

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN (§9 Abs. 8 BauGB)
„IN DER SCHINDKAUT II“
DER ORTSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN
VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Allgemeines	1
1.1	Geltungsbereich	1
1.2	Aufstellungsbeschluß	1
1.3	Aufstellungserfordernis	1
2.0	Einfügung in die Gesamtplanung	2
3.	Planungsziele und Grundsätze	2
3.1	Allgemeines Planungsziel	2
3.2	Planungsansatz	2
3.3	Planungsgrundsätze	3
4.0	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	6
4.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	6
4.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
4.3	Auslegung	7
4.4	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	7
5.0	Abwägung	7
6.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	11
6.2	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse	11
7.0	Planverwirklichung	12
8.0	Flächenberechnung	12
9.0	Kosten und Finanzierung	12

Stand: September 1997

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet „In der Schindkaut II“ befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Enkenbach der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn in der Gewanne „In der Schindkaut“. Die zu überplanende Fläche ist überwiegend geprägt durch Gemeindewald; die angrenzende Umgebung zeichnet sich durch gewerbliche Nutzung und eine Sportanlage aus. Für das Plangebiet besteht bisher kein verbindlicher Bebauungsplan, jedoch gilt für einen kleinen Teil im Osten der Fläche der seit 28.07.1968 rechtskräftige Bebauungsplan „In der Schindkaut“, der entsprechend der Überschneidung der beiden Rechtspläne im neuen Bebauungsplan „In der Schindkaut II“ aufzuheben ist.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 7,2 ha zwischen der Heidestraße mit Sportanlage im Norden, dem Betriebsgelände der Firma TRW United carr und der Kartonagenfabrik Enkenbach im Osten, der bestehenden Landesstraße 395 im Süden mit geplantem Verkehrskreisel, dem Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 1603/1) sowie dem Bolzplatz und dem Grillplatz im Westen. Aufgrund der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf weiteren 5,7 ha Fläche Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folglich auf insgesamt ca. 12,9 ha erweitert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat in der Sitzung am 22.01.1992 die Erweiterung des Gewerbegebietes „In der Schindkaut“ und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den oben beschriebenen Bereich beschlossen. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan wurde zur besseren Unterscheidung des bereits bestehenden Bebauungsplans „In der Schindkaut“, welcher am 28.07.1968 rechtskräftig wurde, mit der numerischen Ergänzung „In der Schindkaut II“ umbenannt. Am 24.04.1996 wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn die Erweiterung des Plangebietes auf die Flächen des Bolz- und Grillplatzes mit angrenzenden Grünflächen beschlossen. In der Gemeinderatsitzung vom 19.03.1997 wurde, gemäß Beschlußfassung über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen, das Plangebiet um den kompletten Verkehrskreisel an der L 395 erweitert. Ebenfalls wurden Ausgleichsflächen in den erweiterten Geltungsbereich aufgenommen.

1.3 AUFSTELLUNGSERFORDERNIS

Die Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Erweiterungsabsicht eines vorhandenen Betriebes im angrenzenden Gewerbegebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diese Erweiterung planungsrechtlich möglich, sowie deren äußere Gestaltung bauordnungsrechtlich geregelt. Außerdem soll die Erschließung des Betriebsgeländes und der im Norden des Plangebietes befindlichen Sportanlagen sichergestellt und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sinnvoll in die Planung eingearbeitet werden.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

In dem gültigen Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist die Fläche als geplante Gewerbefläche gekennzeichnet. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 3 BauGB) Rechnung getragen.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES PLANUNGSZIEL

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein in Ansätzen erschlossenes Gebiet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Westen der Ortslage und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. So soll die Erweiterung des Gewerbebetriebes sowie die langfristige Sicherung der Arbeitsplätze ermöglicht werden. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht aufgrund der derzeitigen Zufahrt zum Betriebsgelände der TRW, welche über die Wohnerschließung „Am Pulverhäuschen“ erfolgt. Die Existenz der ebenfalls in diesem Gebiet vorhandenen Grundschule verstärkt die Forderung nach Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes.

