

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung des Plangebietes	3
1.1 Lage.....	3
2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2 Ziel und Zweck der Planung	4
3 Vorgaben	4
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung	5
3.4 Verkehrliche Anbindung	5
3.4.1 Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr):	5
3.4.2 Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel	5
3.5 Technische Infrastruktur	6
3.6 Naturhaushalt und Landschaftsschutz.....	6
4 Städtebauliches Konzept	7
4.1 Rahmenbedingungen	7
4.1.1 Emissionen / Immissionen	7
4.1.2 Ver- und Entsorgung.....	8
4.2 Beschreibung des städtebaulichen Konzepts	8
4.2.1 Erschließung/Verkehr	8
4.2.2 Nutzung und Bebauung	9
4.2.3 Grünordnung	10
5 Begründung der Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl	11
5.2.2 Geschossflächenzahl.....	11
5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	12
5.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	12
6 Umweltbericht.....	13
6.1 Vorbemerkungen.....	13

6.2	Beschreibung des Planvorhabens	13
6.2.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans.....	13
6.2.2	Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung	14
6.3	Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
6.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
6.4.1	Schutzgut Boden	17
6.4.2	Schutzgut Wasser	18
6.4.3	Schutzgut Klima und Luft.....	20
6.4.4	Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild.....	21
6.4.5	Schutzgut Pflanzen.....	22
6.4.6	Schutzgut Tiere	25
6.4.7	Schutzgut Mensch	26
6.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
6.5	Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
6.6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	28
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	29
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen	29
6.7.2	Verminderungsmaßnahmen	29
6.8	Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	30
6.9	Monitoring	30
6.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	31
7	Gestalterische Regelungen.....	32
7.1	Gestalterische Regelungen	33
8	Bodenordnende Maßnahmen	33
9	Kosten und Finanzierung.....	33

Beschreibung des Plangebietes

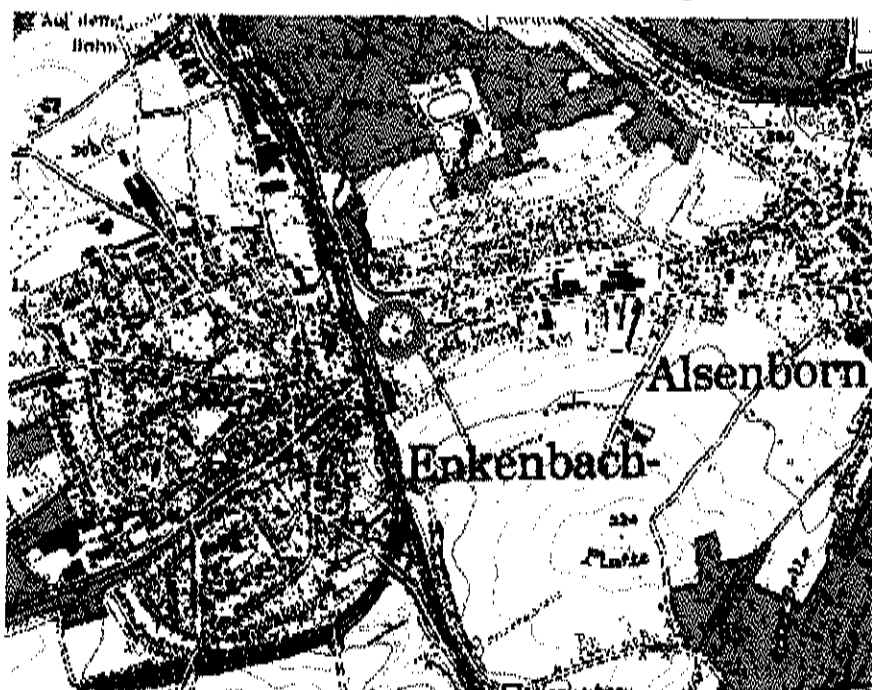
1.1 Lage

Das Plangebiet „Schwarzer Weg/Rosenhofstraße“ befindet sich im östlichen Bereich des Orts- teils Enkenbach der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der L 395 und wird über einen Kreisverkehrsplatz von dort erschlossen.

Das Gebiet umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke nördlich der Rosenhof- straße und östlich einer Verbindungsstraße („Schwarzer Weg“ zwischen der Rosenhofstraße und der Gartenstraße, sowie ein derzeit noch planfestgestelltes Grundstück der Deutschen Bahn AG links des „Schwarzen Weges“ im westlichen Teil des Plangebietes. Die bereits vor- handene Verkehrsfläche des „Schwarzen Weges“ wird derzeit bereits für Erschließungsfunkti- onen genutzt, unterliegt aber ebenfalls der Widmung als Bahngelände.

Die Begrenzung des Plangebietes bildet im Süden die Rosenhofstraße (L 395) im Westen die Trasse der zukünftigen Ortsumgehungsstraße Enkenbach 3. Abschnitt (derzeit im Planfeststel- lungsverfahren) und im Norden die Fläche eines Regenüberlaufbeckens in Höhe der Verlänge- rung der Gartenstraße. Im östlichen Teil wird das Plangebiet nördlich durch das Flurstück 841 (Feuchtwiese) und im weiteren Verlauf durch die Gartenstraße, wo die Baulücke zwischen Hs. Nr. 1 und 3 einbezogen wird, begrenzt. Diese gehört zum Grundstück Fl.St. Nr. 895, das das Plangebiet im Osten begrenzt und sich nach Süden bis an die Rosenhofstraße erstreckt. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,71 ha auf. Aufgrund der noch bestehenden Widmung des westlichen Teil des Plangebietes als Bahnfläche beabsichtigt die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, den **Bebauungsplan in zwei Abschnitte** zu gliedern. Zunächst soll der östliche Teil, nach Entwidmung der derzeitigen Bahnflächen auch der westliche Teil zur Rechtskraft gebracht werden. Die Ortsgemeinde steht bereits seit einiger Zeit in Grundstücks- verhandlungen mit der DB AG. Die Entbehrlichkeitsprüfung als Voraussetzung für die Aufhe- bung der Widmung als Bahngelände hat bereits begonnen.



2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist die städtebaulich geordnete Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb der grundsätzlich bereits bebauten Ortslage. Diese stellt sich insbesondere im östlichen Teil (1. Abschnitt) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch so dar, dass die Kriterien der Zulässigkeit zusätzlicher Bebauung gem. § 34 BauGB teilweise nicht erfüllt sind. Die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn hat sich deshalb dazu entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der besonderen Qualität als integrierter Wohn- und Gewerbestandort in Enkenbach – Alsenborn kann die Gemeinde durch die vorgesehene Baulandausweisung ihre Position als attraktiver Wohn- und Dienstleistungsstandort weiter ausbauen.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden ggf. in Kombination mit nicht störendem Gewerbe (z. B. Fotostudio o. ä.) im östlichen Teil (1. Realisierungsabschnitt) sowie zur Ansiedlung von Verkaufsflächen aus dem Non Food Sektor (2. Realisierungsabschnitt) geschaffen.

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 werden.

3 Vorgaben

3.1 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.

Das Plangebiet „Schwarzer Weg/Rosenhofstraße“ der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz¹.

Der Regionale Raumordnungsplan prädikatisiert die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn als Grundzentrum mit den besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortslage. Vorrang- oder Vorbehaltsflächen werden nicht tangiert. Der westliche Teil (2. Abschnitt des Bebauungsplanes) unterliegt noch der Widmung als Bahnfläche.

Die im 1. Abschnitt des Bebauungsplanes vorgesehenen mischgebietstypischen Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes. Die im 2. Abschnitt vorgesehenen Nutzungen sind insbesondere hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen und der Sortimente noch nicht soweit konkretisiert, so dass zum derzeitigen Verfahrensstand eine abschließende Beurteilung erfolgen kann.

¹ Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, Fassung 2004

3.2 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 den östlichen Teil des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ dar.

Der westliche Teil des Plangebietes (2. Abschnitt) ist als Bahnfläche dargestellt. Insofern kann derzeit nur der 1. Abschnitt des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es wird jedoch beabsichtigt, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

3.3 Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben einem derzeit brachliegenden Wiesengrundstück zwischen der Rosenhofstraße und der Gartenstraße im östlichen Teil des Geltungsbereiches ein bereits bebautes Grundstück mit ausgedehnten Gartenflächen in unterschiedlichen Pflege- und Nutzungsintensitäten. Das bereits bebaute Grundstück Rosenhofstraße Nr. 7 wird bereits über den „Schwarzen Weg“ erschlossen. Der westliche Teil des Plangebietes (2. Realisierungsabschnitt) stellt sich überwiegend als ebene, teilweise auch rampenartig aufgeschüttete Fläche dar, die in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt ist. Auf der Fläche stehen einige Gebäude, die zur Zeit von einem kleineren Speditionsbetrieb genutzt werden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Südlich der Rosenhofstraße wurde kürzlich der Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“ zur Rechtskraft gebracht. Neben einem bereits realisierten Kreisverkehrsplatz wird südlich der Rosenhofstraße auf einer zuvor als Wiesengrundstück genutzten Fläche ein Verbrauchermarkt errichtet. Weiter östlich schließt sich südlich und nördlich der Rosenhofstraße Mischgebietsbebauung an. Westlich des Plangebiets wird zukünftig die Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt in Nord – Südrichtung parallel zur Bahnlinie verlaufen. Nördlich des Plangebietes schließt sich im östlichen Teil Wohnbebauung südlich der Gartenstraße an. Im Nordosten folgen ein Regenüberlaufbecken sowie brachliegende Flächen auf der Westseite der Bahnlinie.

3.4 Verkehrliche Anbindung

3.4.1 Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr):

Das Plangebiet „Schwarzer Weg/Rosenhofstraße“ in Enkenbach-Alsenborn ist per MIV sehr gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die im südlichen Bereich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 395. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen nördlichen Erschließungsansatz des Kreisverkehrs („Schwarzer Weg“). Dabei handelt es sich bei dieser bereits ausgebauten Straße um einen Teil des planfestgestellten Grundstücks der DB AG. Die Straße wird derzeit nicht nur zur Erschließung des Grundstücks „Rosenhofstraße 7“ genutzt, sondern dient auch als Verbindungsstraße zwischen der Rosenhofstraße und der Gartenstraße. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen jedoch keine offiziellen Vereinbarungen zur Nutzung dieses Grundstücksteils mit der DB AG vor. Insofern wäre zur Erschließung weiterer Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Rosenhofstraße 7 eine Erschließungsbaukast zu erwägen.

Südlich von Enkenbach-Alsenborn besteht in ca. 2,0 km Entfernung ein Anschluss an die A 6 (Saarbrücken – Mannheim).

3.4.2 Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn und das Plangebiet im Besonderen ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Als Bahnlinie führt die Strecke Kaiserslautern – Bad Kreuznach unmittelbar westlich des Plangebietes vorbei. Der Bahnhof der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn befindet sich hier etwa auf Höhe des Plangebietes. Derzeit wird der Bahnhof über einen beschränkten Bahnübergang im Verlauf der Rosenhofstraße erreicht. Zukünftig, nach Rea-

lisierung des 3. Abschnitts der Ortsumfahrung des Ortsteils Enkenbach wird die niveaugleiche Kreuzung der Rosenhofstraße mit der Bahnlinie entfallen. Stattdessen wird die Bahnlinie im Süden der Ortslage durch ein Brückenbauwerk überquert und im Norden durch eine Unterführung an die Bundesstraße 48 angeschlossen. Die fußläufige und radverkehrstechnische Erreichbarkeit des Bahnhofes und des östlichen Hauptteils des Ortsteils Enkenbach wird durch eine Überführung, die in geringem Abstand von der derzeitigen Rosenhofstraße nördlich parallel zu dieser verläuft, sichergestellt.

