

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Erzkiefern“, Enkenbach - Alsenborn

ALLGEMEINES	3
Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	3
Topographie, Untergrundverhältnisse	3
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	3
ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
Rahmenbedingungen	4
Planungsalternativen	4
Erschließung Verkehr	4
Geplante Bebauung	5
Immissionen und Emissionen	5
Ver- und Entsorgung	5
Umweltverträglichkeit	6
ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	7
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung	7
Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	8
Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	9
Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
Sonstige Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	10
Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen	10
GESTALTERISCHE REGELUNGEN	11

BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
VORAUSSICHTLICHE KOSTEN	11
ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	12
STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	12

ALLGEMEINES

Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Der Gemeinderat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn hat in seiner Sitzung vom 11.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erzkiefern“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet schließt an den östlichen Rand der bebauten Ortslage von Alsenborn an. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1190/3, 1190/4, 1190/5, 1190/6, 1190/7, 1190/8, 1190/9, 1190/10 und jeweils einen an die vorgenannten Grundstücke anschließenden 10,00m breiten Streifen der Flurstücke 454, 451, 1153/13 und 456. Dabei schließt das Gebiet östlich an das Baugebiet „An den Neuwiesen“ an. Hier bildet die Straße „Am weißen Stein“ die Baugebietsgrenze. Im Süden schließt das Baugebiet „An der Leininger Straße“ an, ebenfalls als Sticherschließung an das Baugebiet an und begrenzt so den Geltungsbereich. Sowohl nördlich als auch östlich grenzen an den Geltungsbereich Waldflächen an. Hier stellt der derzeitige Waldrand in etwa die Nordgrenze des Plangebietes dar.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet weist in etwa den Umriss eines Rechteckes auf. Die längste Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 66,0 m, in Ost-West-Richtung ca. 120,0 m. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,79 ha.

Das Gelände fällt generell nach Westen mäßig ab.. Sein tiefster Punkt liegt an der Westgrenze an der Straße „Am weißen Stein“, bei ca 300m ü. NN. Der höchste liegt im östlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des Kiefernwaldes bei ca. 305m ü.NN, der nach Osten hin noch weiter ansteigt.

Insgesamt liegt das Baugebiet auf dem Westabhang des Schorlenberges

Ein geologisches Gutachten zur Untergrundbeschaffenheit liegt für das Plangebiet nicht vor. Es wird aber davon ausgegangen, daß die dortigen Verhältnisse denen im unmittelbar angrenzenden Baugebiet „An der Leininger Straße“ entsprechen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt. Im Flächennutzungsplan sind für den bereits bebauten Bereich entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt.

Eine weitere Forderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Eingrünung des Siedlungskörpers an seinen Grenzen zum Außenbereich.

Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt direkt an bereits bebaute Bereiche entlang der Straße „Am weißen Stein“ und „An den Neuwiesen“ an. Hierbei handelt es sich überwiegend um Neubaufächen als freistehende Einfamilienhausbebauung der 80er und 90er Jahre. Die

Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Satteldach. Im bebauten Bereich überwiegt die Wohnnutzung in offener Bauweise.
Im Norden und Osten grenzen geschlossene Nadel- und Mischwaldflächen an das Plangebiet.

ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Um dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn, insbesondere für junge Familien aus dem Ort, gerecht zu werden und um eine Ortsabrundung zu den umliegenden Waldflächen zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet erforderlich. Zudem soll sich die Bebauung an die bereits vorhandene anpassen und gerade im Hinblick auf die Lage des Gebiets am Ortsrand eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung angestrebt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn hat aus diesem Grunde den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erzkiefern“ gefaßt.

Im weiteren wird durch die Bebauungsplanung bezweckt, Gestaltqualitäten und ökologische Potentiale im Plangebiet zu integrieren und so zu sichern

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert. Dies führte zu einer Überarbeitung des bisher vorhandenen städtebaulichen Entwurfs während des Verfahrens.

Der angrenzende Waldbereich ist bauplanungsrechtlich zu berücksichtigen. Hierzu sind entsprechende Abstandsflächen vorzusehen. Diese Abstandsflächen können als Grünflächen gestaltet werden, die gleichzeitig auch als Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft herangezogen werden können. Der Siedlungskörper ist in seiner Gesamtheit durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung einzubinden.