3.2 PLANUNGSANSATZ

Das Plangebiet wird entsprechend der östlich angrenzenden Nutzung und der im Gebiet angestrebten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Teil der Gesamtfläche ist eine Parkplatzfläche vorgesehen, die sowohl von Besuchern der Sportplatzanlage als auch von Beschäftigten des Gewerbebetriebes genutzt werden kann. Neben den übrigen Verkehrsflächen sind öffentliche und private Grünflächen sowie Waldflächen vorgesehen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes „In der Schindkaut II“ erfolgt von der Hauptstraße (L 395) über einen geplanten Verkehrskreisel in die Planstraße, welche über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage verfügt und über einen verkehrsberuhigten Bereich mit der Heidestraße verbunden wird. Die Planung des Kreisels wird aus dem bisherigen Planfeststellungsverfahren für die Südumgehung von Enkenbach herausgenommen und als Bestandteil in den Bebauungsplan integriert, um so die Anbindung der Planstraße an die L 395 über den Verkehrskreisel zu sichern. Somit wird ein provisorischer Anschluß bis zur Realisierung der Südumgehung vermieden und statt dessen ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Die bestehende Straße „In der Schindkaut“ wird in ihrem Mittelteil aufgehoben und dem Grundstück des erweiterungswilligen Betriebes zugeschlagen; somit bestehen nur noch die Nord- und Südeinfahrt der Straße „In der Schindkaut“ zur Erschließung der angrenzenden Tennishalle bzw. der Kartonagenfabrik.

Die Abwasserhebeanlagen, welche sich im Norden des Plangebietes und nördlich der L 395 befinden, beeinträchtigen die beabsichtigten Planungen nicht und können daher problemlos in den Entwurf integriert werden.

Die Bewirtschaftung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswasser ist wie folgt vorgesehen: eine oberflächennahe Leitung (Rinne), die auch von Lastkraftwagen überfahrbar ist, leitet das anfallende Regenwasser aus dem Gewerbegebiet sowie das auf der nördlichen Hälfte der Stichstraße anfallende Niederschlagswasser auf die Fläche des Bolzplatzes, wo dieses Wasser in Mulden flächig zur Versickerung gebracht wird. Eine zweite, oberflächennahe Leitung leitet das überschüssige Niederschlagswasser aus den Mulden und Rigolen, die sich auf der privaten Grünfläche des Gewerbegebietes befinden, sowie die im südlichen Teil der Stichstraße anfallenden Niederschlagswasser zur breitflächigen Versickerung in den gegenüberliegenden Waldbereich, wobei der Waldbestand erhalten bleibt, sowie in die straßenbegleitende, begrünte Mulde. Das Niederschlagswasser im Bereich des Parkplatzes wird durch wasserdurchlässige Beläge sowie in begrünten Mulden und Rinnen und auf der anschließenden Pflanzfläche zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Wasserdurchlässige Bodenbeläge sollen in Parkplatzbereichen angelegt werden, in denen zwar eine gewisse Befestigung erforderlich, aber keine Verschmutzung des Untergrundes zu erwarten ist, um den Versiegelungsgrad soweit wie möglich zu reduzieren. Die exakte Lage der oberflächennahen Leitungen ist den Anforderungen der technischen Ausbauplanung entsprechend anzupassen.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Landschaftsbildes wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet; zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen werden dadurch vermieden. Die Grundlagen hierfür sind im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Vorgaben benannt und die einzelnen Festsetzungen erläutert.

- Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte, um das eigentliche Baugebiet zu erfassen und zum anderen die angrenzenden Nutzungen zu sichern.

- Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde als bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind einzelne, allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen (§8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) wie teilweise auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - §8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen über fertigem Gelände bestimmt. Zusätzlich werden absolute Angaben zur Gebäudehöhe in m über NN getroffen, die nicht überschritten werden dürfen. In begründeten Fällen kann eine Ausnahme von dieser absoluten Höhenbegrenzung zugelassen werden. Die angegebene Fläche bleibt unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze.