In Nähe des Plangebietes befinden sich darüber hinaus Bushaltestellen der Buslinie BRN 457 von Kaiserslautern nach Grünstadt und der Linie 6501/501 von Kaiserslautern nach Winnweiler. Nach Wegfall des beschränkten Bahnübergangs im Zuge der Realisierung des 3. Abschnitts der Ortsumfahrung Enkenbach werden die vorhandenen Haltestellen an die neue Verkehrssituation angepasst werden müssen.

3.5 Technische Infrastruktur

Die in der Bahnhofstraße vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutzwasser gewährleisten nachzeitigem Kenntnisstand die technische Erschließung des Plangebietes.

3.5.1 Behandlung des Niederschlagswassers

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser, das innerhalb des 1. Realisierungsabschnitts des Gebietes im Bereich des derzeitigen Grundstücks „Rosenhofstraße 7“ anfällt (drei zusätzliche Baumöglichkeiten) jeweils auf den Grundstücken zu versickern². Dazu ist je zusätzlichem Baugrundstück eine Mulde in einer Ausdehnung von ca. 35 qm mit einer Tiefe von 35 cm auszuformen. Die Mulden erhalten einen Notüberlauf an die vorhandene bzw. zusätzlich herzustellende Kanalisation. Die übrigen zusätzlichen Baumöglichkeiten innerhalb des 1. Abschnitts des Bebauungsplanes, für die bereits gem. § 34 BauGB Baurecht besteht, werden an die vorhandenen Kanalisationseinrichtungen angeschlossen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird jedoch auf die wünschenswerte Einrichtung von Zisternen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und der Brauchwassernutzung hingewiesen. Das Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann (Notüberlauf) soll der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Für den zweiten Realisierungsabschnitt sind die Details der Erschließung noch festzulegen. Grundsätzlich soll in diesem Bereich die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Verbrauchermärkte aus dem „Nicht – Lebensmittelbereich“ geschaffen werden.

3.6 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der östliche Teil des Plangebiets stellt sich als teilweise bebauter, überwiegend jedoch als gärtnerisch bzw. als Grünland genutzter Bereich dar. Der westliche Teil ist zum Teil bebaut und überwiegend wasserdurchlässig befestigt. Insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes und daran anschließende unbebaute Bereiche sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht bebaut und stellen sich als Grünland dar.

Landschaftlich ist das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Ortsbereiches und der nördlichen Begrenzung durch den relativ steilen Südabhang des Mühlberges (aufgelassener Steinbruch) kaum exponiert.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

² Die Versickerungseignung des Geländes wurde gutachterlich ermittelt. BUG Consult GmbH: Ermittlung der Durchlässigkeit, Bauherrengemeinschaft Thorsten Schmitt / Scarlett Sapountsis. AZ.: 06027/ST, 24.11.2006

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.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Schwarzer Weg“ gliedert sich in zwei Abschnitte. Für den 1. Realisierungsabschnitt besteht aufgrund vorliegender Bauanträge ein dringender Handlungsbedarf. Die Fläche des 2. Bauabschnitts bezieht sich auf derzeit noch planfestgestelltes Bahngelände, an das westlich angrenzend die zukünftige Umfahrung des Ortsteils Enkenbach³ angrenzen wird. Die Fläche dieses 2. Bauabschnittes ist zudem im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan noch als Bahnfläche dargestellt.

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

4.1.1 Emissionen / Immissionen

Schall:

Rosenhofstraße (L395)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Rosenhofstraße (L 395) (DTV 9.500 – 10.000 Kfz / 24h)

Ein Gutachten zur Emissionssituation der mit der Anlage des Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße verbundenen Veränderungen des Verkehrslärms ergibt, dass bereits vor Realisierung des Kreisverkehrsplatzes der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten wird. Ein Anspruch auf Schallschutz besteht allerdings erst dann, wenn durch die wesentliche Änderung einer Straße die Lärmimmissionen um mehr als drei dB(A) erhöht werden. Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße ist zwar eine wesentliche Veränderung an einem Verkehrsweg, jedoch ist nach Ermittlung des Schallgutachters nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen von mehr als drei dB(A) zu rechnen.

Ortsumfahrung Enkenbach 3. Bauabschnitt:

Der 3. Abschnitt der Ortsumfahrung Enkenbach befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen⁴ ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm von der geplanten Ortsumgehung III. Abschnitt, die einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auslösen, für den Bereich des 1. Abschnitts des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Nordöstlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße wird ein entlang der künftigen Ortsumgehung nach Norden ziehender Wall aufgeschüttet, der als Rampe für einen Rad- und Gehweg, der etwa in halber Höhe des 2. Abschnitts des Bebauungsplanes die Bahngleise nach Westen zur Bahnhofstraße und zum Bahnhofsumfeld quert. Durch diesen Wall wird eine zusätzliche Minderung der Lärmimmissionen im Bereich der Anwesen Rosenhofstraße 3

³ derzeit in Planfeststellung, Stand August 2006

⁴ Umgehung Enkenbach – Alsenborn 3. Abschnitt, Planfeststellung, Digitaler Planungsordner, Stand 30.05.2005, Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern

und 5 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Fläche des 1. Abschnitts des Bebauungsplanes zu erwarten sein.

Für den Bereich des 2. Abschnitts des Bebauungsplanes ist mit einer Beeinträchtigung durch Schallimmissionen vom 3. Abschnitt der Umgehung zu rechnen. Da zu erwarten ist, dass die Planfeststellung des 3. Abschnitts der Umgehung zeitnäher als die Rechtskraft des 2. Abschnitts des Bebauungsplanes „Schwarzer Weg / Rosenhofstraße“ erfolgt, hat der Bebauungsplan in diesem Abschnitt die Immissionssituation vom 3. Abschnitt der Umgehung planerisch zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt auch für die weiter westlich parallel zur Ortsumgehung verlaufende Bahnlinie.

Sonstige Immissionen:

Über sonstige Immissionen in den Abschnitten 1 und 2 des vorliegenden Bebauungsplanes liegen derzeit keine qualitativen Erkenntnisse vor.

Anwohner in der Rosenhofstraße berichten, dass es zeitweise zu Geräuschbelästigungen durch laufende LKW-Motoren auf dem Gelände des Brennstoffhandels bzw. der Transportfirma kommt. Detaillierte Untersuchungen dazu liegen derzeit jedoch nicht vor.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Der 1. Abschnitt des Plangebietes kann voraussichtlich an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden. Im Bereich des 1. Bauabschnitts werden max. 6 zusätzliche Baugrundstücke entstehen, von denen 2 an die Rosenhofstraße und eines an die Gartenstraße angeschlossen werden wird. Drei weitere Grundstücke sollen an die vorhandenen Leitungen im Straßenraum des „Schwarzen Weges“ angeschlossen werden.

4.2 Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

4.2.1 Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt für zwei Grundstücke von der Rosenhofstraße her. Ein Baugrundstück wird direkt von der Gartenstraße erschlossen. Drei weitere potenzielle Grundstücke im 1. Abschnitt sowie der gesamte 2. Abschnitt des Bebauungsplanes werden über den Erschließungsast „Schwarzer Weg“ vom Kreisverkehrsplatz in der Rosenhofstraße erschlossen. Es ist vorgesehen, die derzeit ca. 4,00 m breite Fahrbahnfläche entsprechend den zukünftigen verkehrstechnischen Erfordernissen, die sich aus der weiteren Konkretisierung des 2. Abschnitts ergeben, auszubauen. Zur Erschließung der drei im 1. Abschnitt ermöglichten Baugrundstücke erscheint die vorhandene Breite der bestehenden Fahrbahn ausreichend.

Die interne Erschließung im 1. Bauabschnitt erfolgt über eine private Anliegerstraße. Da diese lediglich drei Grundstücke auf denen jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig sind, wird die vorgesehene Breite von 3,5 m für ausreichend erachtet. Die Länge dieser Stichstraße erreicht knapp 50 m so dass die Zufahrt oder gar eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird, da die Entfernung bis zum „Schwarzen Weg“ zumutbar ist.

Wegen des engen Straßenraumes der privaten Erschließungsstraße sieht der Bebauungsplan 6 Stellplätze südlich der Einmündung der Stichstraße am „Schwarzen Weg“ vor, um Besuchern ausreichenden Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Der die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner ist auf den Grundstücken in Form von Stellplätzen/Garagen nachzuweisen.

4.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Baugebiet wird strukturell in zwei Abschnitte gegliedert.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll der Geltungsbereich insgesamt als Mischgebiet entwickelt werden, wobei eine Staffelung der Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes so erfolgen soll, dass eher gewerblich orientierte Nutzungen im westlichen Teil entlang der künftigen Ortsumfahrung und der Bahnlinie und die eher wohnorientierten Nutzungen im östlichen Bereich angesiedelt werden sollen. Diese Zonierung entspricht den tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, wonach nördlich der Rosenhofstraße Wohnnutzung überwiegt.

1. Realisierungsabschnitt

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Vorfeld zwei Bebauungsplanvarianten erarbeitet und mit der Gemeindevertretung erörtert. Die Planungsvarianten hatten jeweils unterschiedliche Erschließungskonzepte für den Bereich des 1. Abschnitts als Grundlage. Der Gemeinderat hat sich jedoch für die Variante entschieden, die sich auf die bereits vorhandene Erschließung über die Fläche des „Schwarzen Weges“ bezieht. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund einer flächenoptimierten Erschließung der geplanten privaten zusätzlichen Baumöglichkeiten sinnvoll. Die vom „Schwarzen Weg“ nach Osten abzweigende Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung von max. drei zusätzlichen Grundstücken. Sie erfüllt keine Erschließungsfunktion für die östlich anschließende private Grünfläche. Die beiden unbebauten Grundstücke (Baulücken westlich Anwesen Rosenhofstraße 13 und westlich Gartenstraße 5 sind bereits von den vorgenannten Straßen erschlossen. Eine weitere Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks Fl. St. Nr. 895 liegt weder im Interesse des Eigentümers noch der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn. Vielmehr soll durch die Definition einer rückwärtigen Baugrenze ein zusammenhängender rückwärtiger innerörtlicher Freibereich erhalten werden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die im Norden und Osten an den 1. Abschnitt des Plangebietes angrenzt, ist eine Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Dimensionierung der Gebäude und deren Höhengestaltung orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung und der dörflichen Struktur Enkenbach-Alsenborns. Aufgrund der vorhandenen Bebauung soll eine aufgelockerte, höchstens zweigeschossige Bebauung entstehen.

Insgesamt sollen innerhalb des 1. Abschnitts ca. 3 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Für drei Grundstücke (1x an Gartenstraße, 2x an Rosenhofstraße) bestanden bereits Baurechte gem. § 34 BauGB.

