

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage.....	3
	<b>Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele .....</b>	<b>4</b>
2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
2.2	Ziel und Zweck der Planung .....	4
<b>3</b>	<b>Vorgaben.....</b>	<b>5</b>
3.1	Verfahren .....	5
3.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
3.2.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz.....	6
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung .....	6
3.5	Verkehrliche Anbindung .....	7
3.6	Technische Infrastruktur.....	7
3.7	Altablagerungen .....	7
3.8	Behandlung des Niederschlagswassers.....	7
3.9	Naturhaushalt und Landschaftsschutz.....	8
3.9.1	Schutzgut Boden .....	8
3.9.2	Schutzgut Wasser .....	9
3.9.3	Schutzgut Klima und Luft.....	9
3.9.4	Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild.....	10
3.9.5	Schutzgut Pflanzen.....	10
3.9.6	Schutzgut Tiere .....	11
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>12</b>
4.1	Rahmenbedingungen .....	12
4.1.1	Emissionen / Immissionen .....	12

4.1.2	Ver- und Entsorgung.....	12
4.2	Beschreibung des städtebaulichen Konzepts .....	12
4.2.1	Erschließung / Verkehr .....	12
4.2.2	Nutzung und Bebauung .....	12
4.2.3	Grünordnung .....	13
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.2.1	Grundflächenzahl .....	13
5.2.2	Geschoßflächenzahl .....	13
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	14
5.2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.2.5	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze .....	14

## 1 Beschreibung des Plangebietes

### 1.1 Lage

Das Plangebiet „Über'm Eisstollen“ befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsteils Alsenborn der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn. Das Gebiet besteht aus dem Grundstück mit der Flurstück - Nr.: 943 / 12, ist ca. 1,13 ha groß und wird von der Straße „Blüchersteig“ erschlossen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich nach Norden durch eine zur „Schorlenberger Straße“ hin abfallende und mit Gehölzen dicht bewachsene Böschung. Im Westen begrenzt ebenfalls eine dicht bewachsene Böschung das Plangebiet zu dem ca. 20 Jahre bestehenden Baugebiet „Am Eisstollen“, das hier mit einem Wendehammer endet und deutlich tiefer liegt. Zur Straße „Blüchersteig“ im Süden, sowie nach Osten, wird das Grundstück ebenfalls von dichtbewachsenen Böschungen begrenzt.

Während das Plangebiet derzeit unbebaut ist, wird die Umgebung durch überwiegende Wohnbebauung verschiedenster Baustile aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg bis in die 1990er Jahre geprägt.

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



Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage

## **2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen der Innenentwicklung des Ortsteils Alsenborn ein größeres, bisher unbebautes und als Weide- bzw. Lagerfläche genutztes Grundstück, einer Nutzung als Wohngebiet zuzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, auf dem Privatgrundstück des Herrn Dirk Müller eine Bebauung mit bis zu vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Im westlichen Teil besteht noch das Urgelände selbst. Im östlichen Bereich liegt ein teilweise aufgefüllter Abschnitt, der vor seiner Verfüllung mit Steinbruchabraum (Sandstein) in den 1970ern, um ca. 4,00 m tiefer lag.

Das Bauvorhaben soll durch den Grundstückseigentümer, als privater Vorhabenträger, realisiert werden. Die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn hat sich deshalb in der Sitzung des Gemeinderates am 24.08.2011 dazu entschieden, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan können insbesondere Regelungen zur Herstellung und zur Unterhaltung der Erschließungsanlagen getroffen werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **2.2 Ziel und Zweck der Planung**

Durch den Bebauungsplan soll planungsrechtlich ermöglicht werden, bis zu vier Einfamilienhausgrundstücke in maximal zweigeschossiger Bauweise auszuweisen. Zur innergebietslichen Erschließung ist die Anlage einer Privatstraße, die von der Straße „Blüchersteig“ abzweigt, vorgesehen.

Ein weiteres Planungsziel liegt in der Sicherung der, das Orts- und Landschaftsbild prägenden, steilen und mit dichtem Strauch- und Baumbestand bewachsenen Böschungen, die das Gebiet nach nahezu allen Seiten begrenzen.