Planungsalternativen

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Plangebietes, des Flächenzuschnitts und der äußeren Begrenzungen ergeben sich keine sinnvollen sich wesentlich vom vorliegenden Planentwurf unterscheidenden Varianten.

Erschließung Verkehr

Das Gebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen. Diese endet in einem Wendehammer. Zur städtebaulichen Auflockerung und zur Vermeidung unangepasster Fahrgeschwindigkeiten ist ein Versatz vorgesehen. Die Straße mündet senkrecht in die Straße „Am weißen Stein“ und stellt somit eine Parallelerschließung zu dem bereits südlich angrenzenden Wohngebiet dar. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und auf eine Mindestbreite von 4,50m begrenzt, da hier nur Anliegerverkehr herrscht. Da ein Abstellen von Fahrzeugen zum Parken im

Straßenraum wegen der geringen Breite nicht möglich ist, werden gesonderte Parkplatzflächen ausgewiesen. Grundsätzlich sollen die KFZ der Anlieger auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Der durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr soll direkt über die Haupteinfahrtsstraßen des Wohngebietes „An der Leininger Straße“ geleitet werden. Der Anschluß an das Ortsstraßennetz ist über die Leininger Straße sowie über die Straße „An den Neuwiesen“ gewährleistet.

Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen zwei unterschiedliche Bereiche für die Bebauung vor:

Die Bebauung nördlich der Erschließungsstraße ist als Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Südlich der Erschließungsstraße sind neben Einzel- oder Doppelhäusern auch Hausgruppen, die jedoch eine Länge von 30 m nicht überschreiten sollen, möglich. Diese eher verdichtete und flächensparende Bauweise soll vor allem weniger finanzstarken Bauwilligen aus Enkenbach Rechnung tragen. Zur Betonung des Ortsrandes werden die Hauptfahrschneisen parallel zum Ortsrand festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll eine Begrenzung der Vollgeschosse auf zwei inklusive Dachausbau festgesetzt werden.

Immissionen und Emissionen

Im näheren und weiteren Umfeld sind keine emittierenden Betriebe vorhanden. Die im Südwesten verlaufende Autobahn A 6 Saarbrücken - Mannheim tritt als Lärmquelle im Gebiet besonders bei Südwestwindlagen in Erscheinung, obwohl sie in einer Entfernung von ca. 1.300m (Luftlinie) verläuft und gegenüber dem Plangebiet im Mittel ca. 300 m höher liegt. Zwischen dem Gebiet und der Autobahntrasse befindet sich ein mind. 350 m breiter Mischwaldstreifen. Dennoch ist der Verkehr auf der Autobahn als Rauschen deutlich wahrnehmbar.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Enkenbach abgeleitet. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll an den Regenwasserkanal in der Straße „Am weißen Kreuz“ angeschlossen werden.

Umweltverträglichkeit

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenem Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landespflegerischer Begleitplan für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Beitrag entnommen werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt“ herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es Lebensraumverlusten, insbesondere zu Verlusten von Kiefern und Mischwald und von Waldboden, zur großflächigen Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Als nicht ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden einzuschätzen, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung in einem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln.

Es verbleibt hier eine versiegelte Fläche von ca. 2530 qm.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere der Eingriff in bestehende Wald- und Baumstrukturen prägend. Den wesentlichen landschaftsplanerischen Forderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Im Bebauungsplan ist ferner eine Festsetzung enthalten, daß bestehende Bäume mindestens zu einem Exemplar auf dem jeweiligen Grundstück erhalten werden sollen, sofern dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Dadurch ist es möglich, den Eingriff bedingt zu minimieren.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen (Versickerung / Rückhaltung) weitgehend kompensiert werden.

Aufgrund der momentanen überwiegend forstwirtschaftlichen Nutzung ist die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials unter Berücksichtigung der im Norden und Osten des Gebiet anschließenden Waldflächen als relativ gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung teilweise auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenem Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene stadtoökologische Festsetzungen getroffen:

- Zur Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft ist eine landschaftsgerechte und ökologische Ortsrandeingrünung mittels eines mehrreihigen Gehölzstreifen vorgesehen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind.
- Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nur teilweise zulässig. Hierdurch wird ein Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß bestimmte Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden (siehe auch Kap. 4)

Auf eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen auf die einzelnen Grundstücke als Grundlage für die Refinanzierung der Kosten für Kompensationsmaßnahmen via Kostenerstattungsatzung gem. § 135 c BauGB wird im Bereich des Bebauungsplanes verzichtet. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn. Die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) werden anteilig in den Verkaufspreis der Grundstücke eingerechnet.

ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption in Anlehnung an den angrenzenden Bestand und seiner Randlage im Ortsgrundriß das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Vergnügungsstätten im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,3 festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, daß bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nur im südlich der Erschließungsstraße gelegenen Teil des Gebietes auf max. 0,4 zulässig ist, sofern flächensparende Bauweisen gewählt werden..

Die Geschosßflächenzahl -GFZ- wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, daß bei der Ermittlung der GFZ auch die Flächen von

Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich Treppenträume mitzurechnen sind.

Außerdem werden Regelungen bezüglich den maximalen Gebäudehöhen getroffen. Dabei werden sowohl die maximalen First- wie auch Traufhöhen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Süden des Plangebietes wurde bis zum Wert 0,4 zugelassen, da in diesem Bereich voraussichtlich kleinere Grundstücksgrößen realisiert werden. Auch hier soll eine sinnvolle Gebäudegröße realisiert werden können. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen insgesamt eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die exponierte Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl -GFZ- soll bezüglich den Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Die Hangsituation macht die Schaffung von Wohnraum in den Untergeschossen und den Dachgeschossen wahrscheinlich. Um hier auch tatsächlich mittels der GFZ- Festsetzung die Baumassen greifbar einzuschränken zu können, ist es notwendig, auch Nichtvollgeschosse bei der GFZ- Berechnung heranzuziehen, wenn diese Wohnzwecken dienen sollen.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Planteil des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet Bereiche festgesetzt, in denen maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht den kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Plangebiet ist überwiegend für das „Familienwohnen“ vorgesehen. Dementsprechend ist der Straßenraum sehr gering und als Mischverkehrsfläche dimensioniert. Die mit der Zulassung von mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude verbundenen Verkehrsbelastungen (Fahrverkehr und Ruhender Verkehr) würden dieser Intention entgegenstehen.

Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen werden Flächen bestimmt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Südlich der Erschließungsstraße sind auch Hausgruppen vorgesehen um den Belangen des kostengünstigen Bauens für junge Familien in besonderer Weise Rechnung tragen zu können. Die Gesamtlänge dieser Hausgruppen soll aus ortsgestalterischen Gründen eine Länge von 30 m nicht überschreiten. Da sämtliche Grundstücke im Besitz der Gemeinde Enkenbach Alsenborn liegen, wird nicht von der speziellen Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ Gebrauch gemacht um bei der in der „offenen Bauweise“ grundsätzlich zulässigen Hausgruppen bis zu 50 m Länge eine Reduzierung zu erwirken. Die Regelungen zur Längenbegrenzung werden jeweils im Kaufvertrag verankert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierte Forderung nach einer externen Kompensationsfläche von ca. 1,00 ha wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische

Durchgrünung erhalten, sodaß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die mit diesen Festsetzungen verbundene eingeschränkte Gestaltungsfreiheit und Nutzungsmöglichkeiten sowie die erhöhten Pflegeaufwendungen an Gehölzen oder bedingt durch Laubfall erscheinen dem Plangeber durch die ökologischen und gestalterischen Positivwirkungen der Maßnahmen gerechtfertigt.

Sonstige Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Externe Flächen, die zu einer Aufforstung im Sinne eines funktionalen Ausgleichs geeignet wären stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat entschieden, andere, aus der Ortsentwicklungsplanung Enkenbach abgeleitete Maßnahmen zur Verbesserung der landschaftlichen Integration als Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Auf externen Flächen wurden zur Kompensation von Eingriffen insbesondere in das Landschaftsbild Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Auf dem Grundstück (Fl.st. Nr 1415/6) wurden im östlichen Grundstücksteil 7 einheimische Laubbäume, auf dem Fl.st. 1417 ein 3,00m breiter Pflanzstreifen entlang der Umlandstraße angelegt.