2. Realisierungsabschnitt:

Der 2. Realisierungsabschnitt bezieht sich auf derzeit noch planfestgestelltes Bahngelände. Die Fläche wird zu einem geringen Teil im Südosten von einem Brennstoffhandels- und Transportunternehmen genutzt. Im Osten der Fläche zieht sich eine etwa 4,0 m breit ausgebaute Straße vom Kreisverkehrsplatz in der Rosenhofstraße bis zur parallel nördlich zur Rosenhofstraße verlaufenden Gartenstraße. Diese Straße trägt inoffiziell die Bezeichnung „Schwarzer Weg“. Sie dient der Erschließung des Anwesens Rosenhofstraße 7 (im 1. Abschnitt) und von Teilen des Brennstoffhandels- und Transportunternehmens. In dieser Straße sind Kanalisationsleitungen verlegt. Der weitaus größte Teil der Fläche des 2. Abschnitts liegt brach. Reste von ehemaligen Gleistrassen und Verladerampen sind erkennbar. Die Fläche hat sich infolge der Nichtnutzung weitgehend mit ruderaler Kraut- und Strauchvegetation besiedelt.

Die Planungsvorstellungen der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn liegen für den 2. Bauabschnitt schwerpunktmäßig in der Ansiedlung eines oder mehrerer Märkte aus dem Non-Foodbereich zur Stärkung der örtlichen Versorgungssituation bzw. auch in der Ansiedlung nicht störender kleinerer Handwerksbetriebe.

Derzeit werden unterschiedliche Konzeptionen in den gemeindlichen Gremien diskutiert. Da gleichzeitig das Verfahren zur Entwidmung des planfestgestellten Bahngeländes noch nicht abgeschlossen ist, soll der 2. Realisierungsabschnitt des Bebauungsplanes zeitlich entkoppelt zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die städtebauliche Konzeption für diesen Abschnitt konkretisiert werden kann.

4.2.3 Grünordnung

Die beiden Abschnitte des Plangebietes weisen sehr unterschiedliche Grünstrukturen auf. Während sich der erste Abschnitt durch Gartennutzung mit teilweise altem Baumbestand, Zierrasen und extensiv gepflegten Bereichen sowie einer extensiv genutzten Wiese darstellt, dominieren im 2. Abschnitt überwiegend Pionier- und Ruderalfluren auf ehemaligen Gleis- und Verladeanlagen. Vereinzelt stocken Bäume und Sträucher aus Pionierarten wie Birke, Ahorn, Ginster, Brombeere etc. Aufgrund der weitgehenden fast flächendeckenden Befestigung dieser Fläche handelt es sich um einen überwiegend trocken – warmen Standort.

Der erste Abschnitt des Plangebietes ist insbesondere randlich dicht mit älterem Baumbestand und Sträuchern eingewachsen. Diese Vegetationsstrukturen sollen erhalten werden. Sie tragen unmittelbar zur Attraktivität des (Wohn)umfeldes bei und binden die Bebauung in die insbesondere nach Osten anschließenden rückwärtigen Gartenstrukturen der Bebauung zwischen der Rosenhofstraße und der Gartenstraße ein. Der östlich der Fahrbahn des „Schwarzen Weges“ liegende Gehölzstreifen unterstreicht positiv die Zäsur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der im östlichen 1. Abschnitt den wohnorientierten Teil des Mischgebietes und im westlichen 2. Abschnitt den gewerblich strukturierten Teil vorsieht.

5 Begründung der Festsetzungen

Vorbemerkung:

Die nachfolgend begründeten wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich mit Ausnahme der Festsetzung der Gebietsart (Mischgebiet) auf den 1. (östlichen Abschnitt) des Bebauungsplanes. Grundsätzlich soll das gesamte Plangebiet als Mischgebiet entwickelt werden, jedoch handelt es sich im 2. (westlichen) Abschnitt um derzeit noch in Planfeststellung befindliches Bahngelände. Der Bebauungsplan kann daher in diesem Teilbereich zunächst noch nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Für den 2. Abschnitt werden darüber hinaus noch detailliertere planerische Überlegungen angestellt, die dann ihren Niederschlag auch in weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen finden werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet „Schwarzer Weg/Rosenhofstraße“ wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine räumliche Staffelung der zulässigen Nutzungen erhalten. Daher wird für den 2. Abschnitt, der zur Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt und zur Bahnlinie zugeordnet ist, mit Ausnahme von speziellen Vergnügungsstätten das gesamte Spektrum der nach § 6 Bau NVO zulässigen Nutzungen zugelassen. Im 1. Abschnitt sollen die im Mischgebiet zulässigen Wohnfunktionen überwiegen. Damit kann eine auch den zu erwartenden Schallemissionen von bestehenden und geplanten Verkehrswegen Rechnung tragende Staffelung erreicht und der städtebauliche Bezug zur weiter östlich anschließenden Bebauung entlang der Rosenhofstraße hergestellt werden.

Wegen des zu erwartenden möglichen Verkehrsaufkommens werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wie „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche,

kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke“ und „Tankstellen“ im 1. Abschnitt ausgeschlossen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist, nach § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Die beschriebenen Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe entsprechen nicht dem insgesamt dörflichen Charakter des Umfeldes des Planungsgebiet und sind darüber hinaus in der gesamten Gemeinde nicht vorhanden. Mit der Ansiedlung entsprechender Betriebe bestünde die Gefahr eines „Trading down“ Prozesses und einer Abwertung der Wohnqualität.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen soll ein in der Nutzungsintensität gestaffeltes Baugebiet entstehen, das entsprechend nach Osten durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert ist. Zusätzliche Motivation für die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, also deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte im Mischgebiet, ist die Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen in einem überwiegend unbebauten Gartenbereich.

Zur Ermöglichung der angestrebten eher gewerblich orientierten Ausrichtung des 2. Abschnitts wird die Grundflächenzahl hier auf 0,6 festgesetzt.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan werden die Regelungen des § 20 Abs. 3 BauNVO aufgenommen. Demnach sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung wurden Festsetzungen zu den Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll eine stadträumliche Verträglichkeit und ein landschaftsgerechtes Einfügen des Siedlungskörpers erreicht werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen differenziert gesteuert, um zu verhindern, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen unverhältnismäßig aus dem städtebaulichen Kontext heraushebt und sich in das Landschaftsbild einfügt.

Zusätzlich darf ausnahmsweise die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchhäuser überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt. Diese Ausnahme erlaubt flexiblere Gebäudegrundrisse.

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 gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche, regionstypische und mit den angestrebten Nutzungsanforderungen verträgliche Architektur.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauweisen orientieren sich an dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept für den 1. Abschnitt. Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzel und Doppelhäusern. Grundsätzlich gilt innerhalb des 1. Abschnitts des Bebauungsplans die offene Bauweise, d. h. Gebäudelängen über 50 m sind nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Ordnung einen entsprechenden Spielraum bei der Positionierung seines Gebäudes auf dem Baugrundstück. Um nördlich von Erschließungsstraßen gelegenen Grundstücken eine Ausrichtung des Freibereiches nach Süden zu ermöglichen, werden in diesen Fällen die Baufenster geringfügig tiefer festgesetzt.

Die Baufenster werden soweit wie möglich bandartig festgesetzt. Dadurch wird der überbaubare Bereich ausreichend definiert; die Bodenordnung wird durch diese Festsetzung deutlich erleichtert.

5.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Im Planteil „1. Abschnitt“ des Bebauungsplans sind maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Der Gemeinderat sieht die Erforderlichkeit dieser Festsetzung darin, dass zum einen der Charakter des Gebietes sich an die östlich bestehenden Baustrukturen anlehnen soll und zum anderen die vorgesehene sparsame Erschließung ein höheres Verkehrsaufkommen innerhalb des Teilgebietes, welches durch eine deutlich größere Anzahl von Wohneinheiten hervorgerufen werden würde, nicht bewältigen könnte.

5.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan werden verschiedene Regelungen zur Stellung von Nebenanlagen sowie zu Stellplätzen und Garagen getroffen.

Nebenanlagen und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet primär innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten. Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

Oftmals besteht der Bedarf, kleinere Nebenanlagen wie Gerätehäuschen, Terrassen, Mülltonnenplätze, etc. auch auf den sonstigen Teilen des Baugrundstück zu errichten. Da diese Anlagen keine relevanten Auswirkungen auf die angestrebte städtebauliche Ordnung haben, sind diese Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 40 qm auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Die für erforderlich gehaltenen Stellplätze für Besucher werden überwiegend im Straßenraum der privaten Erschließungsstraße sowie im Bereich des bestehenden Hauses Nr. 7 vorgesehen. Die private Erschließungsstraße weist dazu im vorderen Bereich eine Breite von 5,30 m auf, damit der Querschnitt ein Parken im Straßenraum erlaubt.

6 Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB vom 20. Juli 2004 ist bei nahezu allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Die Inhalte dieses Umweltberichtes orientieren sich an den in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB enthaltenen Mindestanforderungen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt. Eine Umweltprüfung aus einem vorgelagerten Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren liegt nicht vor.

6.2 Beschreibung des Planvorhabens

6.2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist ein ca. 1,7 ha großer, nur teilweise bereits bebauter Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Enkenbach – Alsenborn. Der Bebauungsplan soll in zwei Abschnitte gegliedert und diese zeitlich versetzt zur Rechtskraft gebracht werden. Während der erste Abschnitt bereits der Planungshoheit der Gemeinde unterliegt, handelt es sich im 2. Abschnitt um planfestgestelltes Bahngelände. Das erforderliche Entwicklungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Da die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn aber den Erwerb dieser Fläche anstrebt um hier u. a. zusätzliche Einkaufsangebote zur Stärkung der örtlichen Versorgungssituation (Non – Food Segmente) zu etablieren, stellt die Ortsgemeinde auch für diesen Bereich bereits planerische Überlegungen an. Nach Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen (Entwicklung der Bahnflächen) soll dann auch dieser 2. Abschnitt weiter planerisch konkretisiert und zur Rechtskraft gebracht werden.

Der gesamte Bebauungsplan soll entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (1. Abschnitt) den Charakter eines Mischgebiets erhalten. Dabei ist vorgesehen, das Gesamtgebiet so zu strukturieren, dass der eher gewerblich orientierte Teil im Westen (2. Abschnitt) und der eher wohnorientierte Teil des Bebauungsplanes nach Osten zur bestehenden Mischgebiets- und Wohnbebauung nördlich der Rosenhofstraße orientiert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Schwarzer Weg“ wurde auch deshalb erforderlich, da die derzeit geltenden baurechtlichen Regelungen für den Innenbereich, die sich aus den Bestimmungen des §34 BauGB ergeben, für eine geordnete und zukunftsgerichtete bauliche Entwicklung in diesem Bereich der bebauten Ortslage von Enkenbach – Alsenborn nicht ausreichen.

