schichtgliedes SG II aufgeschlossen, welche den Bodengruppen SU\*, ST\* UI, TL und TM nach DIN 18196 zuzuordnen und der Bodenklasse 4 zuzuordnen sind. Diese Böden wurden in weicher bis fester Konsistenz aufgeschlossen.

Die grob- und gemischtkörnigen Böden der Bodengruppen [GW] und [GU] stellen einen vergleichsweise setzungsunempfindlichen und für Straßenbaumaßnahmen gut tragfähigen Baugrund dar.

Bindige Böden von weicher bzw. breiiger Konsistenz sind aufgrund ihrer ausgeprägten Setzungswilligkeit nicht belastbar und als Untergrund im Straßenbau als ungeeignet zu beurteilen. Die aufgeschlossenen bindigen Böden gehören nach DIN 18300:2012-09 in die Bodenklassen 4 und 6. Die feinkörnigen Böden gehen bei Durchfeuchtung schnell in die Bodenklasse 2 über. Bindige Böden in fester Konsistenz sind der Bodenklasse 6 zuzuordnen.

Die aufgeschlossenen feinkörnigen Böden der Schichtglieder SG I und SG II sind in Anhängigkeit ihres Feinkornanteils als stark wasserempfindlich einzustufen., d.h., Schichten, mit erhöhtem Feinkornanteil (Bodengruppen [TL], SU\*, ST\*, UL, TL, TM) weichen bei Wasserzutritten bzw. Durchfeuchtung rasch auf und verlieren so ihre in ungestörtem Zustand ab mindestens steifer Konsistenz befriedigenden bodenmechanischen Eigenschaften. Diese Böden stellen erfahrungsgemäß allgemein erst ab mindestens halbfester Konsistenz einen für Straßenbaumaßnahmen ausreichenden tragfähigen Untergrund/Unterbau dar.

Das unterlagerte Festgestein (Sandstein) stellt einen sehr gut tragfähigen, kaum zu Setzungen neigenden Baugrund dar.

[...]

Nach den Aufschlussresultaten befindet sich die vorgesehene Leitungstrasse nicht im Grund- oder Schichtwassereinflussbereich. Die Gräben können demnach abgeböschert oder verbaut hergestellt werden.

Wird ein verformungsarmer Verbau hergestellt, ist dieser unter Berücksichtigung der erdstatischen Parameter der Tabelle 2 für den Erdruchdruck zu bemessen und dementsprechend konstruktiv auszubilden (siehe auch Abschnitt 4.1 [des geotechnischen Berichts]).“<sup>1</sup>

### 3.2. Orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung

Zur orientierenden Überprüfung der Verwertungsmöglichkeiten des bei der Baumaßnahme potenziell anfallenden Aushubs im Untersuchungsgebiet wurden -2-Mischproben des aufgeschlossenen Erdreichs zur orientierenden abfallrechtlichen Voruntersuchung nach LAGA (2004) Tab.II.1.2-4/5 (Feststoff und Eluat) der AGROLAB

<sup>1</sup> ICP (2019): Geotechnischer Bericht. Projekt: Fam. Beutler, B-Plan Hauptstraße-Friedhofstraße, Sembach, S. 12

GmbH, Bruckberg übergeben. Der Prüfbericht Nr. 3309310 vom 05.08.2022 ist [dem geotechnischen Bericht] als Anlage 4 beigelegt.

[...]

Bei der Mischprobe „MP\_Erdplanum“ wurde lediglich ein leicht erhöhter TOC-Gehalt gemessen. Der TOC-Gehalt gilt als ein unspezifischer Summenparameter für den Gesamtgehalt an organisch gebundenem Kohlenstoff [und] ist kein Schadstoff im eigentlichen Sinn. Liegt der TOC-Wert oberhalb des entsprechenden Zuordnungswertes, muss das Bodenmaterial jedoch nicht zwangsläufig beseitigt werden. Häufig kann und sollt es unter bestimmten Bedingungen verwertet werden („Verwertung vor Beseitigung“ § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG). Für die Verwertung als Bodenmaterial, das den TOC-Gehalt überschreitet, ist in Zweifelsfällen die zuständige Wasserbehörde einzuschalten. Die Verwertung von solchem Material ist in Wasserschutzgebieten jedoch nicht möglich.