Mit der Fokussierung auf die Innenentwicklung soll der Freiflächenverbrauch in den Ortsrandbereichen der Gemeinde eingeschränkt werden. Zudem kann im Innenbereich weitgehend auf bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur zurückgegriffen, bzw. an diese angeschlossen werden.

### 3 Vorgaben

#### 3.1 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind im vorliegenden Planungsfall gegeben. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die ökologisch relevanten Vegetationsbestände, insbesondere die gehölzbestandenen Böschungen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Sie werden vielmehr mit Erhaltungsfestsetzungen belegt. Eine Beeinträchtigung dieser Elemente ist aufgrund der wenig intensiven Bebauung der Restfläche hinsichtlich Art und Maß der Bebauung nicht zu erwarten.

Mit dem Vorhaben ist zwar eine Teilversiegelung des Bestandsgrundstückes verbunden, das Bodengefüge ist jedoch durch die ehemalige Nutzung als Endlagerfläche für Steinbruchabraum und die anschließende Andeckung mit unbelastetem Mutterboden bereits verändert<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Da ein Teil des Grundstücks im östlichen Bereich als Altablagerung „E 230“ im Altablagerungskataster geführt wird, fand bereits am 21.07.1997 eine Untersuchung durch das Ing.-Büro ASAL (Kaiserslautern) statt. Im Ergebnis ist die Fläche der Auffüllung als unbelastet zu bezeichnen („... keine fremden Bestandteile ...“, „... kein Gefährdungspotential ...“, „... kein weiterer Erkundungsbedarf ...“). Der Untersuchungsbericht vom 08.08.1997 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

### **3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

#### **3.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz**

Das Plangebiet im Ortsteil Alsenborn der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz<sup>2</sup>.

Der Regionale Raumordnungsplan prädikatisiert die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn als Grundzentrum mit den besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“. Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Verknüpfungspunkte im öffentlichen Nahverkehr.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortslage. Vorrang- oder Vorbehaltsflächen werden nicht tangiert. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung entspricht den Darstellungen des regionalen Raumordnungsplanes („Wohnbaufläche“).

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn stellt einen Teilbereich des Plangebietes derzeit noch als „Altablagerung“ (E 230) dar. Es handelt sich um ein mit Steinbruchabraum aufgefülltes Gelände. Eine Beprobung durch das Ing.-Büro ASAL am 21.07.1997 hat jedoch keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass es sich hierbei um belastetes Material handelt.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festsetzt, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der anstehenden Fortschreibung entsprechend anzupassen.

### **3.4 Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich im westlichen Teil noch als das Urgelände selbst dar. Im östlichen Bereich liegt ein teilweise aufgefüllter Abschnitt, der vor seiner Verfüllung mit Steinbruchabraum (Sandstein) in den 1970ern, um ca. 4,00 m tiefer lag. Die Böschungen der Randbereiche sind inzwischen dicht

---

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, Fassung 2004

mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Sie werden von der Planung nicht tangiert. Die zentrale Fläche innerhalb des Gebietes liegt nach der Auffüllung heute weitgehend eben dar. Sie wurde in den 1970ern durch eine örtliche Baufirma als Abstellfläche für Wohncontainer genutzt. Seit dieser Zeit wird die grasbewachsene Fläche als Weide / Pferdekoppel genutzt.

Die an die Böschungen anschließende Umgebungsnutzung wird durch Wohngebiete unterschiedlicher Bauepochen geprägt.

### **3.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Blüchersteig“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Medienleitungen, Mischwasserkanalisation) in der Straße „Blüchersteig“ und in der „Schorlenberger Straße“ gewährleisten die technische Erschließung des Plangebietes.

### **3.7 Altablagerungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im östlichen Bereich teilweise um einen aufgefüllten Abschnitt, der vor seiner Verfüllung mit Steinbruchabraum (Sandstein) in den 1970ern, um ca. 4,00 m tiefer lag. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan und im Ablagerungskataster als „Altablagerung“ kartiert.

Zur Abklärung einer eventuellen Altlastensituation wurden bereits im Sommer 1997 umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein belasteter Materialien im Untergrund.