Die wesentlichsten Ziele der Bebauungsplanung liegen in folgenden Bereichen:

- Steuerung der zulässigen Nutzungen durch Festlegung eines Mischgebietes mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten (MI 1 und MI 2) durch Feinsteuerungen der Nutzungen gem. § 1 BauNVO
- Festlegung von überbaubaren Bereichen, insbesondere für bislang unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile differenzierte Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Anzahl von Wohneinheiten, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, etc.
- Sicherung von vorhandenen Vegetationsstrukturen

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen werden für die Abschnitte 1 und 2 differenziert.

So wird im 1. Abschnitt die allgemeine Zulässigkeit von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sowie von Tankstellen ausgeschlossen. Die aufgezählten Nutzungen brächten durch das zu erwartende stark erhöhte Verkehrsaufkommen durch Kunden und Besucher unnötige Störungspotentiale für die hier und östlich angrenzenden Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes mit sich.

Der 2. Abschnitt ermöglicht die Ansiedlung sämtlicher mischgebietstypischer Nutzungen, wobei eine zusätzliche Steuerung auch durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, der vorgeschlagenen Parzellierung und der Dimensionierung der Erschließung im 2. Abschnitt nach weiterer Konkretisierung der Planungsüberlegungen erfolgt.

In beiden Abschnitten des Mischgebietes werden Vergnügungsstätten, insbesondere jene Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist, ausgeschlossen.

Diese Einrichtungen widersprechen dem dörflichen Charakter, den sich die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn trotz ihrer aufstrebenden gemeindlichen Entwicklung und ihrer regionalplanerischen Funktion als Unterzentrum bewahrt hat.

Die planungsrechtliche Konkretisierung für den 2. Abschnitt erfolgt nach weitere Beschlussfassung durch den Gemeinderat und dem Vorliegen der Entwidmung als „Bahngelände“.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, sowie im 1. Abschnitt u. a. über die Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Wohneinheiten definiert.

Zusätzlich dazu werden siedlungsökologische Festsetzungen getroffen, die sich auf die wasserdurchlässige Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und den Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, sowie die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern beziehen.

Die ggf. noch zu treffenden Festsetzungen über zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen sind im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes zu ergänzen, wenn sich dazu aus dem Beteiligungsverfahren entsprechende Erfordernisse ergeben.

6.2.2 Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung

Besonders geschützte Biotoptypen kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Unmittelbar nördlich an den 1. Abschnitt des Plangebietes angrenzend befindet sich jedoch eine topogra-

fisch ca. 1,5 m tiefer liegende Fläche, die aufgrund des hohen Grundwasserstandes zumeist stark vernässt ist. Auf diesen unbebauten Grundstücken befindet sich neben Ruderalflur aus Brombeersträuchern und ausgedehnten Brennesselflächen auch Schilfröhricht, was auf einen Pauschalschutz dieser Fläche nach § 28 LNatSchG schließen lässt.

Gebiete auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Gebiete) sind im Umfeld nicht vorhanden und werden somit von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Gleiches gilt für Gebietsvorschläge für EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der angestrebten Entwicklung des 1. Abschnitts nicht entgegen.

Für das Bebauungsplanverfahren „Rosenhofstraße / Schwarzer Weg“ ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 18,19 und dem LNatSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beachtet. Im Bebauungsplan werden - soweit erforderlich - entsprechende Festsetzungen als rechtsverbindliche Vorgaben aufgenommen.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist die Nachverdichtung und Innenentwicklung dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen. Der vorliegende Bebauungsplan greift diese Vorgabe auf und setzt dieses Ziel planungsrechtlich um. Ein zentrales Ziel der Bebauungsplanung liegt in der Steuerung und Ausschöpfung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale.

Neue Verkehrserschließungsanlagen werden durch den Bebauungsplan zunächst nur in Form einer Privatstraße im 1. Abschnitt festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen von Verkehrsflächen erfolgen zunächst bestandsorientiert. Nach Konkretisierung der Planungsüberlegungen für den 2. Abschnitt werden hier ggf. zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es handelt sich jedoch auch um interne Erschließungen. Das gesamte Gebiet wird über den nördlichen Erschließungsast des bereits vorhandenen Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße an das Verkehrsnetz der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn angeschlossen.

In Teilbereichen (Baulücke in der Rosenhofstraße zwischen den Anwesen Rosenhofstraße 5 und 13 sowie in der Gartenstraße zwischen den Anwesen Gartenstraße 1 und 5) waren bislang bauliche Vorhaben auf Grundlage von § 34 BauGB zulassungsfähig. Daher wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesen Bereichen kein neuer Eingriffstatbestand vorbereitet.

Aufgrund der das Plangebiet tangierenden Verkehrsmengen sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich der mit dem Verkehr verbundenen Immissionen notwendig. Die in diesem Zusammenhang relevanten Rechtsvorschriften, -verordnungen (16. und 23. BImSchV) sowie lärmtechnischen Regelwerke (DIN 18005, TA Lärm) sind entsprechend anzuwenden.

6.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die bereits bestehenden Umweltziele wurden durch die Auswertung der entsprechenden Fachplanungen, der übergeordneten städtebaulichen Pläne, des Baugesetzbuchs sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ermittelt.

Dann wurde der derzeitige Umweltzustand auf folgenden Grundlagen erhoben und sowohl zeichnerisch als auch textlich dargelegt: Es liegt eine Bestandsaufnahme der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der städtebaulichen Planung vor.

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt in Form einer verbalargumentativen Abschätzung auf Grundlage

- vorhandener Gutachten zum Verkehrslärm⁵
- sowie Erfahrungen aus vergleichbaren Maßnahmen
- eines Scopingtermins am 19.07.2006

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Zur Bewertung der Erheblichkeit werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit⁶. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Textliche Festsetzungen in die Planung integriert wurden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen z. B. zu etwaigen Altablagerungen / Altlasten im Bereich der planfestgestellten Bahnfläche (2. Bauabschnitt) bisher noch nicht vorliegen. Viele Angaben beruhen daher auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen sowie auf der Grundlage eines Erörterungstermins zum Auftakt der Umweltprüfung⁷.

Dies betrifft insbesondere weiterführende Untersuchungen bezüglich der Auswirkung der Planung auf die Grundwassersituation, das lokale Klima und die örtliche Luftschadstoffsituation.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der hydrogeologischen Verhältnisse in der Realität nach der Realisierung durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Planungsstand nicht aber genauer und zielsicherer beziffert werden.

Angaben zur Luftsituation wurden auf den Verkehr beschränkt. Information bezüglich Luftschadstoffe industrieller Herkunft, die das Plangebiet betreffen könnten, liegen, nicht vor.

⁵ Schalltechnisches Ergänzungsgutachten zur Berechnung der von der Rosenhofstraße ausgehenden Verkehrsräusche sowie der Verkehrslärmemissionen nach der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Rosenhofstraße / Ziegelstraße. - Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die bestehende Bebauung in der Umgebung nach der 16. BimSchV.

Aufgestellt durch: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 29.07.2004

⁶ Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, S. 13

⁷ Scopingtermin am 19.07.06 in der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, zu den Bebauungsplänen: „Rosenhofstraße / Schwarzer Weg“, „In der Weinfurth“, „Auf dem Hahn“.

Teilnehmer: Herr Wolf und Herr Frank (zeitweise), Bauverwaltung Enkenbach – Alsenborn, Frau Fröder, SGD – Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht; Frau Uhl und Herr Maurer, SGD – Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz; Herr Konrad, Kreisverwaltung Kaiserslautern, Naturschutzbehörde und in Vertretung f. d. Untere Landesplanungsbehörde,

6.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.4.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

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.

Im Plangebiet (1. Abschnitt) ist der Oberboden stark grundwasserbeeinflusst. Es handelt sich um Aufschüttungsböden, da das Gebiet ansonsten kaum bebaubar wäre. Unmittelbar nördlich liegende Grundstücke liegen ca. 1,5 m tiefer und sind nahezu das ganze Jahr über stark vernässt. Auch der 2. Abschnitt des Geltungsbereiches weist eine starke Überformung des Bodenzustands auf. Es handelt sich um ehemaliges Betriebsgelände der Bahn. Neben inzwischen demontierten Gleisanlagen sind umfangreiche Aufschüttungen und Rampenbauwerke noch erkennbar. Der Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad ist hier sehr hoch. Ein natürliches Bodengefüge ist hier kaum noch vorhanden.

Das Plangebiet liegt relativ eben. Eine Erosionsgefährdung ist kaum vorhanden, da das Plangebiet im 1. Abschnitt neben der bereits vorhandenen Bebauung (Rosenhofstraße Nr. 7) eine vollständige Gründeckung (Garten, Wiese) aufweist. Der Bereich des 2. Abschnitts ist wie beschrieben bereits überwiegend befestigt.

Bestehende Beeinträchtigungen tiefer liegender Boden- und Grundwasserschichten können derzeit insbesondere im Bereich des 2. Abschnitts (Bahngelände) infolge der Vornutzung (Gleisanlagen, Lager- und Umschlagplatz) nicht ausgeschlossen werden.

Vor der Umlagerung dieser Böden im Zuge neuer Baumaßnahmen ist daher eine detaillierte Untersuchung zu etwaigen Altablagerungen und einer potenziellen Gefährdung, die sich daraus ergeben kann, erforderlich.

Auswirkungen der Planung

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird innerhalb des Plangebietes maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Falle von Baumaßnahmen kann es innerhalb der Baustellen und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung werden die wesentlichsten Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre verhindert. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden.⁸ Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Daraus resultieren drei Wirkungsbereiche:

- Wasserhaushalt
- Stadtklima
- Flora und Fauna

⁸ Vgl. Book, Bodenschutz in der räumlichen Planung, S. 7 ff; Difu, Umweltberichte, Teil G – Bodenschutz, S. 5

Durch die Bebauungsplanung wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem durch die Grundflächenzahl bestimmt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO auf 0,4 für den 1. Bauabschnitt und 0,6 für den 2. Bauabschnitt des Mischgebiets wird dem Gedanken der Eingriffsminimierung v. a. im 1. Bauabschnitt, der sich durch intaktere Bodenverhältnisse auszeichnet, Rechnung getragen und die Versiegelung begrenzt.

Ergebnis

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials im Bereich des 2. Abschnitts (Bahngelände durch Versiegelungen, Befestigungen) bestehen. Zu etwaigen Belastungen sind fachgutachterliche Aussagen erforderlich. Der Eingriff in das Bodenpotenzial im 2. Abschnitt, der durch die Festsetzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO vorbereitet wird, ist daher als sehr gering zu beurteilen.

Der 1. Abschnitt des Bebauungsplanes zeichnet sich durch natürlichere Bodenverhältnisse aus. Die im Plangebiet vorbereiteten Neuversiegelungen durch die Herstellung einer privaten Erschließungsstraße (ca. 175 qm) und zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten von max. drei Gebäuden, für die jeweils eine Grundfläche von max. 150 qm anzunehmen ist, belaufen sich somit auf ca. 625 qm.

Die Baulücken in der Rosenhofstraße und in der Gartenstraße werden durch eine potenzielle Bebauung zwar ebenfalls teilweise zusätzlich versiegelt, jedoch bestehen hier bereits Baurechte nach § 34 BauGB.