Um eine Deponierung wegen einer Überschreitung der TOC-Grenzwerte von 0,5 M.-% zu vermeiden, wurde das Schreiben des MUFV von 12.12.2006 mit ergänzenden Regelungen zum TOC-Gehalt am 15.01.2016 berücksichtigt. Demnach ist eine Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen bis zu einem TOC-Gehalt von 1,0 M.-% zulässig, wenn ansonsten keine gemessenen Schadstoffgehalte den Grenzwert der Einbauklasse Z0 überschreiten.

Die Charge der Probe „MP\_Erdplanum“ ist daher in die Zuordnungsklasse Z1.1 nach LAGA (2004) einzustufen; aufgrund der Sonderregelung aber für bodenähnliche Anwendungen geeignet.

Bei der Mischprobe „MP\_Leitungsbau“ wurde ein pH-Wert von 6,2 gemessen, weshalb die Charge in die Zuordnungsklasse Z1.2 nach LAGA (2004) einzustufen ist.

Um eine günstigere Einstufung und einen höheren pH-Wert zu erhalten, empfehlen wir die Kalkung des Bodens vor Wiedereinbau.

Im Falle der Entsorgung sind die Chargen unter dem Abfallschlüssel 17 05 04 (Boden und Steine) als nicht gefährlicher Abfall zu entsorgen.“<sup>2</sup>

### 3.3. Versickerungseignung der anstehenden Böden

„Aus dem durchgeführten Laborversuch und dem Feldversuch ergibt sich, dass die anstehenden Lockergesteinsböden für eine Flächenversickerung als ungeeignet zu klassifizieren sind. Die Ergebnisse der Laborversuche und Feldversuche decken sich mit Literaturwerten für die erschlossenen Bodengruppen und sind daher als aussagekräftig anzusehen.

Alternativ können auf den einzelnen Grundstücken Retentionsbauwerke hergestellt werden, die eine gedrosselte Ableitung in den Kanal sowie eine Speicherung und Nutzung von Regenwasser ermöglichen.

Zudem ist der Bau eines Rückhaltebeckens möglich. Die natürlich anstehenden bindigen Böden der Bodengruppen SU\*, ST\*, UL, TL und TM sind aufgrund ihrer Wasserundurchlässigkeit für eine natürliche Abdichtung der Becken geeignet.

Sollten in Teilbereichen der Muldensohle während der Bauphase nicht bindige Böden angetroffen werden, die als durchlässig einzustufen sind, ist eine künstliche Abdichtung erforderlich.“<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> ebenda, S.24f.

<sup>3</sup> ebenda, S. 32

#### 4. Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)

Die orientierende Langzeit-Radonmessung in der Bodenluft wurde von der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, durchgeführt. Die Auswertung der Radonmessung erfolgte durch das Sachverständigenbüro ALTRAC Rad-Messtechnik, Berlin. Der Ergebnisbericht vom 20.09.2022 ist dem umwelttechnischen Kurzbericht als Anlage beigefügt.

Nachfolgend wird lediglich die Bewertung des Untersuchungsergebnisses der Radonmessung wiedergegeben. Der Gesamtbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

„Die seitens des Sachverständigenbüro ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung für das Baufeld ergab mittlere Radon-222-Konzentrationen zwischen 8800 und 16000 Bq/m<sup>3</sup>.

Aufgrund der Messwerte kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial 0 – 40.000 Bq/m<sup>3</sup>) eingestuft werden.