- Bauweise

Aus ortsgestalterischen Gründen wurde die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gewählt. Mit der Festsetzung wird zum einen eine großzügige Gestaltung ermöglicht, zum anderen wird ab einer Baukörperlänge von mehr als 110 m mindestens ein Vor- oder Rücksprung gefordert, mit dem Ziel, monotone Bauten ohne Gliederung zu vermeiden.

- Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit werden die überbaubaren Grundstücksflächen nur durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so bemessen, daß die für eine Betriebserweiterung notwendigen Gebäude darauf errichtet werden können.

Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt; ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

- Verkehrserschließung

Die vorhandene Erschließung „In der Schindkaut“ wird im mittleren Bereich durch die Erweiterungsflächen der TRW überbaut. Die Zufahrt im Bereich der L 395 bleibt bestehen und dient weiterhin der Erschließung der TRW und der Kartonagenfabrik. Im Bereich der Heidestraße bleibt die Erschließung bis in Höhe der Stellplätze der Tennishalle bestehen und stellt so ebenfalls eine Zufahrt zum Gelände der Fa. TRW dar.

Die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände soll, wie in der Planzeichnung dargestellt, von der L 395 mit Verkehrskreisel über eine neue Erschließungsstraße erfolgen. Die Breite der Fahrbahn dieser neuen Erschließung beträgt 6,5 m. An deren Ende ist eine Wendeanlage vorgesehen, welche für den Wenderadius eines Lastzuges ausgelegt ist. Von dieser Wendeanlage verbindet ein verkehrsberuhigter Bereich die Heidestraße mit der Planstraße. Somit ist auch die Sportanlage von zwei Richtungen aus angebunden. Eine Zufahrt zum Betriebsgelände der TRW von Süden und Westen außer an den festgelegten Stellen wird per Festsetzung ausgeschlossen. Neben den Straßenverkehrsflächen sind auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unter Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung vorgesehen.

- Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bereich der L 395 liegt die Abwasserhebeanlage „Allweh“ und vor dem Gelände des Sportvereins SV Enkenbach befindet sich eine Pumpstation, die beide gemäß den Vorgaben der Gemeinde eingetragen und als Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichnet sind. Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „In der

Schindkaut“, die somit teilweise innerhalb des Baufensters liegen, werden durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden umfangreiche landespflegerische Festsetzungen aufgenommen. Als Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrags können folgende Kernaussagen festgehalten werden:

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Enkenbach. Auf den durch niedrige PH-Werte (→ sauer) gekennzeichneten Böden ist Waldbewuchs vorhanden. Hierbei handelt es sich vorrangig um Mischwald mit überwiegend hohem Kiefernanteil, der von der Bezirksregierung als Straßenschutzwald und siedlungsnaher Erholungswald kartiert wird. In einem kleineren Bereich sind ca. 50 Jahre alte Winterlinden vorhanden. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entsteht ein Konflikt zwischen Natur und Landschaft und der baulichen Nutzung der Fläche, bei dem ca. 3,5 ha bestehender Wald und sonstige Vegetation beseitigt werden. Eine Reduzierung der Neuversiegelung ist hier durch die Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für Lager- und Abstellflächen und Stellplätze sowie durch Anlage von Dachbegrünung zu erreichen.

Zu den Flächen, welche für die Kompensation des Eingriffes festgesetzt werden, zählen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen dienen für den Ausgleich der Neuversiegelung, zur Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und zur gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung mit Bäumen und Sträuchern.

Die Kompensation für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen incl. Parkplätzen (insgesamt 15.450 m²) erfolgt einerseits durch Neupflanzungen bzw. Wiederbepflanzungen von 2.200 m² Fläche im Gebiet als auch auf weiteren 17.850 m² durch Aufforstung bzw. Umformung vorhandenen Nadelwalds auf Flächen innerhalb der erweiterten Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.