Funktional können Eingriffe in das Bodenpotenzial in erster Linie durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ob und inwieweit sich dazu bei der konkreteren Überplanung des 2. Abschnittes Möglichkeiten ergeben, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

6.4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 550 - 600 mm pro Jahr. Der Untergrund fungiert als Kluftgrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Bedeutung für die Grundwasserführung. Das Plangebiet zeichnet sich im 1. Abschnitt durch einen relativ hohen Grundwasserspiegel aus⁹. Unmittelbar im nördlichen Anschluss des 1. Abschnitts sind Geländeteile zum Teil dauervernässt.

Durch die im 2. Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Versiegelungen und Befestigungen wird der Austausch von Wasser zwischen Atmosphäre und Pedosphäre¹⁰, der durch die Versickerung und Verdunstung gekennzeichnet ist, stark beeinträchtigt oder gar unterbrochen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die vorhandene Versiegelung bestehen im Wesentlichen in

⁹ der Grundwasserstand liegt im nordöstlichen Teil des Grundstücks „Rosenhofstraße 7“ bei ca. 1,35 – 1,55 m unterflur. BUG Consult GmbH: Neubau Einfamilienhaus Enkenbach, Geotechnischer Bericht, S. 6, Bauherrengemeinschaft Thorsten Schmitt / Scarlett Sapountsis. AZ.: 06027/ST, 9.03.2006

¹⁰ Die Pedosphäre ist ein zentrales Regelungsinstrument im natürlichen Stoffkreislauf. Bei der Zersetzung abgestorbener organischer Substanz durch Bodenorganismen werden die darin gebundenen Nährstoffe wieder aufgeschlossen, freigesetzt und in eine pflanzenverfügbare Form überführt. Einträge über die Atmosphäre oder Düngemittel werden an Bodenaustauschern gebunden und an die Wurzeln weitergegeben.

- der Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- der Verringerung der Grundwasserneubildung
- der Erhöhung der Menge und Geschwindigkeit des Oberflächenabflusses und damit der Hochwassergefahr

Hinzu kommen potenzielle Beeinträchtigungen der Grundwasserströme durch die Vornutzung des Bahngeländes. Fachgutachterliche Aussagen dazu liegen derzeit jedoch nicht vor. Das derzeit innerhalb des bebauten Gebietes anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalsystem entsorgt.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Das nachfolgende Fließgewässer ist der Klosterbach, der an der „Oberen Eselsmühle“ in die Alsenz mündet.

Baubedingte Auswirkungen

Das Auftreten von hohen Grundwasserständen ist sicher. Sollten diese während der Bauphasen auftreten, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Diese ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ansonsten kann es innerhalb der Baustellen und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden im 1. Abschnitt nur sehr eingeschränkt zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Hinweise, dass diese neuen Baukörper in das Grundwasser dauerhaft einschneiden und somit die Grundwasserströme relevant beeinflussen, liegen, nicht vor. Eingriffe in das Grundwasser können durch den Verzicht auf Keller gänzlich vermieden werden.

Durch die Neubebauung und die damit einhergehende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dies führt zu einer (hier jedoch geringfügigen) Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich des 1. Abschnitts des Bebauungsplanes. Da für den 2. Abschnitt noch keine detaillierten Planungsüberlegungen vorliegen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nur abgeschätzt werden. Beim derzeitigen Planungsstand ist von einem Versiegelungsgrad von max. 60 % der zukünftigen Grundstücksflächen zuzüglich der erforderlichen Verkehrsflächen auszugehen. Damit kommt es im 2. Abschnitt des Bebauungsplanes voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Ergebnis

Inwieweit der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden kann, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Es scheint aber möglich, die zusätzlichen Baugrundstücke des 1. Abschnitts an die bestehenden Entwässerungssysteme anzuschließen. Es kann nach vorliegenden Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit für den Bereich des 1. Bauabschnitts davon ausgegangen werden, dass das gesamte anfallende Oberflächenwasser aus dem 1. Bauabschnitt innerhalb des Gebiets zur Versickerung gebracht werden kann. Dazu bieten sich z. B. Mulden von ca. 30 cm Tiefe in einer Gesamtgrößenordnung von ca. 100 qm an. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung durch Anlage von Zisternen zu erwägen.

Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes in diesem Bereich und des verhältnismäßig geringen Umfangs der potenziellen Neubaumöglichkeiten innerhalb des 1. Abschnitts können Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser erwartet werden.

6.4.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

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 ist eine differenziertere Betrachtung erforderlich. Während sich der 1. Abschnitt durch eine sehr dichte und kleinklimatisch wirksame Vegetation mit zahlreichen großkronigen Laubbäumen und damit einem hohen Verdunstungs- und Verschattungspotential auszeichnet, stellt der 2. Abschnitt mit seinen weitläufigen und überwiegend befestigten Flächen ohne klimatisch wirksame Großvegetation einen trocken heißen Sonderstandort dar.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird vor allem vom Kraftfahrzeugverkehr der Rosenhofstraße und zukünftig von der Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt bestimmt. Daten aus Luftmessstationen liegen nicht vor. Aussagen zur Schadstoffabschätzung für einzelne Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen gemäß der so genannten Tochterrichtlinien¹¹ der Luftqualitätsrahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG des Rates vom 27.9.1997) bzw. der maßgeblichen Neufassung der 22. Verordnung zum BImSchG¹² können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während Baumaßnahmen entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation im jeweiligen näheren Umfeld wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung insbesondere im 2. Abschnitt (Bahngelände) wird von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit ausgegangen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Allgemein ist festzustellen, dass es durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und versiegelter Flächen zu kleinräumigen Temperaturerhöhungen im Umfeld kommt. Diese werden über die versiegelten Boden- und die Baukörperoberflächen an die bodennahen Luftschichten abgegeben und tragen somit zur Überwärmung sowie zur Luft – und Bodentrockenheit bei.

Dies trifft insbesondere für die bislang unbebauten Grundstücksteile zu. Dem gegenüber können jedoch die verschattenden und klimawirksamen großkronigen Bäume insbesondere in den Randbereichen des 1. Abschnitts erhalten werden.

¹¹ Richtlinie 1999/30/EG für Grenzwerte Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und andere Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft

Richtlinie 2000/69/EG für Grenzwerte für Benzol und Kohlenmonoxid in der Luft

Richtlinie 2002/3/EG über den Ozongehalt in der Luft

¹² 22. BImSchV; BGBl. 2002 I, S. 3626ff

Durch die Nutzung neuer Gebäude kann es zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität durch Heizanlagen kommen. Gerade der so genannte "Hausbrand" trägt mit seiner relativ niedrigen Quellenhöhe zu einem Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe bei. Hinzu kommt es durch die Nutzung der Gebäude zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Luftschadstoffe. Aufgrund der Geringfügigkeit der Verkehrszunahme zumindest im 1. Abschnitt und der Vorbelastung des Gebietes durch Kfz-bedingte Schadstoffe sind diese Emissionen jedoch für die örtliche Schadstoffsituation unbedeutend.

Deutlicher wird sich die Verkehrszunahme im Bereich des 2. Abschnitts darstellen. Da hier voraussichtlich u. a. zusätzliche Einkaufsmärkte aus dem Non – Food Sektor entstehen sollen, ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Kunden und Anlieferverkehr zu rechnen.

Ergebnis

Aus den o. a. Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für das Kleinklima keine besondere Relevanz aufweist.

Gesamt betrachtet wird die Eingriffserheblichkeit der Planung aus klimaökologischer Sicht im 1. Abschnitt des Bebauungsplanes als gering eingestuft.

Für den 2. Abschnitt ist ebenfalls nur mit geringen Auswirkungen auf das örtliche Klimapotenzial zu rechnen, da im Vergleich zum Ausgangszustand des Bahngeländes bei Festsetzung der Gebietsart „Mischgebiet“ und eine zulässigen GRZ von 0,6 ausreichend Raum für das Anpflanzen von klimawirksamen Hochgrün vorhanden bleibt. Entsprechende Festsetzungen sieht der vorliegende Bebauungsplan infolge der noch nicht weiter konkretisierten Planung jedoch noch nicht vor, so dass die abschließende Beurteilung für den 2. Abschnitt noch nicht erfolgen kann.

6.4.4 Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild

Beschreibung

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben in zwei Abschnitten realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt baulich geprägter Innerortslage. Der östliche 1. Abschnitt wird durch wohnorientierte Mischgebietsbebauung mit überwiegend freistehenden Ein - Dreifamilienhäusern geprägt. Im näheren Umfeld findet sich darüber hinaus auch nicht störende gewerbliche Nutzung. Wegen der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet aus der freien Landschaft her nicht einsehbar und weist lediglich im nördlichen Teil des 2. Abschnitts einen Übergang zum unbebauten Ortsrand, der hier durch einen aufgelassenen Steinbruch auch topografisch deutlich markiert wird, auf.

Der Stadtraum innerhalb des Plangebietes ist durch eine starke Heterogenität gekennzeichnet. Neben der eher aufgelockerten Bebauung mit überwiegend freistehenden Gebäuden unterschiedlicher Baustile im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes stellt sich der westliche derzeit planfestgestellte Bereich des Bahngeländes als weitgehend unbebaute offene Brachfläche dar. Lediglich unmittelbar im Bereich der Rosenhofstraße / Einmündung „Schwarzer Weg“ befinden sich einige ältere niedrige Lager- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerflächen mit Europaletten etc. Die Fläche stellt sich dadurch als städtebaulich – gestalterische Zäsur dar.

Ortsgestalterisch relevant ist deutlich erkennbare dichte Baumreihe mit teilweise hohen Pappeln, Ahorn etc. auf der Ostseite des „Schwarzen Weges“, die den eher wohnorientierten Teil des geplanten Mischgebietes von den größerflächigen geplanten Markt- und Handwerksnutzungen positiv abgrenzt.

Ansonsten sind stadtgestalterisch keine Besonderheiten innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die mögliche Neubebauung können Baulücken in der Rosenhofstraße und der Gartenstraße geschlossen werden. Erweiterungen an bestehenden Gebäuden oder deren Neuerrichtung sind möglich.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen sowie Festsetzungen zu gestalterischen Belangen stellen ein verträgliches Einfügen der Neubebauung in die Ortslage sicher. Entlang der Rosenhofstraße und der Gartenstraße wird durch die Festsetzung rückwärtigen Baugrenzen die Freihaltung größerer zusammenhängender rückwärtiger Freibereiche planungsrechtlich gewährleistet.

Ergebnis

Durch die Schließung der Baulücken und damit den Wegfall von ungeordneten Ruderalbrachen kann das Ortsbild eine Aufwertung erfahren. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im derzeitigen Gartenbereich des Anwesens Rosenhofstraße 7 werden räumlich eng begrenzt und von der Anzahl her limitiert. Mit einem nachhaltigen Verlust an Freiflächenqualität für die vorhandenen und künftigen Anrainer ist nicht zu rechnen. Die im Bebauungsplan 1. Abschnitt enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu ortsgestalterischen Sachverhalten garantieren die Maßstäblichkeit der Kubaturen der Gebäude im Ortsgefüge.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht negativ tangiert; eine Eingriffserheblichkeit liegt nicht vor.