Ausgehen von einem üblichen Schwankungsbereich von ca. ± 5.000 Bq/m<sup>3</sup> ist nicht damit zu rechnen, dass bei weiteren Messungen auch Radon-222-Konzentrationen über 40.000 Bq/m<sup>3</sup> im Baufeld gemessen werden können. Dementsprechend sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, nicht erforderlich.“<sup>4</sup>

#### 5. Kulturgüter

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in der Friedhofstraße 4 die Mennonitische Kirche, welche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, mit der Spezifikation Baudenkmal eingetragen ist. Das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Kaiserslautern führt hierzu näher aus: fünfsachsiger Saal mit gotisierenden Fenstern, wohl Mitte 19. Jh., Barockportal des Vorgängers bez. 1777.

Das Baudenkmal ist bereits von Bestandsbebauung umgeben und zwischen Plangebiet und Kirche bleibt ein Wohnhaus bestehen. Negative Wechselwirkungen zwischen dem Baudenkmal und dem Planungsvorhaben werden nicht gesehen.

#### 6. 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.

---

<sup>4</sup> ICP (2019): Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung). Projekt: Fam. Beutler, B-Plan Hauptstraße-Friedhofstraße, Sembach, S. 7

## **G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1. Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Schulzengarten“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und Bewohnern sowie deren Bedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sollen verhindert bzw. minimiert werden. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen /vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch gezielte Maßnahmen bzw. Reduzierung auf das notwendige Minimum bei unvermeidbaren Eingriffen (vgl. § 1 Abs. Nr. 7 BauGB),
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- Baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### **2. Erläuterung der Planung**

#### **2.1. Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Es ist eine Mischung aus kleineren Baugrundstücken im Süden bis hin zu großzügigen Baugrundstücken im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Spannweite an Grundstücksgrenzen soll von rund 330 m<sup>2</sup> bis hin zu 740 m<sup>2</sup> reichen, um ein breites Klientel an Baulandnachfragern bedienen zu können. Insbesondere die kleineren Baugrundstücke eignen sich zur Bebauung mit Doppelhäusern, wodurch gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus günstigere Bebauungen ermöglicht werden können.

Die Gestaltung der Gebäude selbst soll offen gehalten werden, weswegen nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Schließlich finden sich in der Ortsmitte von Sembach vielfältige Bau- und Gestaltungsformen wieder. Auf ökologische Gesichtspunkte wie die Begrünung von Dachflächen sowie die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird jedoch Wert gelegt.



Städtebauliches Konzept zur Nachverdichtung im Bereich Hauptstraße – Friedhofstraße in der Ortsgemeinde Sembach (Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern, Stand: 08.03.2022)

Dem Ortsgemeinderat von Sembach wurden die Planungsabsicht sowie das Konzept in seiner Sitzung am 21.04.2022 vorgestellt. Mit Schreiben vom 27.04.2022 drückte der Ortsgemeinderat, über die Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, seine Zustimmung zum vorgestellten Konzept sowie die Bereitschaft zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans aus.

## 2.2. Erschließung des Plangebietes

Verkehrlich wird das Plangebiet an die Hauptstraße angebunden, welche von Süden unmittelbar angrenzt. Von der Hauptstraße aus erschließt eine Stichstraße mit Wendehammer das Plangebiet selbst. Die Stichstraße soll im Mischprinzip und aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen im minimal möglichen Querschnitt ausgebaut werden. Der Ausbau wird durch den Vorhabenträger erfolgen. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße soll diese auf die Gemeinde übertragen werden. Zur fußläufigen Anbindung und Durchquerbarkeit sind zwei Fußwege vorgesehen: nach Westen zur Bestandsbebauung sowie nach Norden zum geplanten Neubaugebiet der Ortsgemeinde Sembach.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Infrastrukturleitungen erfolgen, welche in der Hauptstraße unmittelbar südlich des Plangebietes liegen. Das Abwasser wird in der Hauptstraße im Mischsystem bis zur Abwasserbeseitigungsanlage der Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn fortgeführt. Im Plangebiet selbst ist jedoch die Führung des Abwassers im Trennsystem vorgesehen, um das anfallende Regenwasser zunächst im Sinne eines ökologischen Wirtschaftens der Brauchwassernutzung zuzuführen.