Das gewählte Ausgleichsverhältnis von 1:2 für Mischwald orientiert sich an gängigen Richtwerten zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsermittlung. Dabei ist bereits berücksichtigt, daß die Bestände keine ausgesprochen naturnahen Wälder sind und auch Altholz nur vereinzelt anzutreffen ist.

Die Versiegelung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes (rd. 27.750 m²) wird zum Teil auf den privaten Flächen durch Bepflanzungsmaßnahmen (6.750 m²) kompensiert. Auf diesen Flächen können auch gleichzeitig Versickerungsvorrichtungen (begrünte Mulden oder Rigolen) zur Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehen werden. Desweiteren ist zur

Versickerung des Regenwassers aus dem Gewerbegebiet die Anlage einer begrünten Mulde auf dem Gelände des Bolzplatzes vorgesehen.

Somit bleibt ein Ausgleichsdefizit von 40.000 m² durch die Erweiterung des Gewerbegebietes, welches innerhalb des Planungsraumes nicht kompensiert werden kann.

Deshalb werden aus landespflegerischer Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dieser Ersatzbedarf von rd. 5,7 ha wird auf den Flächen „Im Klosterwäldchen“ (ca. 3,5 ha) und in den Abteilungen „Dorbensberg“ (ca. 1,3 ha auf 2 Teilflächen) und „Rotwiese“ (ca. 0,9 ha) in den erweiterten Geltungsbereichen A-D des Bebauungsplanes durch Aufforstungen/Umformung kompensiert.

Damit sind die zu erwartenden Eingriffe aus landespflegerischer Sicht ausgeglichen (für weitere Ausführungen, vgl. Bericht zum Landespflegerischen Planungsbeitrag).

- Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist zu erwähnen, daß die angrenzenden Nutzungen des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden. Es wurde jedoch unter Punkt C. Hinweise eine Formulierung aufgenommen, nach der schädliche Einwirkungen auf die Umwelt (Luftverunreinigung/Geruchs-/Schmutzbelästigungen/Lärm) i.S.d. BImSchG für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Gestaltung der unbebauten Flächen sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Gebietes weitgehend gestalterisch harmonische Baukörper zu erhalten und den Anteil des Versiegelungsgrades nach Möglichkeit zu minimieren. Die Begrenzung der Geländeänderung wurde als Festsetzung aufgenommen, damit sichtbare Geländesprünge im Verhältnis zu den Baukörpern auf ein gestalterisch befriedigendes Maß beschränkt werden. Die Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen wurden getroffen, um die Anordnung der Werbeanlagen zu lenken und um Anwohnern im Umkreis und Verkehrsteilnehmern durch Lauf- und Wechsellicht-Werbeanlagen nicht zu belästigen und zu gefährden.

4.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

4.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige (vorgezogene) Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 25.07.1994 bis 08.08.1994 durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden, soweit erforderlich und möglich, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

4.2 VORGEZOGENE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit dem Schreiben der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn vom 27. Mai 1993 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ihre Bedenken und Anregungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan zu äußern.

Im Rahmen dieser ersten vorgezogenen Trägerbeteiligung nahmen 10 Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan Stellung. Zwei Träger äußerten Bedenken, während 8 Träger dahingegen Anregungen zu dem Bebauungsplanvorentwurf formulierten. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Desweiteren wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.11.1996 der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn erneut gebeten, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. 2 Träger öffentlicher Belange äußerten Bedenken und Anregungen, 6 Träger formulierten Anregungen und Hinweise, während 16 Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen vorbrachten bzw. keine Rückmeldung zu den Planunterlagen abgaben. Mit einem Träger öffentlicher Belange fand ein Abstimmungsgespräch statt. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurde mit einem weiteren Träger ein Abstimmungsgespräch zur Klärung der Bedenken durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.3 AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung für die Dauer eines Monats vom 16.06.1997 bis einschließlich 16.07.1997 im Rathaus der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn aus. Auf die Offenlage wurde am 04.06.1997 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hingewiesen.