6.4.5 Schutzgut Pflanzen

Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der Vegetationsausstattung erhebliche Unterschiede. Während der 1. Abschnitt überwiegend Strukturen älterer Gärten in unterschiedlicher Pflegeintensität bzw. Sukzessionsstadien sowie eine als Pferdeweide genutzte Wiesenfläche zeigt, stellt sich der Bereich des derzeitigen Bahngeländes als überwiegend nur mit niedriger, an trocken – warme Standorte angepasste Krautvegetation bewachsener Bereich dar.

Die Gartenflächen des 1. Abschnitts sind v. a. im westlichen Randbereich dicht mit Bäumen und (Zier-) Sträuchern bestanden. Nach Osten überwiegen im restlichen Plangebiet des 1. Abschnitts Scherrasenflächen und Staudenbeete. Innerhalb des Grundstücks sind v. a. folgende Pflanzenarten vorhanden:

- Vogelmiere (*Stellaria media*)
- Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)
- Einjährige Rispengras (*Poa annua*)
- Weiß-Klee (*Trifolium repens*)
- Brennessel (*Urtica dioica*)
- Haarstrang (*Oenanthe biennis* s.l.)
- Löwenzahn (*Taraxacum* Sect. *Ruderalis*)

- Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia* s.l.)
- Gundermann (*Glechoma hederacea* Prunus)
- Rasen-Schmieie (*Deschampsia caespitosa*)
- Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*)
- Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*)
- Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*)
- Sauerampfer (*Rumex acetosa*)
- Kriechender Hahnenfuss (*Ranunculus repens*)
- Pfauen-Wicke (*Vicia sepium*)
- Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*)
- Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*)
- Kryptogamen
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- diverse Ziersträucher

An älterem Baumbestand sind im östlichen Grundstücksteil v. a. folgende zu benennen. (vgl. Übersichtskarte)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Weide (*Salix*)
- Trauerweide (*Salix babylonica*)
- Birke (*Betula*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Abschnitt angrenzend befindet sich eine Seggenwiese. Das Gelände dieser Wiesenfläche liegt topografisch ca. 1,5 - 2,0 m tiefer als der Bereich des 1. Abschnitts, so dass der dort hohe Grundwasserspiegel diese Vegetationsstrukturen begünstigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dieser Biototyp einen Pauschenschutz gem. § 28 LNatSchG RhL. Pf. genießt und Beeinträchtigungen und Störungen unzulässig sind.

Auf dem noch planfestgestellten Bahngelände (2. Abschnitt) prägen Begleitfluren ehemaliger Gleisanlagen / Schotterflächen das Bild. Die krautige Vegetation reicht von an extreme Trockenheit angepassten „Mauerrücken-Pflanzen“ wie Mauerpfeffer, Fetthenne, Hornmoos, Hasenklees auf den ehemaligen Gleisanlagen und Verladerampen über Pionier-Halbtrockenrasen im Bereich von Lagerflächen mit Quecke, Wilde Möhre, Huflattich bis zu trocken-nährstoffreichen Ruderalfluren mit Nachtkerze, Kanadischer und gewöhnlicher Goldrute, Beifuß und Steinklee. Im nordöstlichen Teil des 2. Abschnitts etwa zwischen den noch vorhandenen Gebäuden am „Schwarzen Weg“ und dem Regenrückhaltebecken dominieren aufgrund des höheren Grundwasserstandes überwiegend frische Grasfluren.

Entlang ehemaliger Gleistrassen und Verladerampen haben sich teilweise Gehölze aus Pionierarten wie Besenginster, Kiefer, Birke, Salweide, Robinie und Holunder angesiedelt. Der As-

pekt reicht vom Einzelgebüsch über Bäume im Stangenholzalter bis zu Baumreihen und -gruppen.

Die beschriebenen Grünstrukturen stehen nach Norden in Verbindung mit dem Talraum des Klosterbaches der östlich durch einen aufgelassenen Steinbruch und die teilweise steilen Abhänge des Mühlbergs begrenzt wird. Im Westen erfolgt die (zukünftige) Begrenzung durch die Trasse der Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt und die Bahnstrecke. Die Verbindung der beschriebenen Grünstrukturen nach Norden soll offen gehalten werden, um Austauschbeziehungen zu erhalten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die prägenden Vegetationsstrukturen (v.a. großkronige orts- und landschaftsbildprägende Bäume) im Bereich des 1. Abschnitts befinden sich überwiegend außerhalb der festgesetzten Baufenster in denen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll. Insofern sind sie vor Überbauung geschützt. Dennoch stehen einzelne Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und würden bei einer Überbauung entfernt werden müssen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich aufgrund des fortgeschrittenen Alters einzelner Bäume, wie z. B. Trauerweide, in naher Zukunft die Erforderlichkeit von Sicherungsmaßnahmen ergeben kann. Nach erfolgter Bebauung und ggf. Neuparzellierung von Grundstücksflächen können sich daraus erhebliche Mehraufwendungen für die zukünftigen Eigentümer ergeben, weshalb in Einzelfällen zu prüfen ist, ob im Vorfeld der Baumaßnahmen einzelne Bäume gefällt werden sollten.

Niedrigere Vegetationsstrukturen, insbesondere Zierstrauch- und Staudenflächen sowie Zier- und Scherrasenbestände liegen innerhalb der Baufenster und würden bei einer Überbauung nicht erhalten.

Die Beeinträchtigung von Pflanzen durch zusätzliche verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Belastung als unerheblich einzustufen.

Die beschriebene Seggenfläche unmittelbar nördlich des 1. Abschnitts liegt außerhalb des Plangebietes und wird insofern nicht direkt tangiert. Eine zeitweise oder dauerhafte Beeinträchtigung dieser Fläche kann vermieden werden.

Im 2. Bauabschnitt wird es aufgrund der vorhandenen künstlich durch Aufschüttungen / Befestigungen / Versiegelungen veränderten Boden- und Reliefstrukturen bei einer Überplanung des Geländes zu erheblichen Veränderungen der vorhandenen Vegetationsstrukturen kommen. Es ist zu erwarten, dass der trocken – warme Sonderstandort nahezu vollkommen überformt wird. Insofern ist hier von sehr erheblichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auszugehen. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planungsüberlegungen für diesen Abschnitt ist daher ein Planungskonzept zu entwickeln, dass den naturschutzfachlichen Vorgaben von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich in besonderem Maße Rechnung trägt.

Ergebnis

Durch die Planung werden erhaltenswerten Vegetationsstrukturen tangiert. Im 1. Abschnitt kann durch die vorgesehene Anordnung und Dimensionierung der Baufenster ein erheblicher nachteiliger Eingriff vermieden werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen an großkronigen Bäumen können teilweise vorgezogene Fällungen einzelner Bäume sinnvoll erscheinen lassen. Durch die Planung kann die Austauschbeziehung zu nördlich angrenzenden Biotopstrukturen erhalten werden.

Im 2. Abschnitt ist von erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen, durch künstliche Überformung entstandenen Vegetationsstrukturen auszugehen. Eine detaillierte Beurteilung ist nach der Konkretisierung der Planungsabsichten für diesen Abschnitt möglich.

6.4.6 Schutzgut Tiere

Beschreibung

Im Zusammenhang mit der deutlichen Unterschiedlichkeit der Vegetationsstrukturen und der Biotoptypen stellt sich auch die Fauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr unterschiedlich und zum Teil vielfältig dar.

So finden sich im Bereich des 1. Bauabschnitts neben typischen Brutvögeln des Siedlungsraumes auch Mehlschwalbe und Mauersegler, daneben auch noch Feldsperling und Buntspecht.

An Tagfalterarten im Bereich der Weide nördlich der Rosenhofstraße sowie in der ruderalisierten Feuchtbrache im nördlichen Anschluss an den 1. Bauabschnitt wurden neben Arten ohne besondere Biotopansprüche wie Kohlweißling, Tagpfauenauge und Kleiner Fuchs auch Faulbaum-Bläuling und der Schachbrettfalter festgestellt¹³.

Für Amphibien dürfte die ruderalisierte Feuchtbrache ebenfalls von Bedeutung sein. In den ausgedehnten und teilweise brach gefallenem Gartenteilflächen finden darüber hinaus verschiedene Kleinsäuger geeigneten Lebensraum.

Das noch in Planfeststellung befindliche Gelände der Bahn (2. Abschnitt des Bebauungsplanes) weist hinsichtlich der Fauna größere Besonderheiten auf.

Im östlichen Anschluss an den Bahnübergang nutzen insbesondere Mehlschwalben welche in Mauernischen der angrenzenden Bebauung im Siedlungsraum brüten sowie Mauersegler die großflächigen Bahnanlagen als Jagdbiotope.

Die Gehölzbestände mit trockenen Grasfluren entlang der Bahnlinie stellen bedeutsame Habitate für Dorngrasmücke und Goldammer dar.

An Tagfaltern weisen die Ruderalfluren östlich der Bahnanlagen keine besonderen Arten auf. Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen¹⁴ zur Planung der Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt wird jedoch der Nachweis von Widderchen nahe des Bahnübergangs erwähnt. Blütenreiche Stellen sind hier häufig aufgesuchte Nektarhabitate von *Zygaena filipendulae*.

Die zum Teil südwestexponierten Sandsteinmauern der Laderampe östlich der Gleisanlagen und die Ruderalflur am ehemaligen Abstellgleis bieten der Mauereidechse geeigneten Lebensraum. Die Mauereidechse gehört zu den in der Bundesrepublik gefährdeten Tierarten, ist jedoch in der Roten Liste RLP nicht aufgeführt. (Gefährdungsgrad: --- RP / 2 BRD / FFH-Anhang 4). Die Bahnlinie dient den Tieren als Ausbreitungskorridor, daher sind noch weitere Vorkommen zu erwarten.

Insbesondere der Biotopkomplex des ehemaligen Steinbruchs im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet lässt hier den bedeutendsten Lebensraum bzw. das Ausbreitungszentrum für Reptilien vermuten¹⁵.

¹³ vgl. Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Kaiserslautern: Planung Ortsumgehung Enkenbach 3. Abschnitt, Hinweise zur Tierwelt im Planungsraum, erstellt durch: Schönhofen Ingenieure, September 2004

¹⁴ siehe ebd.

¹⁵ siehe ebd.

Die Bahnanlagen mit ihren trockenen Ruderalfluren mit vegetationsarmen Stellen lassen grundsätzlich das Vorkommen von Heuschrecken erwarten. So wurde eine Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke, Gefährdungsgrad: 3 RP, nachgewiesen.

Weitere Vorkommen wurden jedoch auch in den Ruderalfluren im Bereich der Aufschüttungsflächen nördlich der Ortslage bestätigt.

In den Bahnbegleitbiotopen ist die Art vergesellschaftet mit der Gefleckten Keulenschrecke Gefährdungsgrad: 4 RP, die aufgrund ihrer Habitatsprüche den extrem trocken-warmen Lebensraum besiedelt.¹⁶

Ergebnis

Für den ersten Abschnitt des Bebauungsplanes östlich des „Schwarzen Weges“ ist aufgrund der vorhandenen Fauna und des zu erwartenden relativ geringen Eingriffs in die vorhandene Biotopstruktur nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Tierwelt zu rechnen. Beeinträchtigungen / Störungen des nördlich angrenzenden ruderalisierten Feuchtbiotops können vermieden werden.