## **H. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

### **1. Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB**

*„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“ (§ 13b Satz 1 BauGB).*

Die Anwendung des § 13b BauGB erfolgt somit in Anlehnung an § 13a BauGB und ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes 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 vor 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 vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

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

### **2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Agrarbetrieb einschließlich Gebäuden sowie Hofflächen als auch angrenzende Grünbereiche. Im Westen und im Süden sind mehrere Gebäude, Schuppen und Anbauten vorhanden an welche östlich ein Hofbereich angrenzt. In diesem Hofbereich werden mehrere verschiedene Baumaterialien und landwirtschaftliche Geräte gelagert. Als Sichtschutz zur südlich angrenzenden Hauptstraße fungiert eine Reihe aus Fichten und Douglasien. Der nord-östliche Bereich des Plangebietes ist noch weitestgehend unversiegelt und umfasst neben Gehölzgruppen, einzelbäumt auch Wiesenfläche. So finden sich als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Acker mehrere Einzelbäume (Esche, Ross-Kastanie, Kirsche, Zwetschge). Südlich hiervon befindet sich eine weitere Baumreihe aus drei jungen Apfelbäumen sowie einer einzelnen Stieleiche. Eine Abgrenzung zur östlichen Wiesenfläche bildet eine große Gehölzgruppe, die sich durch natürliche Sukzession auf einem angehäuften Wall entwickelt hat. Sie umfasst mehrere mittelalte Bäume (u.a. Esche, Traubenkirsche) sowie niedere Sträucher und Gehölze (u.a. Holunder, Rosen).

### **3. Auswirkungen des Planvorhabens**

Durch die Errichtung eines Wohngebietes kommt es zum Verlust von Gehölzen und Einzelbäumen sowie zu einer Versiegelung von Freiflächen, was Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter hat.

Eine Neuversiegelung stellt stets einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der mit einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen sowie natürlicher Versickerungsflächen einhergeht. Es handelt sich zum Teil aber um stark anthropogen vorgeprägte und bereits

versiegelte Flächen. Zudem sieht das Vorhaben eine Begrünung der Grundstücke einschließlich Dachbegrünung vor, was hier entgegenwirken kann.

Aufgrund der Vornutzung gingen in der Vergangenheit bereits Versickerungsflächen verloren, was grundsätzlich eine Erhöhung des Oberflächenabflusses induziert und die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Durch das Vorhaben wird es zu einer weiteren Mehrversiegelung kommen, was sich nachteilig auf die Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate auswirken wird. Auch hier können eine Begrünung der Grundstücke sowie Dachbegrünung als Retentionsflächen entgegenwirken.

Das Plangebiet weist durch die innerörtliche Lage sowie die bestehenden Gebäude und sonstigen Versiegelungen bereits eine thermische Vorbelastung auf, welche durch den Wegfall der Gehölzstrukturen und Grünbereiche sowie die weitere Versiegelung zunehmend wird. Im Rahmend er Planung ist deswegen darauf zu achten ausreichend neue Grünstrukturen (Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, extensive Dachbegrünung) zu schaffen und bestehende nach Möglichkeit zu erhalten.

Das Vorhaben führt auch zu einem Verlust an Lebensraum. Wie jedoch bereits in den Ausführungen in Kapitel F.1.2. erwähnt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten auszugehen.

Bezüglich des Ortsbildes ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da das Vorhaben zu einem Lückenschluss der bestehenden Bebauung führt und zudem verlorengelungene Grünstrukturen durch Neupflanzungen ersetzen wird.

#### **4. Landespflegerische Zielvorstellungen**

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

- Erhalt und Schutz wertvoller Strukturen,
- Verbot von Kies- und Schottergärten,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung,
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels,
- Begrünung der Grundstücke vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen,
- Dachbegrünung,
- Überprüfung der Gebäude vor Abriss

#### **5. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan**

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gewährleisten zu können, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden.

Flächenversiegelungen sowie die Gestaltung und Belegung mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zuwegungen und Garagen.