4.4 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Insgesamt gingen 7 Stellungnahmen ein, wovon eine von Seiten der Träger öffentlicher Belange (Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern) vorgebracht wurde. Mit einem Bürger wurde ein Erläuterungsgespräch seitens der Verwaltung geführt, der seinen Belang jedoch auch schriftlich vorgetragen hat.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden in der öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 17.09.1997 behandelt und nach Abwägung über sie Beschlüsse gefaßt und soweit erforderlich im Bebauungsplan vollzogen.

5.0 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall sind insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, des Forstes, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die wesentlichsten Abwägungspunkte der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beziehen sich zusammengefaßt auf:

1. die Belange der Landespflege und des Forstes bezüglich der Kompensation bzw. der Bereitsstellung von weiteren Ausgleichsflächen. Die angesprochenen Belange wurden insoweit berücksichtigt, daß zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzflächen mit den entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet in Abstimmung mit den betroffenen Stellen festgelegt wurden.

2. die Belange der Ver- und Entsorgung bezüglich der Konkretisierung bzw. Verdeutlichung des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes. Diesen Belangen konnte durch die Festsetzung oberirdischer Leitungen (Rinnen), welche das Regenwasser aus dem Gewerbegebiet auf Versickerungsflächen (Mulden) ableiten, Rechnung getragen werden.

3. die Belange des Verkehrs bezüglich der Übernahme des Kreisels in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Verschwenkung des Anschlusses der Planstraße an den Kreisel aus verkehrstechnischen Gründen. Diese Belange wurden berücksichtigt, da durch die Realisierung des Kreisels im Rahmen des Bebauungsplanes die Verzögerungen des Planfeststellungsverfahrens der Südumgehung von Enkenbach keine Auswirkungen mehr auf den reibungslosen Verkehrsablauf in diesem Bereich haben und auf kein Provisorium als Übergangslösung zurückgegriffen werden muß.

Während der Auslegung des Bebauungsplanes ging lediglich die Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange - die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Kaiserslautern - ein.

Diese Bedenken der Landwirtschaftskammer wurden - wie bereits im vorgezogenen Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange, weiterhin aufrecht erhalten. Es wurde bemängelt, daß es sich bei der Ersatzfläche „Im Klosterwäldchen“ um einen guten Ackerbaustandort handelt. Statt dessen sollte auf andere, von der Landwirtschaftskammer vorgeschlagene Flächen zurückgegriffen werden. Diesem Belang wird nicht stattgegeben, da es sich bei den von der Landwirtschaftskammer vorgeschlagenen Flächen überwiegend um Restflächen handelt, die der Kompensation des großflächigen Eingriffs in die Waldfläche als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen nicht gerecht werden können.

Neben den Belangen der Träger öffentlicher Belange sind auch die Belange der Bürger innerhalb der Abwägung zu beachten. Öffentliche und private Belange sind grundsätzlich als gleichwertig zu betrachten.

Ein Belang der Bürger, der im Rahmen der Auslegung eingegangen und somit abwägungsrelevant ist, bezieht sich auf die Sicherung des Zugangs des vorhandenen Wasser- und Ka-

nalanschlusses, der von den Betreibern der Tennisanlage im Jahre 1978 in eigener Regie auf Veranlassung der Gemeinde in die Straße „In der Schindkaut“ verlegt wurde. Ebenso sind die Betreiber nicht bereit, erneut Kosten für die Leitungen zu übernehmen. Diese Bedenken können ausgeräumt werden, indem die Leitungen durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert werden und die entstehenden Kosten von der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn getragen werden. Ein weiterer Punkt dieser Stellungnahme ist die Gewährleistung der Zufahrt zur Tennishalle, die jedoch durch die bestehende Planung ausreichend gesichert ist.