Nach Konkretisierung der gemeindlichen Planungsüberlegungen für den Bereich des derzeit noch als Bahnfläche gewidmeten Geländes (2. Abschnitt) sind geeignete, funktionsgerechte Vermeidungs, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen in die Planung zu integrieren um den tierökologischen Betroffenheiten im Landschaftsraum zu entsprechen.

6.4.7 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der überwiegend bebauten Ortslage von Enkenbach – Alsenborn. Diese zeichnet sich in der Umgebung des Plangebietes durch eine kleinräumige Nutzungsmischung aus und ist in den unmittelbar an der Rosenhofstraße liegenden Bereichen von Durchgangsverkehr durch Verkehrslärm vorbelastet.

Das Gutachten zur Emissionssituation der mit der Anlage eines Kreisverkehrs verbundenen Veränderungen des **Verkehrslärms**¹⁷ ergibt, dass bereits zum derzeitigen Zeitpunkt der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten wird. Ein Anspruch auf Schallschutz besteht allerdings erst dann, wenn durch die wesentliche Änderung einer Straße die Lärmimmissionen um mehr als drei dB(A) erhöht werden. Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße ist zwar eine wesentliche Veränderung an einem Verkehrsweg, jedoch ist nach Ermittlung des Schallgutachters nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen von mehr als drei dB(A) zu rechnen.

Zusätzliche Schallemissionen, die in erster Linie auf den 2. Abschnitt des Bebauungsplanes einwirken werden, rühren von der Bahnstrecke sowie von der in Planung befindlichen Ortsumgehung Enkenbach 3. Abschnitt her. Eine abschließende Beurteilung der Verträglichkeit bzw. der Einschätzung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich.

Für den 1. Abschnitt des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Lärmsituation an der Rosenhofstraße mit der Ausweisung eines Mischgebietes verträglich ist. Aus den Unterlagen zur Planfeststellung „Ortsumgehung Enkenbach – Alsenborn III. Abschnitt“¹⁸ ist zu entneh-

¹⁶ Wiedergegeben aus: s.o.

¹⁷ Schalltechnisches Ergänzungsgutachten zur Berechnung der von der Rosenhofstraße ausgehenden Verkehrsgläusche sowie der Verkehrslärmemissionen nach der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Rosenhofstraße / Ziegelstraße. - Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die bestehende Bebauung in der Umgebung nach der 16. BImSchV.

¹⁸ Ing. Büro Schönhofen, Kaiserslautern „Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen – Planfeststellung“ vom 12.05.2005

men, dass an den Immissionsmesspunkten 5, 5.1 „Rosenhofstraße 3“, max.60,1dB(A) tags bzw. 53,7dB(A) nachts, Pkt. 6 „Rosenhofstraße 7“ max.55,6dB(A) tags bzw. 49,3dB(A) nachts und Pkt. 7 „Gartenstraße 1“ max.54,4dB(A) tags bzw. 48,1dB(A) nachts die zulässigen Grenzwerte für Mischgebiete unterschritten werden und sich demzufolge kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen aus dem Neubau der B 48(neu) III. Abschnitt ableiten lassen. Ob und inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die drei zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem derzeitigen Grundstück „Rosenhofstraße 7“ (Mischgebiet = 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) überschritten werden, kann zum derzeitigen Planungsstand nicht exakt prognostiziert werden. Insbesondere die weitere Bebauung des 2. Realisierungsabschnitts des Bebauungsplanes auf dem derzeit noch planfestgestellten Gelände der Bahn AG wird sich hinsichtlich der zu berücksichtigenden Emissionen von der B 48 (neu) voraussichtlich dämpfend auswirken.

Mit den in der Bebauungsplanung vorgesehenen neuen Baumöglichkeiten im 1. Abschnitt sind nur sehr geringe zusätzliche Verkehrsmengen verbunden. In Relation zum vorhanden Verkehr hat dieser zusätzliche Verkehr keine erheblichen Auswirkungen auf die Emissionssituation innerhalb des 1. Abschnitts des Plangebietes.

Grundsätzlich können durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, wie beispielsweise die Anordnung schutzwürdiger Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite zumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der lärm betroffenen Bereiche gewährleistet werden. Bei dem Gebäudebestand ist der Einbau von Schallschutzfenstern grundsätzlich zweckmäßig. Im Bebauungsplan werden hierzu nach Vorliegen näherer Untersuchungen detaillierte Anforderungen festgesetzt.

Hinweise auf unzulässige **Schadstoffbelastungen** durch Verkehrs- oder Industrieemissionen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Vor allem im Bereich des 2. Abschnitts des Bebauungsplanes ist aufgrund der Vornutzung und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Enkenbach mit **Blindgängern** aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Inangriffnahme von umfangreichen Bodenbewegungen in diesem Bereich ist daher die Hinzuziehung von Spezialisten (Kampfmittelräumdienst) dringend zu empfehlen.

Ebenfalls aus der Vornutzung als Verlade- und Lagerfläche besteht die Möglichkeit, dass **Verunreinigungen des Bodens** stattgefunden haben könnten. Hier können fachliche Stellungnahmen der Bodenschutzbehörde und ggf. zusätzliche Untersuchungen¹⁹ weitere Erkenntnisse liefern.

Während der Bauzeit werden Beeinträchtigungen vor allem durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub- und Schadstoff- und Geruchsbelästigung) im Umfeld der jeweiligen Baumaßnahmen entstehen.

Eine genaue Beurteilung der voraussichtlichen Lärmemissionen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, da die notwendigen Baumaschinen und deren Geräuschemissionen nicht bekannt sind. Da sich die Baustellen in der Nähe von lärmempfindlichen Wohngebieten (z. B. Gartenstraße) befinden, ist teilweise mit hohen Belastungen zu rechnen, die jedoch zeitlich und räumlich eng begrenzt auftreten.

¹⁹ Zur Vornutzung des Geländes liegt nach Auskunft der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn teilweise eine historische Recherche vor, aus der evtl. Informationen zu etwaigen Belastungen der Fläche gewonnen werden könnten. Es wird empfohlen, das Gutachten bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Bewertung vorzulegen.

(Teilergebnis des Scopingtermins v. 19.07.06)

Daher sind bei Realisierung der Planung lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein bereits villenartig bebautes größeres Grundstück. Die vorhandene Bebauung weist jedoch keine besondere Denkmalswürdigkeit auf. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Der Bebauungsplan trifft insbesondere für den 1. Abschnitt Festsetzungen sowohl zu Art und Maß der Nutzung als auch zu gestalterischen Sachverhalten, so dass von einer Einfügung der zusätzlichen Gebäude in die Umgebung ausgegangen werden kann.

Die sonstigen Lagergebäude innerhalb des Plangebietes (2. Abschnitt) stellen Sachgüter dar, die durch die Planung betroffen sind. Sie werden aller Voraussicht nach nicht in die planerische Konzeption für den 2. Abschnitt zu integrieren sein. Die Gebäude befinden sich derzeit im Eigentum der Bahn. Nach Endwidmung der Fläche und Erwerb z. B. durch die Ortsgemeinde Enkenbach gehen diese in deren Eigentum über, so dass Betroffenheiten Dritter durch den Abriß der Gebäude nicht ausgelöst werden.

6.5 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Für den Bereich des 1. Abschnitts des Bebauungsplanes gilt, dass eine Alternative zur Schaffung zusätzlicher Baugrundstücke nur durch Ausweisung von Neubaugebietsflächen im Ortsrandbereich geschaffen werden könnten. Diese stehen in Form der beabsichtigten Gebietsart als Mischgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Die Ausweisung entsprechender Neubauflächen wäre nur unter Inanspruchnahme weiterer Flächen außerhalb der bebauten Ortslage möglich. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den zu erwartenden hohen Aufwendungen zur Herstellung der erforderlichen Infrastruktur soll daher auf einen innerörtlichen Standort, der eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht, zurückgegriffen werden.

Die für den 2. Bauabschnitt geplanten Überlegungen zielen auf die Ansiedlung zusätzlicher Einkaufsmöglichkeiten aus dem Non – Food Bereich zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Unterzentrums Enkenbach – Alsenborn. Bei der Fläche handelt es sich um einen innerörtlich voll integrierten Standort, der gleichzeitig verkehrsgünstig auch aus dem überörtlichen Straßennetz und mit dem schienenengebundenen ÖPNV zu erreichen ist. Darüber hinaus stellt sich die Fläche infolge der Aufgabe der bahnspezifischen Nutzung als innerörtliche Brache dar, die gegenwärtig zur Vermeidung unerwünschter Nutzungen z. B. für illegale Ablagerungen eingezäunt werden muss. Insofern ergibt sich hier aus städtebaulicher Sicht ein Handlungsbedarf.

Aus den dargestellten Gründen erscheint die vorgesehene städtebauliche Auseinandersetzung mit der vorhandenen innerörtlichen Fläche erforderlich und an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit der gleichen Zielsetzung nicht möglich bzw. sinnvoll.

6.6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Baulücken im Bereich des 1. Abschnitts des Plangebietes in absehbarer Zeit gem. § 34 BauGB bebaut würden. Das Grundstück 839/2 (Rosenhofstraße 7) bliebe in seiner bestehenden sehr geringen Nutzungsintensität zwar erhalten, jedoch würden die bereits konkret vorliegenden Nachfragen nach zusätzlichen Baumöglichkeiten im Innerort dann in peripherer liegenden Neubaugebieten befriedigt werden müssen.

Die gegenüber integrierten Bauflächen wesentlich höhere Inanspruchnahme von Flächen und die mit der Ausdehnung der Siedlungsbereiche verbundenen nachteiligen ökologischen, landschaftlichen und sozialen Auswirkungen (Entleerung von Ortskernen) wiegen die Bedeutung

der innerörtlichen großen Gartenfläche jedoch kaum auf. Insbesondere der Umweltzustand im gesamten Gemeindegebiet würde durch die mit der Versiegelung einhergehenden ökologischen Wirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, bei der verstärkten Ausweisung zusätzliche Bauflächen in den Randlagen eher negativ beeinflusst.

Im Bereich des 2. Abschnitts des Bebauungsplanes würde bei Nichtdurchführung der Planung der bestehende Zustand weitgehend erhalten bleiben. Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind teilweise durch die geplante Ortsumfahrung 3. Abschnitt infolge der Reduzierung der derzeitigen Gesamtausdehnung zu erwarten. Analog zu den vorgenannten Ausführungen würde ein peripher gelegener Standort für weitere Verbrauchermärkte ebenfalls insgesamt negative Umweltauswirkungen erzeugen.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich negativer Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht von Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung erreichen. Großräumig wird dieses Vermeidungsgebot vor allem im Flächennutzungsplan abgehandelt, in dem die Bauflächen im Gemeindegebiet ausgewählt werden und an den der Bebauungsplan gebunden ist. Durch eine geeignete Standortwahl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können Eingriffe vermieden und die Bebauung in für Natur und Landschaft verträglichere Bereiche gelenkt werden. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn ist jedoch in Teilbereichen überholt und steht zur Fortschreibung an.

Die zentrale Planungsintention dieses Bebauungsplanes liegt in der Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten für einen bereits teilweise bebauten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Insofern greift der Bebauungsplan die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden auf. Durch die planungsrechtlich ermöglichte Nachverdichtung können ökologisch wertvolle Außenbereichsflächen geschont und zusätzliches Verkehrsaufkommen verringert werden.