In Verbindung mit der Bepflanzung des ebenfalls in Ortsrandlage des Ortsteils Enkenbach befindlichen Grundstücks 1407/16 wird ein Beitrag zur landschaftlichen Integration der bisher unbefriedigenden Ortsrandsituation geleistet.

Diese Maßnahmen wurden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Absicherung der Durchführung und Pflege wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der betreffenden Grundstückseigentümerin gesichert. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hierauf verwiesen.

Da, wie erwähnt, keine Flächen zur Aufforstung zur Verfügung stehen, wird ein im weiteren Sinne funktionaler Ausgleich dadurch erbracht, daß auf einer Fläche von ca. 2,0ha in vorhandenem forstwirtschaftlich genutztem Kiefernbestand eine ökologische Waldumwandlungsmaßnahme durchgeführt wird. Auf dieser Fläche (Waldabteilung: Buchstieg, IX - 2b1) werden etwa 8.000 standortgerechte Laubbäume zur Entwicklung eines artenreichen Laubmischwaldes angepflanzt. Die Absicherung dieser Maßnahme erfolgt ebenfalls nicht durch Festsetzung von Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplan sondern durch vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Forstverwaltung.

Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der

Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 88 LBauO getragene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beschlossen und in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner Randlage zu ortsnahen Erholungswaldflächen eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, daß sich das geplante Baugebiet gestalterisch sowohl an den vorhandenen Baubestand als auch an das Landschaftsbild angepaßt ist.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine maximale Höhe von 1,5 m aufweisen. Dabei sind Stützmauern vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der anstehenden topographischen Verhältnisse ist damit zu rechnen, daß Stützmauern auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, daß übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen, die auch entsprechend fernwirksam - insbesondere im Ortsrandbereich- sein können. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Da auch die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar zu sein.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur Durchführung einer Teilungsvermessung. Dies ist möglich, da die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn alleinige Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn. Die Kosten für die Erschließungsanlagen des Baugebiets werden daher zunächst von der Eigentümerin zu tragen sein. Eine Refinanzierung kann im Rahmen der Veräußerung von Grundstücken erreicht werden.

Die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen können auf die einzelnen Baugrundstücke verteilt und ebenfalls über den Verkauf von Grundstücken refinanziert werden.

ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß evt. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig.

Belangen der betroffenen Bürgerschaft soll - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung lösbar - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch Rechnung getragen werden. Im Zuge des Verfahrens wurden den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, vielfach Rechnung getragen.

Die von der Forstverwaltung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur Aufforstung von Wald im Verhältnis 1:3 wurden nach eingehender Beratung nicht berücksichtigt. Zentrales Argument dafür ist, daß geeignete Flächen in der walddreichen Gemeinde Enkenbach - Alsenborn nicht mehr zur Verfügung stehen. Bisher nicht bewaldete Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Aufforstung dieser Flächen würde, abgesehen von der fehlenden Verfügbarkeit, eine unvermeidbare Beeinträchtigung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe darstellen. Stattdessen wurde ein Konsens dahingehend erzielt, daß sich die Gemeinde an ökologisch sinnvollen Waldumwandlungsmaßnahmen beteiligt, die langfristig auch von forstwirtschaftlichem Nutzen sein werden. Eigentumsrechtliche Aspekte im Sinne einer Entschädigung für den forstlichen Nutzungsausfall waren nicht zu berücksichtigen, da die Gemeinde Enkenbach - Alsenborn Eigentümerin ist.

Die von der Forstverwaltung vorgebrachte Anregung zur Ausbildung eines Waldtraufs am nördlichen und östlichen Gebietsrand wurde aufgenommen. Das Gebiet wurde in diesen Bereichen um einen jeweils 10,00 m breiten Streifen erweitert. Im Bezug auf eigentumsrechtliche Aspekte gelten die o.g. Ausführungen.

Die Bebauungsplanung erscheint daher durch die vorliegende planerische Situation zur Schaffung von neuem Wohnraum insbesondere für junge Enkenbacher Familien aus Enkenbach - Alsenborn erforderlich und gerechtfertigt.

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches:	0,78	100
Nettowohnbauland:	0,71	90,5
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,07	9,5

Anzahl der Bauplätze: ca 15