Der zweite Bürgerbelang hat die Ausweisung einer Wohnbaufläche westlich des Wendehammers zum Thema. Der Einwander beabsichtigt auf seinem Grundstück 4 Wohneinheiten zu errichten. Diesem Belang kann nicht Rechnung getragen werden, da zum einen die Einhaltung von bestimmten Abständen (zu Sportstätten, zum Gewerbegebiet und zum Wald) gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche in dem genannten Bereich spricht und zum anderen eine solche Ausweisung der geplanten Entwicklung der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn entgegensteht und eine städtebaulich nicht gewünschte Splittersiedlung entstehen würde.

Ein weiterer Belang bezieht sich auf Grundstücksverhandlungen mit einem Privateigentümer. Er möchte nicht nur den Teil seines Grundstücks veräußern, der in die GE-Fläche fällt, sondern die gesamte Fläche. Desweiteren erwartet er die Bereitstellung eines vollwertigen Ersatzes; entweder ein entsprechendes Grundstück in einem Gewerbe- oder Wohngebiet oder eine entsprechende Vergütung. Dieser Belang wird insoweit zurückgewiesen, daß die Wertermittlung des Grundstückes gemäß dem regulären Ablauf vonstatten geht. Im Rahmen einer Umlegung erhält der Eigentümer entsprechend dem Verkehrswert des eingeworfenen Grundstücks entweder ein vergleichbares Grundstück innerhalb oder außerhalb des Umlegungsgebietes oder eine Abfindung in Geld. Sollte keine Umlegung durchgeführt werden, kann als Vermittlerstelle zur Ermittlung des Grundstückswertes der Gutachterausschuß des Katasteramtes zwischengeschaltet werden, welcher einen Orientierungswert für vergleichbare Grundstücke im Raum benennen kann. Dem Belang des Grundstückseigentümer bezüglich dem Erwerb des gesamten Grundstücks kann Rechnung getragen werden, denn auf dem Grundstück sind Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Eingriffe vorgesehen und deshalb sollte sich dieses Grundstück auch im Besitz der Ortsgemeinde befinden.

Die vierte von Bürgern im Rahmen der Auslegung vorgebrachte Stellungnahme kann in 3 Unterpunkte eingeteilt werden. Ein Thema befaßt sich mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise. Die Bürger geben zur Anregung, die Art der Nutzung im GE-Gebiet dahingehend einzuschränken, daß Anlagen, bei denen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (Luftverunreinigung/Geruchs-/Schmutzbelästigungen/Lärm) zu befürchten sind, im GE-Gebiet unzulässig sind. Hier kann entgegnet werden, daß im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Nähe des Gewerbebetriebes zu dem Wohngebiet bezüglich der vom Betrieb zu beachtenden Auflagen berücksichtigt wird. Trotzdem kann diesem Bürgerbelang insoweit entsprochen werden, daß eine entsprechende Formulierung unter

Punkt C. Hinweise (die jedoch nicht Bestandteil der Satzung sind) in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden Bedenken geäußert, die die Höhe und Länge der gewerblichen Bauten betreffen. Es wird bemängelt, daß die Höhe des fertigen Geländes nicht festgesetzt ist. Dem ist entgegenzuhalten, daß zum einen die Gebäudehöhen durch Festsetzung des Firstes und der Traufe beschränkt sind und die sichtbaren Geländeaufschüttungen und -abtragungen 5 m, bezogen auf das Urgelände, nicht überschreiten dürfen. Somit können die Befürchtungen der Bürger nicht eintreten. Um den Belang jedoch gerecht zu werden, wird das Baufenster zweigeteilt und für diese 2 Bereiche verschiedene, zusätzlich absolute Angaben der First- und Traufhöhen in m über NN festgesetzt. Das zweite Unterthema dieser Bürgerstellungnahme befaßt sich mit der Problematik des Durchgangsverkehrs. Durch die Verbindung der Heidestraße über den verkehrsberuhigten Bereich mit dem Wendehammer würde dem Durchgangsverkehr Vorschub geleistet. Deshalb sollte diese Verbindungsstrecke aus der Planung herausgenommen werden. Die Bedenken werden abgewiesen und dem Belang nicht stattgegeben, da der Bebauungsplan nicht die Problematik des Durchgangsverkehrs lösen kann. Die Verbindungsstrecke erfolgt in verkehrsberuhigter Ausbaueise, so daß dadurch die Attraktivität der Strecke für den Durchgangsverkehr gemindert wird. Ebenso können verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen) eingesetzt werden. Zudiesem Punkt wird zu gegebener Zeit eine Teileinwohnergerversammlung abgehalten.