Dachbegrünungen können sich positiv auf die biologische Vielfalt im Plangebiet auswirken, stellen zusätzlichen Retentionsraum dar, führen zu einer Aufwertung des Ortsbildes und tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung dient der Minderung des Insektensterbens der lokalen Population durch das mögliche Eindringen von Insekten in den Lampenkörper. Darüber hinaus wird durch eine Begrenzung des Lichtkegels unterhalb der Horizontalen zusätzliche Lichtverschmutzung unterbunden und ein Beitrag zur natürlichen Dunkelheit der Nacht geleistet.

*Hinweis: Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel- / Fledermauskästen auf den Grundstücken wird empfohlen. Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.*

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten. Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen Oktober und Februar zu beschränken. Ergänzend wird auf den § 24 LNatSchG - Nestschutz - hingewiesen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.

## **I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

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

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

Der Planbereich soll ausnahmslos durch einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen werden und bietet die Voraussetzungen für ein ansprechendes Wohngebiet, welche alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des § 4 BauNVO erfüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen der Zielsetzung eines Verfahrens nach § 13b BauGB sowie den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen/ Nutzungsausschlüsse gegenüber dem Regelungsinhalt des § 4 BauNVO wird der Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets nicht in Frage gestellt.

Vor dem Hintergrund des dargestellten Entwicklungszieles für das Wohngebiet werden als zulässige Nutzungen Wohngebäude festgesetzt. Das Plangebiet ist nicht für publikumsintensive und Parkraumbedarf erzeugende Nutzungen geeignet. Läden und Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe werden in der Regel von ständig wechselnden Gästen bzw. Besuchern aufgesucht und haben keinen unmittelbaren Bezug zum Wohnumfeld. Insbesondere durch den Kfz-Verkehr können hierdurch Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung entstehen, sodass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht zulässig sind.

Um das geplante Wohnquartier von vornherein vor äußeren Störungen zu schützen, sind außerdem Nutzungen, die auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr erzeugen, ebenfalls nicht zulässig. Mit den davon erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen wären Belästigungen der Wohnruhe zu befürchten, sodass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, als unzulässig festgesetzt werden.

Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sprengen den Rahmen ruhiger Wohnstraßen. Eine Verwaltungsnutzung stellt einen Fremdkörper in einem harmonischen Wohnumfeld dar. Zudem lässt der mit dem Betrieb solcher Anlagen zu erwartende ortsfremde Kfz-Verkehr, (Lärm-)Störungen der Wohnruhe erwarten. Anlagen für Verwaltungen werden daher im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben liegt in den städtebaulichen Zielstellungen begründet, denn der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung eines Wohnquartiers. Gartenbaubetriebe wären aus stadtgestalterischer Sicht mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang zu bringen, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil verfügen, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung eines baukulturell ansprechenden Wohnquartiers widersprechen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen sind auch olfaktorische Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase) zu befürchten. Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen

Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen und zum Schutz der künftigen Wohnnutzung nicht zugelassen.

## **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an der Zielrichtung des geplanten Vorhabens aus. Die festgesetzte Grundflächenzahl greift den typischen Regelungswert des § 17 BauNVO auf. Entsprechend der Intention, den späteren Bauherrschaften eine große Gestaltungsfreiheit zuzugestehen und zugleich eine ortsbildverträgliche Integration der neuen Bebauung in die Bestandsumgebung zu schaffen, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die zulässige Geschossflächenzahl bewegt sich damit im sinnvollerweise zulässigen Rahmen.

Zur Berücksichtigung der topographischen Bedingungen bei gleichzeitiger Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale erfolgen differenzierte Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen: Den Ansprüchen an eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundes wird 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 offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung eines abgestimmten städtebaulichen Konzepts und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges werden an zulässigen Hausformen sowie Einzel- als auch Doppelhäuser als zulässig erklärt.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf eine möglichst weitgehende Süd- bzw. Westausrichtung geachtet, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein unkontrolliertes „Zubauen“ der Garten- und Vorgartenzonen zu verhindern. Dadurch soll eine dem Charakter des Plangebietes entsprechende, angemessene Durchgrünung der Garten- und Vorgartenzonen gewährleistet werden. Im Bereich der Gebäudevorzonen soll auf die Ansammlung von Baukörpern verzichtet werden, um so ein einheitliches Erscheinungsbild mit klar ablesbaren Raumkanten zu gewährleisten.

Zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren sind nicht überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind demgegenüber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einem übermäßigen Zubauen sowie dem Heranrücken von Baukörpern an die benachbarten Grundstücke zu begegnen. Zudem ist vor Carports und Garagen ein Stauraum von 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten, um auch hier einem unkontrollierten Zubauen der Gebäudevorzonen vorzubeugen.

#### **1.4. Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und - soweit erforderlich - Art des Ausbaus. Hiermit sollen insbesondere die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, gleichzeitig aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

#### **1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **Maßnahme M1 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern speziell auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

##### **Maßnahme M2 - Dachbegrünung**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt.

##### **Maßnahme M3 - Gestaltung der Baugrundstücke**

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

##### **Maßnahme M4 - Erhalt von Einzelbäumen**

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Plangebiet und sind deswegen zu erhalten. Zudem bilden sie eine natürliche Abgrenzung gegenüber der nördlichen Ackerfläche bzw. den östlich angrenzenden Wohnhäusern. Außerdem bieten sie für Vögel sowie andere Tierarten Brut- und Nistmöglichkeiten als auch Nahrungs- und Lebensraum.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (hier: Örtliche Bauvorschrift der Ortsgemeinde Sembach)**

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 fern zu halten, 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.

Um den ökologischen Belangen Rechnung zu tragen, zielen die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Wesentlichen auf einen Beitrag zum Klimaschutz ab. Demnach sind zum Beispiel Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zwingend zu begrünen, denn der Bewuchs leistet einen wesentlichen Beitrag zum Rückhalt und der Verdunstung von Niederschlagswasser. Von einer Dachbegrünung kann nur abgewichen werden, wenn erforderliche technische Aufbauten diese beeinträchtigen oder die Dachflächen als Freisitze genutzt werden.

Zur Vermeidung gestalterischer Defizite ist die Verkleidung von Fassaden mit glasierten Materialien, Kunststoffen sowie Faserzementplatten untersagt. Bautechnisch sind diese nicht erforderlich und ihr Auftreten entfaltet negative Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere wenn es zu Ansammlungen in einem Gebiet kommt.

Die Areale der Baugrundstücke, die keiner Bebauung zugeführt werden auch nicht zu Zwecken der Wegeführung o.ä. befestigt werden müssen, sind unbedingt unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Zudem sind die gemeiner Hand als „Schottergärten“ bekannten Gestaltungen von Vorgärten aus ökologischen und insbesondere artenschutzrechtlichen Gründen verboten. Wenn Versiegelungen angelegt werden, darf ihr Abflussbeiwert 0,5 nicht überschreiten, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu reduzieren.

Dauerhaft freistehende Mülltonnen und Müllbehälter haben im Allgemeinen eine sehr negative Außenwirkung. Um dies zu unterbinden wird festgesetzt, dass sie entweder

baulich in die Gebäude zu integrieren sind oder im Freien durch Eingrünung oder Sichtschutz der Sicht zu entziehen sind.

Um einem Zuparken des öffentlichen Straßenraums entgegen zu wirken, sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Die Realisierung weiterer Stellplätze steht den späteren Bauherren frei.

### **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 „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, jedoch aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, sind als Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter im Nachgang zu den Textfestsetzungen in Kapitel C 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 zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und Regelwerke eingesehen werden können.

## **J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

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

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

#### **1.1. Nutzungsordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen vorherrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung. Die nachfolgend festgesetzten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Sembach und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen:

So wird durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von kirchlich / kulturell / sozial / gesundheitlich / sportlich zu nutzen Anlagen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

## 1.2. Lärm

Vor dem Hintergrund der Lage sowie der Struktur des Plangebietes sind Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm der südlich verlaufenden Hauptstraße zu erwarten. Gewerbelärmeinwirkungen durch den derzeit noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in der westlich gelegenen Friedhofstraße sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der Ackerbaubetrieb perspektivisch in Verbindung mit der Entwicklung des Plangebietes eingestellt werden wird.