6.7.2 Verminderungsmaßnahmen

Zur kleinräumigen Vermeidung von Umweltbelastungen bei der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen verankert:

▪ Festlegung der GRZ

Durch Festlegung einer GRZ wird die mögliche Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Der Bebauungsplan sieht eine differenzierte Festsetzung der GRZ in den Bauabschnitten 1 und 2 vor. Während der 2. Bauabschnitt schwerpunktmäßig der Ansiedlung von Kleingewerbe und Handelsbetrieben dienen soll, dient der 1. Abschnitt der Unterbringung kleinteiliger Nutzungen insbesondere des Wohnens. Daher und besonders aus Gründen der Verringerung potenzielle Bodenversiegelung von im Gegensatz zum 2. Abschnitt kaum vorbelasteten Bodenflächen wird im 1. Abschnitt die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

Die Festsetzung der GRZ entsprechend bzw. im 1. Abschnitt unterhalb der Obergrenzen von § 17 BauNVO gewährleistet in ausreichendem Umfang den Bodenschutz.

▪ Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der 1. Abschnitt (MI 1) des Bebauungsplanes zeichnet teilweise durch ältere Gartenstrukturen mit großkronigen Bäumen und Strauchpflanzungen aus. Zur Vermeidung von Eingriffen in dieses Biotoppotenzial und zur weitgehenden Erhaltung der visuell positiven Eingrünung dieses

Abschnitts wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der vorhandene Pflanzenbestand soweit wie möglich zu erhalten ist. Gehölze, die nicht erhalten werden können, sind gleichwertig zu ersetzen. Grundsätzlich soll ein Dichtewert von einem großkronigen Laubbaum oder Obsthochstamm je 200 qm privater Grundstücksfläche erricht werden.

▪ **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Die Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge (Schotterrasen, Rasengitterplatten, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke) bei Hauszufahrten, Gartenwegen etc. führt zu einer Minderung der negativen ökologischen Auswirkungen der Bodenversiegelung. Sie trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Regulierung des Wasserabflusses bei. Dadurch wird eine Minimierung der durch Bodenversiegelung verursachten Funktionsbeeinträchtigungen des Bio- und Geländeklimas sowie des Wasser- und Bodenhaushaltes erzielt.

▪ **Brauchwassernutzung**

Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis auf Anlagen zum Sammeln und zur Nutzung des auf den Dachflächen der geplanten Gebäude anfallenden Niederschlagswassers trägt zur Entlastung des Wasserhaushaltes und zur Verzögerung des Oberflächenabflusses bei.

▪ **Festsetzung von Versickerungsmulden**

Für drei Baugrundstücke im Bereich des ersten Abschnitts des Bebauungsplanes, für die bislang keine Baurechte bestanden, wird aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zur Durchlässigkeit des Untergrundes und des Abstands zum Grundwasserspiegel eine flächenhafte Versickerung in Versickerungsmulden festgesetzt.

6.8 Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind für den Bereich des 1. Abschnitts des Bebauungsplanes keine planungsbedingten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung zu erwarten. Die weitere Beurteilung der planungsbedingten Auswirkungen für den 2. Abschnitt (derzeit planfestgestelltes Bahngelände) hat nach der Konkretisierung der Planungsüberlegungen zu erfolgen.

6.9 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können.

Bei der Überplanung des Baugebietes „Rosenhofstraße / Schwarzer Weg“ wurden verschiedene Auswirkungen der Planung ermittelt. Allerdings ergaben sich zumindest für den 1. Abschnitt des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte auf Auswirkungen der Planung, die über das bereits ermittelte Maß hinausgehen und durch konkrete Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde überwacht werden könnten.

Eine Ausnahme bildet hier der Verkehrslärm. Daher sind die der Planung zugrunde liegenden Verkehrsmengen auf der Rosenhofstraße und der geplanten Ortsumgehung Enkenbach 3. Abschnitt turnusmäßig zu ermitteln und zu analysieren. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich auch die Prüfung der Luftschadstoffsituation.

Weiterhin sollte nach Realisierung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten die Grundwassersituation kontrolliert werden, um eventuelle Veränderungen festzustellen.

Bei der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB verwiesen.

6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße / Schwarzer Weg“ liegt im wesentlichen in der Steuerung der Zulässigkeit von Art und Maß zukünftiger baulicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Dadurch soll im 1. Abschnitt eine bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit gesteuert werden, im 2. Abschnitt sollen nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Entwidmung der Bahnfläche) Voraussetzungen für weitere innerörtliche Einkaufsmöglichkeiten aus dem Nicht – Lebensmittelbereich geschaffen werden. Mit der Überplanung der brachliegenden Flächen soll darüber hinaus die Unterbrechung der bebauten Ortslage abgemildert und einer Verschlechterung des Ortsbildes z. B. infolge weitgehend unkontrollierte Nutzungen z. B. als Lagerplatz entgegengewirkt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte, geschützte Biotop oder FFH – Gebiete. Unmittelbar nördlich des 1. Abschnitt befindet sich eine stark vernässte Wiesenfläche mit Röhricht. Es gibt Anzeichen dafür, dass diese gem. § 28 Landesnaturschutzgesetz Rhl. Pf. geschützt ist und nicht gestört oder beeinträchtigt werden darf.

Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung auf die Elemente Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Mikroklima, Stadtbild und Relief sowie auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner innerörtlichen Lage und seines teilweise hohen Überbauungs- bzw. Befestigungsgrades (Bahngelände) nur teilweise besondere Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter. Diese Vorbelastungen führen teilweise zu einer geringen Einstufung der Eingriffserheblichkeit auf die jeweiligen natürlichen Schutzgüter. Andererseits ist gerade durch die Vornutzung des Bahngeländes ein künstlich geschaffenes Biotop als trocken- warmer Sonderstandort entstanden, der v. a. für einige Insekten, Vogel- und Reptilienarten von Bedeutung ist. Die Bedeutung des Eingriffs in diesen Bereich sowie die abschließende Beurteilung der Auswirkungen der Planung für den 2. Bauabschnitt kann erst nach der weiteren Konkretisierung der Planungsüberlegungen für das Bahngelände ermittelt werden.

Die noch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen werden nachstehend beschrieben:

Schutzgut Klima und Luft

Die zusätzliche Versiegelung von innerörtlichen Flächen führt im vorliegenden Fall kaum zu lokalen Veränderungen des Mikroklimas.

Schutzgut Boden

Der bereits hohe Versiegelungsgrad des Bahngeländes (2. Abschnitt) und die mögliche Nachverdichtung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials. Die Versiegelungen, die im 1. Abschnitt über das bereits heute mögliche Maß hinaus ermöglicht werden, belaufen sich auf ca. 650 – 700 qm für die Herstellung der privaten Erschließungsstraße und ca. 3 Baugrundstücke. Da gleichartige Flächen für eine Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, verbleibt hier ein nicht ausgleichbarer Eingriff. Der natürliche Bodenaufbau und die Bodenfunktionen werden verändert mit Auswirkungen auf die Versickerung, Porenvolumen und Lebensraumfunktion.

Schutzgut Wasser

Auf Grund der angenommenen hydrogeologischen Verhältnisse wird das Grundwasser durch die Bebauung beeinflusst. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Auf Grund der be-

reits vorhandenen Überbauung und der geringen Niederschläge weist das Plangebiet allerdings keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate auf.

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung. Die bestehenden Entsorgungssysteme sind ausreichend dimensioniert. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Sofern Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (insbesondere dem 2. Abschnitt) nicht weitestgehend zeitverzögert an den Klosterbach abgeschlagen werden kann, ist ein Ausgleich der Wasserführung ggf. erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grund der bestehenden baulichen Nutzungen sind innerhalb des 1. Abschnitts des Plangebietes keine besonders schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt worden. Die Vegetationsbestände der Gartenfläche des Anwesens Rosenhofstraße 7 haben eine gewisse ökologische wie auch gestalterische Positivwirkung und sollten daher soweit wie möglich erhalten bleiben.

Der 2. Abschnitt des Plangebietes (derzeit Bahngelände) weist einige schützenswerte Tierarten auf. Im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen ist dies zu berücksichtigen.

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild kann durch die Umgestaltung bislang untergenutzter innerörtlicher Brachflächen eine Aufwertung erfahren.

Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen eine maßstäbliche Architektur gewährleisten. Das Erscheinungsbild der innerhalb des Gebietes gelegenen Villa sollte durch Anbauten nicht überformt werden.

Schutzgut Mensch

Die vorhandene Lärmbelastung auf der Rosenhofstraße überschreitet teilweise die Grenz- und Orientierungswerte der lärmtechnischen Regelwerke. Die durch Umsetzung der Planung hervorgerufenen Verkehrsmengen haben keinen planungsrelevanten Einfluß auf die Lärm- und Schadstoffsituation innerhalb des Plangebietes.

Durch das Monitoring sollen unerwartete Effekte insbesondere auf das Grundwasser und die Lärm- und Luftschadstoffsituation überprüft werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Planung zu einzelnen Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter mit geringer bis hoher Eingriffserheblichkeit kommen kann. Da bislang für den Planbereich teilweise bereits Baurechte auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig waren (Baulücken in der Rosenhofstraße und in der Gartenstraße, wirkt der Bebauungsplan hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt (Reduzierte GRZ im MI 1) einschränkend.

Die zu erwartende Neuversiegelung im 1. Abschnitt ist mit max. 650 – 700 qm anzunehmen. Ein funktionaler Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen ist derzeit nicht möglich. Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt verzichtet.

Die für den 2. Abschnitt erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach Konkretisierung der Planung zu ermitteln. Da das Entwidmungsverfahren des Bahngeländes noch nicht abgeschlossen ist und die abschließende Ausgleichskonzeption noch nicht vorliegt, kann der 2. Abschnitt des Bebauungsplanes „Schwarzer Weg / Rosenhofstraße“ erst nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Rechtskraft gebracht werden.

7 Gestalterische Regelungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen beschlossen und in den Be-

bauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Regelungen beschränken sich auf Grund der geringen Einsehbarkeit des Gebietes und der teilweise vorhandenen Heterogenität der baulichen Gestaltung im Umfeld des Bebauungsplangebietes im Wesentlichen auf die Gestaltung der Dachlandschaft, von Einfriedungen und Werbeanlagen.

Durch die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen soll bewirkt werden, dass sich die Weiterentwicklung des Plangebietes an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen der bestehenden Bebauung orientiert. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, wobei die festgesetzten Dachformen mit einer großen Bandbreite in der Dachneigung zugelassen werden. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und erlauben den Bauherren noch einen erheblichen individuellen Gestaltungsspielraum.

7.1 Gestalterische Regelungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen wurden verschiedene durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch (BauGB).

Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

9 Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der privaten Erschließungsstraße im Bereich des ersten Abschnitts sowie die Bebauung der Grundstücke fällt in die Zuständigkeit des / der jeweiligen Eigentümer.

Aussagen zu Kosten und Finanzierung für die Erschließungsarbeiten im Bereich des 2. Abschnitts können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.