Der dritte Unterpunkt dreht sich um den landespflegerischen Ausgleich, der nach Ansicht der Einwender im Bereich um das Plangebiet vorzusehen wäre, z.B. Sanierung von Lagerplätzen und Altdeponien. Durch die Erweiterung des GE-Gebietes geht neben hochwertigem, gesunden Wald auch der Waldstreifen südlich der L 395 verloren, da er in seiner Ausdehnung für ein selbständiges Biotop ohne den bestehenden Wald zu gering ist. Dieser Bürgerbelang wird nicht berücksichtigt, denn es wäre wenig sinnvoll, die Rekultivierungs- und Sanierungsverpflichtungen Dritter der Gemeinde oder ggf. den Vorhabensträgern innerhalb des Bebauungsplanes zu übertragen. Mit dem Hinweis auf die Beanspruchung wertvoller Waldflächen nehmen die Einwender noch einmal einen der tatsächlich wohl wichtigsten Punkte in Bezug auf landespflegerische Belange auf. Um ein vollständiges Bild aller in die Abwägung eingeflossenen Aspekte zu erhalten, sind jedoch noch einige Punkte zu sehen: Die südlich angrenzenden Flächen sind bereits weitgehend durch die bestehende Straße vom Plangebiet abgeschnitten. Größere, funktionale Zusammenhänge wie bei einem geschlossenen Wald sind hier nicht zu erwarten. Die beanspruchten Flächen sind fast nur über Trampelpfade genutzt, und gerade diese verlaufen zudem etwa 50 m entfernt im Verlärmungsbereich der Straße. Sie sind derzeit vor allem auch als Abkürzung und Durchgang zum benachbarten Grillplatz und zu den größeren Waldflächen von Bedeutung (siehe dazu auch den Landespflegerischen Planungsbeitrag). Die Wegeverbindung dorthin bleibt entlang der Heidestraße und des Radweges an der L 395 erhalten. An Stelle des auf etwa 200 m heute einseitig angrenzenden Waldes an der Heidestraße tritt ein durch Pflanzung abgeschirmter und durchgrünter Parkplatz, wodurch die Funktion des Weges oder gar die Erreichbarkeit der Naherholungsflächen nicht in Frage gestellt wird.

Eine weitere Stellungnahme seitens der Bürger bezieht sich wieder auf die Problematik des Durchgangsverkehrs mit der geforderten Sperrung der Heidestraße. Diesem Belang kann aus den oben genannten Gründen nicht Rechnung getragen werden.

Der letzte Bürgerbelang bezieht sich ebenfalls wieder auf die Problematik des Durchgangsverkehrs in den angrenzenden Wohngebieten und der Ortsmitte. Hier wird jedoch zur Lösung dieser Konfliktsituation die Verlängerung des Wendehammers um 500 m auf die L 382 vorgeschlagen. Eine solche Verbindungsstraße von der L 395 auf die L 382 ist ohne die bislang noch im Planfeststellungsverfahren befindliche Süd-Umgehung von Enkenbach nicht sinnvoll. Zu einem späteren Zeitpunkt wäre eine solche Verbindung u.U. zweckmäßig. Die Möglichkeit zur Verlängerung des Wendehammers wird auf jeden Fall, auch wenn dem Belang derzeit nicht entsprochen und die Anregung lediglich zur Kenntnis genommen wird, offen gehalten. Die verkehrlichen Auswirkungen der Straßenverbindung werden untersucht.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfang Rechnung getragen.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstige baulichen Anlagen entstehen.