Aufgrund der Auffüllungen ist jedoch mit Setzungen des Untergrundes zu rechnen. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt. Bei der Herstellung der privaten Verkehrsflächen und der Gebäude sind ggf. entsprechende Gründungsmaßnahmen vorzusehen.

### **3.8 Behandlung des Niederschlagswassers**

Aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse und der insgesamt geringen zusätzlichen Flächenversiegelung ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen und im weiteren Verfahren mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

### **3.9 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Das Plangebiet stellt sich im Auffüllungsbereich als Wiesen- und Weidefläche dar. Diese Flächen werden regelmäßig gemäht bzw. durch Pferdehalter als Weide genutzt. Die umgebenden Böschungen, die nach Süden ansteigen und nach Norden,

Osten und Westen abfallen, sind inzwischen dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Bewuchs entstand im Wesentlichen durch natürliche Sukzession.

Landschaftlich ist das Plangebiet aufgrund der Hanglage und den baumbestandenen Böschungen nach Norden und Osten zwar exponiert, die zur Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Gebietes ist jedoch aufgrund des Baumbestandes nicht einsehbar.

Geschützte Biotop- oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes aufgrund der geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung. Die vorhandenen Baumbestände bewirken eine Verschattung und Verdunstung und sind daher kleinklimatisch von Bedeutung.

Die insbesondere für Vögel und Insekten relevanten Gehölzbereiche der Randböschungen werden durch die vorgesehene Bebauung im Innenbereich des Grundstückes nicht tangiert.

#### **3.9.1 Schutzgut Boden**

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der Terrestrisch-semiterrestrischen Böden.

Es handelt sich um Sandsteine (Konglomerate, Schiefertone) mit den Bodentypen: Ranker, Rostbraunerde, Podsol, Rohboden, und Anmoor.

Es handelt sich überwiegend um eine aufgeschüttete bzw. mit Sandsteinabraum verfüllte Fläche, auf die Mutterboden angedeckt wurde. Insofern weist das Plangebiet eine starke Überformung des Bodenpotenzials auf.

Das Plangebiet liegt relativ eben. Eine Erosionsgefährdung ist kaum vorhanden. Die potenziell erosionsgefährdeten Böschungsbereiche sind dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden und werden in der Planung per Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert.

#### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung, kommt es zu geringen zusätzlichen Versiegelungen für die Anlage einer privaten Zufahrt und durch die Errichtung von bis zu vier Wohngebäuden (Einfamilienhäuser).

### **Minimierungsmaßnahmen**

Durch folgende Maßnahmen kann die Inanspruchnahme unbefestigter Bodenflächen vermindert werden:

- Flächensparende Bauweise innerhalb der festgesetzten Baufenster
- Ausbau der privaten Erschließungsstraße in reduziertem Querschnitt, da nur sehr geringe Verkehrsbelastungen zu erwarten sind und Begegnungsfälle PKW / LKW aufgrund der kurzen Streckenlänge weitgehend ausgeschlossen werden können.

### **3.9.2 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 550 - 600 mm pro Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der nur in geringem Umfang zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung und der festgesetzten Nutzung als Wohngebiet ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

### **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Grundstücks ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Die anstehenden Bodenverhältnisse erscheinen dafür geeignet. Das Entwässerungskonzept ist jedoch mit der Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Die Anlage von Zisternen zur Brauchwassernutzung kann den durch die geplante Nutzung ermöglichten zusätzlichen Trinkwasserverbrauch deutlich senken.

### **3.9.3 Schutzgut Klima und Luft**

Die mittlere Jahrestemperatur im Plangebiet beträgt 8 -9 °C. Damit ist das Gebiet zu den wärmebegünstigten Bereichen Mitteleuropas zu zählen. Dabei schwanken die Monatswerte zwischen ca. 0° C im Januar und ca. 17° C im Juli.

Für das überörtliche Klima hat das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe kaum Bedeutung.

Für das lokale Klima tragen die Grünlandflächen zur begrenzten Entstehung von Kaltluft bei, die umgebenden Baum- und Strauchreihen wirken in erster Linie verschattend und produzieren Sauerstoff.