## 1.3. Altlasten

Weder bei der Ortsgemeinde Sembach, noch bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

## 1.4. Radon

Zur Beurteilung der Radon-Situation im Plangebiet wurde eine orientierende Langzeit-Radonmessung in der Bodenluft mit dem folgenden Ergebnis durchgeführt (vgl. Kapitel F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen | Punkt 4 Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung)): Die mittlere Radon-222-Konzentration beträgt zwischen 8800 und 16000 Bq/m<sup>3</sup>. Aufgrund der Messwerte kann das Baufeld in die Kategorie 1 (Niedriges Radonpotenzial 0 – 40.000 Bq/m<sup>3</sup>) eingestuft werden. Ausgehend von einem üblichen Schwankungsbereich von ca. ± 5.000 Bq/m<sup>3</sup> ist nicht damit zu rechnen, dass bei weiteren Messungen auch Radon-222-Konzentrationen über 40.000 Bq/m<sup>3</sup> im Baufeld gemessen werden können. Dementsprechend sind keine besonderen Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, erforderlich.

## 1.5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist durch dessen Lage im Bestand sowie den geplanten Ausbau mit der erforderlichen Infrastruktur gewährleistet. Der bauliche Brandschutz für die geplanten Gebäude ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

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

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Gemeinden ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Das neue Gebiet soll verstärkt junge Familien ansprechen. Die Anforderungen an kostensparendes Bauen werden durch eine

wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke sowie eine angepasste Erschließung berücksichtigt.

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

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Das nächstgelegene, dem Denkmalschutz unterliegende Objekt, die als Baudenkmal eingetragene Mennonitische Kirche in der Friedhofstraße 4, befindet sich zwar in mittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes. Negative Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Baudenkmal werden jedoch nicht gesehen.

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

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert daraufgelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten. Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert. Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

### **6. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

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

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

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, wobei in der Hauptstraße an das bestehende Kanalisationssystem angebunden wird. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wie möglich, durch den Bau von Zisternen zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung zuzuführen.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

## **8. Belange der Landwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Nr. 8 BauGB)**

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht tangiert. Zur nördlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche hält die Baugrenze einen Abstand von zehn Metern ein, sodass durch die späteren Freiflächen bzw. Gärten der ein Übergang in die freie Landschaft gestaltet wird. Perspektivisch soll die zuvor erwähnte landwirtschaftliche Fläche ohnehin der Wohnbauentwicklung zugeführt werden, weswegen sie bereits dementsprechend in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aufgenommen wurde. Die verkehrlichen Anschlusspunkte an die östlich gelegene Straße „Heckenweg“ sind ebenfalls bereits vorbereitet. Spätestens zum Zeitpunkt dieser Wohnbauentwicklung befindet sich das Plangebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplans vollumfänglich in einer umbauten Lage.

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

Den Belangen des Verkehrs wird durch den Anschluss an die bestehende Hauptstraße, unmittelbar südlich des Plangebietes, Rechnung getragen. Die entstehenden Baugrundstücke werden durch eine neu herzustellende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, deren Dimensionierung ausreichend für die Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gewählt wurde.

Zur durchgängigen Erschließung für den nicht motorisierten Individualverkehr erfolgen zwei Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr nach Westen zur Bestandsbebauung sowie nach Osten in Richtung des zukünftigen Wohngebietes (vgl. obige Ausführungen hierzu unter 8).

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

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

## **K. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen**

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

### **2. Kosten der Bebauungsplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gemäß § 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 übernimmt der Vorhabenträger die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten. Die Beauftragung und Abrechnung der Planungsleistungen erfolgt unmittelbar zwischen dem Vorhabenträger und den entsprechenden Fach- und Planungsbüros. Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Gemeinde Sembach entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Schulzengarten“ 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.

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