Der Eingriff und die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen, reduziert. Teilweise werden die Flächen durch den Eingriff sogar noch aufgewertet (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Bau von begrünten Versickerungsmulden). Die Öko-Bilanzierung hat ergeben, daß die Eingriffe nicht im Planungsraum selbst ausgeglichen werden. Zur Kompensierung war die Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig, in dem Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.

6.2 AUSWIRKUNG AUF DIE WIRTSCHAFTLICHEN UND SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Realisierung des gewerblichen Baugebiets wird für die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn positive Entwicklungen bezüglich der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse zur Folge haben. Desweiteren wird die Problematik der Anlieferung des Gewerbebetriebes über die Erschließung „Am Pulverhäuschen“ durch die neue Zufahrtsmöglichkeit in der geplanten Erschließungsstraße gelöst. Die Anlieferung ist nun über diese Straße konfliktfrei in Verbindung mit Umgehungsstraße und Verkehrskreisel möglich. Die Zuordnung der notwendigen Stellplätze läßt eine Mehrfachnutzung dieser Anlagen zu. Insgesamt kann festgehalten werden, daß neben der Sicherung der Produktion des Gewerbebetriebes mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen auch eine Vielzahl von Konfliktpunkten in diesem Bereich gelöst werden konnten.

7.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung soll möglichst umgehend erfolgen. Zur Neuparzellierung der Grundstücke innerhalb des Baugebietes ist eine Umlegung gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches unerlässlich. Kann eine Planverwirklichung auf diesem Wege nicht erreicht werden, sind die Verfahrensarten des Vierten oder Fünften Teils des BauGB anzuwenden.

8.0 FLÄCHENBERECHNUNG

Flächenangaben:

Gesamtfläche Plangebiet (ohne Flächen für Ersatzmaßnahmen)		7,22 ha	100,0 %
Gewerbliche Baufläche		2,35 ha	32,6 %
Straßenverkehrsflächen		1,36 ha	18,9 %
Verkehrsflächen	- besonderer Zweckbestimmung	0,89 ha	12,3 %
Grünflächen		1,38 ha	19,1 %
	- öffentlich		
	davon:		
	- Großgrün	1,00 ha	
	- Bolzplatz	0,23 ha	
	- Grillplatz	0,15 ha	
	- privat	0,53 ha	7,3 %
Waldfläche			
	- Waldsaum	0,31 ha	4,3 %
	- Wald	0,40 ha	5,5 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um insgesamt 5,7 ha erweitert worden, um Flächen für landespflegerische Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Diese 5,7 ha teilen sich auf folgende Flächen auf:

„Im Klosterwäldchen“	ca. 3,5 ha
Abteilung „Dorbensberg“	ca. 1,3 ha
Abteilung „Rotwiese“	ca. 0,9 ha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nun mit den Flächen für Ersatzmaßnahmen eine Gesamtfläche von ca. 12,9 ha.

9.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn und der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten entstehen (ohne Planungs- und Vermessungskosten) für:

- Straßenbau
- Straßenentwässerung
- Kanalisation
- Wasserversorgung

Elektroversorgung / Beleuchtung
Grünanlagen
Sonstiges

Die Kostenbeteiligung und Vorfinanzierung des Ausbaus des Kreisels an der L 395 durch die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn bedarf einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und dem Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern. Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden soweit wie möglich auf den/die Grundstückseigentümer entsprechend den örtlichen Satzungen verteilt. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Verbandsgemeinde sowie der Ortsgemeinde bereitgestellt.

Bearbeiterin:
Dipl.-Ing. Alexandra Kling

Aufgestellt: September 1997

AIG - Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH
Brahmsstraße 11
67657 Kaiserslautern