### **Auswirkungen der Planung**

Während Baumaßnahmen entstehen geringe Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation im jeweiligen näheren Umfeld wird sich während des zeitlich eng begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Da die zusätzlich versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen des Plangebietes in ihrer Ausdehnung sehr gering sein werden, ist eine wesentliche Veränderung der kleinklimatischen Situation nicht zu erwarten.

### **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die wesentlichste Vermeidungsmaßnahme ist die durch Textfestsetzung geregelte Erhaltung und dauerhafte Sicherung der randlichen Gehölzstrukturen und die Auflage, einzelne Gehölze zu ersetzen, sofern diese aus Standsicherheitsgründen gefällt werden müssten. (Ausgleich)

#### **3.9.4 Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild**

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, liegt aufgrund der umgebenden Begrünung mit höheren Laub- und Nadelbäumen sowie dichtem Strauchbestand landschaftlich nur wenig exponiert.

Das Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes weist eine sehr heterogene Struktur auf. Von einem besonders schützenswerten Ortsbild kann nicht gesprochen werden, weshalb auf strengere bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen verzichtet wurde,

### **Auswirkungen der Planung**

Während der Baumaßnahmen kommt es durch den Baubetrieb zu temporären Veränderungen des Ortsbildes z. B. durch Baukrane etc.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Wohngebäude sowie zu den zulässigen Dachneigungen gewährleisten eine landschaftliche Einbindung, die durch die Erhaltungsfestsetzung des Grüngürtels maßgeblich unterstützt wird.

#### **3.9.5 Schutzgut Pflanzen**

Im Plangebiet prägen Wiesen- bzw. Weideflächen mit einem umgebenden Gehölzgürtel aus Sträuchern, Kiefern, Buchen, Ahorn und verschiedenen (Wild)obstbäumen das Bild. Die krautige Vegetation reicht von Pionier-Halbtrockenrasen mit Quecke, Wilde Möhre, Huflattich bis zu trocken-nährstoffreichen Ruderalfluren mit Nachtkerze, Kanadischer und gewöhnlicher Goldrute, Beifuß und Steinklee sowie frischeren Grasfluren.

## **Auswirkungen der Planung**

Gehölzstrukturen werden in der Planung integrierend berücksichtigt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Dadurch kann deren Bestand dauerhaft gesichert werden. Innerhalb der Wiesen- und Weideflächen werden randlich insgesamt max. vier Baugrundstücke für jeweils ein Einfamilienhaus ausgewiesen, die durch eine Privatsammelstraße miteinander verbunden sind. Sowohl im Westen als auch im Osten des Plangebietes verbleiben Freiflächen, die mit den randlichen Gehölzstrukturen in Verbindung stehen und durch Textfestsetzung von einer Inanspruchnahme durch Bebauung / Versiegelung geschützt werden.

In die Hinweise zum Bebauungsplan wird zusätzlich aufgenommen, dass bei Arbeiten im Randbereich von zu erhaltenden Bäumen die technischen Regelwerke zum Baum- und Wurzelschutz (ZTV, RAS-LP 4 und DIN 18920) zwingend zu beachten sind.

## **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der planerischen Festsetzung der Erhaltung der randlichen Gehölzstrukturen sowie von Teilen der vorhandenen Offenlandstrukturen werden diese Bereiche vor einer weiteren Inanspruchnahme und / oder Verlust dauerhaft geschützt.

### **3.9.6 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet und seine angrenzenden Gehölzstrukturen wurden im Rahmen eines Fachbeitrages zum Artenschutz durch einen Diplombiologen begutachtet. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tierarten.

Die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sind kommune Arten, die im unmittelbaren bis näheren Umfeld ausreichend Brut- und Nistmöglichkeiten finden, um im günstigen Erhaltungszustand der Population nicht beeinträchtigt zu sein.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt für den Fall, dass (wie hier) europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, sobald die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es sind zwar Brut- und Nistmöglichkeiten europäischer Vogelarten betroffen, die ökologische Funktion bleibt jedoch gewahrt, weil die hier anzutreffenden Vögel auch in Zukunft im Umfeld und den neu zu gestaltenden Außenanlagen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden können.

## **Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Gewährleistung des Erhalts ausreichend großer Nist- und Brutmöglichkeiten sowie der notwendigen Nahrungshabitate werden im Bebauungsplan sowohl die gesamten randlichen Gehölzstrukturen als auch größere Teile der Offenlandflächen als zu erhalten festgesetzt.

Durch die festgesetzte Nutzung als Wohngebiet mit max. vier Grundstücken für Einfamilienhausbebauung ist darüber hinaus nicht mit nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt zu rechnen.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Rahmenbedingungen**

Bei der Überplanung des Gebietes galt es, bestimmte Rahmenbedingungen und Bindungen zu berücksichtigen. Diese werden nachfolgend stichwortartig aufgeführt:

#### **4.1.1 Emissionen / Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Ortsteils Alsenborn. Diese wird durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet wird durch innerörtliche Sammel- und Anliegerstraßen umgeben. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen und der Umgebungsnutzungen ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass besondere Belastungen zu berücksichtigen sind.

Die in ca. 950 m südlich verlaufende Autobahn A 6 (Mannheim – Saarbrücken) ist bei entsprechenden Wetterlagen und Windrichtungen, wie im nahezu gesamten Ortsteil Alsenborn, als leichtes Grundrauschen wahrnehmbar.

#### **4.1.2 Ver- und Entsorgung**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn anzuschließen. Diese liegen in der Straße „Blüchersteig“ und der „Schorlenberger Straße“. Mit den Verbandsgemeindewerken Enkenbach – Alsenborn wurden durch den Vorhabenträger bereits entsprechende Vorgespräche geführt.

## **4.2 Beschreibung des städtebaulichen Konzepts**

### **4.2.1 Erschließung / Verkehr**

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Blüchersteig“. Von hier aus erfolgt die innergebietliche Verkehrserschließung über eine durch den Vorhabenträger herzustellende Privatstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) mit Wendehammer. Der Bebauungsplan sieht eine mögliche Straßenbreite von maximal 5,00 m vor.

### **4.2.2 Nutzung und Bebauung**

Eine Nutzungsänderung des Grundstücks als Wohngebiet ist nur in einem Teilbereich der ebenen, zentralen Grundstücksfläche vorgesehen.

Die Planungsvorstellungen des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Errichtung von bis zu vier Wohngebäuden als Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

Die insgesamt als „Wohngebiet“ festgesetzte Fläche beträgt ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Für die private Erschließungsstraße sind ca. 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die restlichen Grundstücksflächen von ca. 6.200 m<sup>2</sup>, insbesondere die Randböschungen und vorgelagerte Flächen werden nicht in Anspruch genommen oder verändert. Der Bebauungsplan setzt diese Flächen als „private Grünfläche“, im Bereich der Böschungen mit einem Gebot zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, fest.

Die privaten Grünflächen sind nicht überbaubar.

#### **4.2.3 Grünordnung**

Die bereits vorhandene landschaftliche Einbindung des Plangebietes sowie die ökologische Bedeutung der Strauch- und Baumbestände auf den umgebenden Böschungen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung als private Grünfläche mit dem Gebot der Erhaltung des Bestandes festgesetzt.

Die den Böschungen vorgelagerten Flächen werden überwiegend als private Grünflächen festgesetzt und sind damit nicht überbaubar.

Durch die Festsetzung von Baufenstern werden die überbaubaren Flächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ begrenzt. Die Restflächen werden gärtnerisch angelegt.

### **5 Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, da hiermit ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen erzeugt werden könnte.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Für die Wohnbauflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

##### **5.2.2 Geschoßflächenzahl**

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

### **5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Sicherstellung, dass sich die geplante Bebauung in die Topografie und das durch die baumbestandenen Böschungen geprägte Orts- und Landschaftsbild einfügt, wird

die maximale Gebäudehöhe auf 11,00 m festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass die künftige Bebauung aus der Ortslage heraus kaum wahrnehmbar in Erscheinung tritt.

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. In Verbindung mit einer festgesetzten Traufhöhe von max. 7,50 m und zulässigen Dachneigungen zwischen 25 und 48° ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in die der weiteren Umgebung einfügt.

### **5.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt dem Bauherrn, unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Ordnung, einen entsprechenden Spielraum bei der Positionierung seines Gebäudes auf dem Baugrundstück.

### **5.2.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baufenster unterzubringen, die aus diesem Grund entsprechend bemessen sind. .