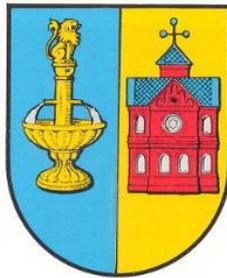


ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „LEININGER STRASSE / BURGSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Projekt 750/ Stand: Mai 2019

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
1.3	Planungsrechtliche Situation	7
1.3.1	Verfahren	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3	Beschreibung des Bestandes	9
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung	9
3.1.1	Topographie	9
3.1.2	Untergrundverhältnisse	9
	Bodenarten und Baugrundverhältnisse	9
3.1.3	Grundwassersituation	11
3.1.4	Klima	11
3.1.5	Klimaschutz und regenerative Energien	11
3.2	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	12
3.3	Altlasten	12
3.4	Archäologie und kulturelles Erbe	12
4	Städtebauliches Konzept	13
4.1	Rahmenbedingungen	13
4.2	Geplante Bebauung	13
4.3	Verkehrliche Erschließung	13
4.3.1	Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
4.3.2	Immissionen und Emissionen	15
5	Umweltverträglichkeit	16
5.1	Flora und Fauna	17
5.2	Boden/Altlasten	17
5.3	Lokalklima	18
5.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung	18
5.5	Ortsbild/Naherholung	18

5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.7 Zusammenfassung.....	19
6 Erforderlichkeit der Planinhalte	20
6.1 Art der baulichen Nutzung	20
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	22
7 Gestalterische Regelungen	23
7.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums	23
7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	23
7.3 Einfriedungen.....	23
7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze	24
8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	24
9 Städtebauliche Rahmendaten	24
10 Bodenordnende Maßnahmen.....	25
Abbildung 1: Lage des Plangebietes. (Quelle: LANIS).....	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (Quelle: eigene Darstellung)	5
Abbildung 3 Ausschnitt der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn aus dem regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz 2014.....	8
Abbildung 4 Bebauungsplan „Leininger Straße/Burgstraße“	14

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Enkenbach-Alsenborn ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn an. Die Ortsgemeinde beabsichtigt zur Ausweisung eines kleineren innerörtlichen Wohngebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereich handelt es sich um bisher ungenutztes Gelände mit Baumbestand und Lagerflächen. Mit einer Größe von ca. 0,97 ha befindet es sich mitten im Ortsteil Alsenborn, in der Nähe des Schwimmbads. Das Plangebiet grenzt zu allen Seiten an bestehende Wohnbebauung an und liegt zwischen der Leiningen Straße im Süd-Westen, der Burgstraße im Norden und der Friedrich-Ebert-Straße im Osten. Über letztere wird die Erschließung des Gebietes erfolgen.

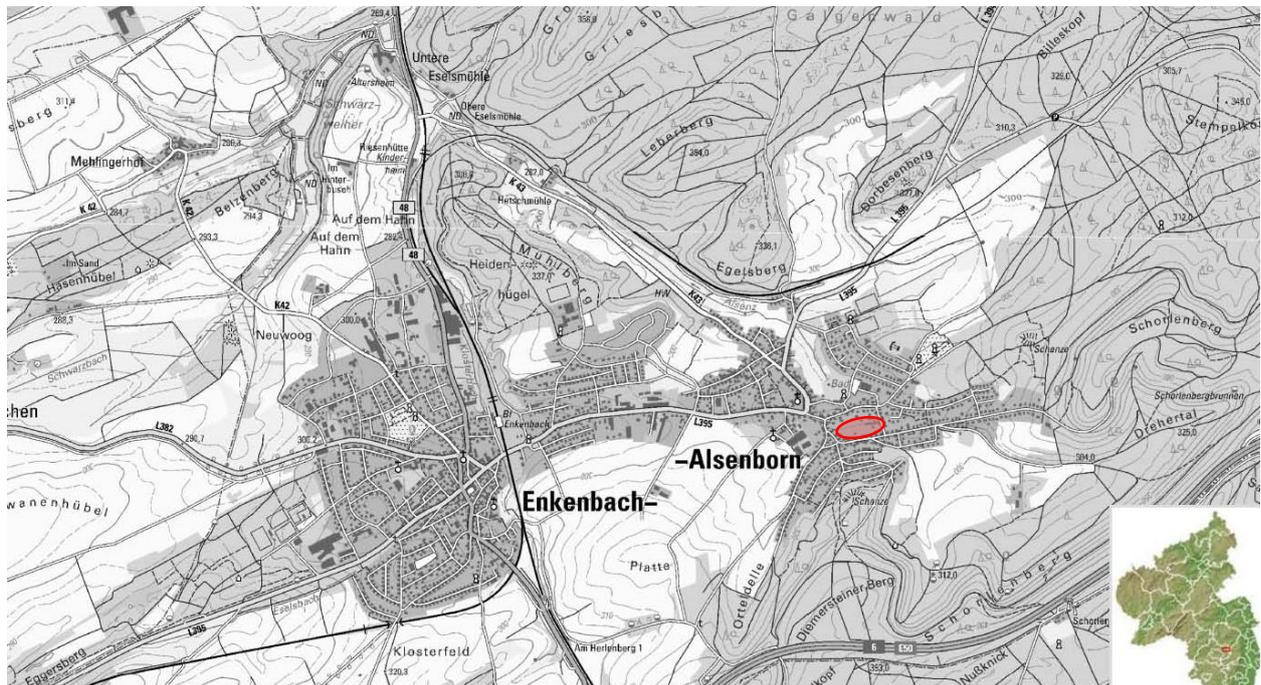


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. (Quelle: LANIS¹)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Innerhalb der neuen Siedlungsfläche sollen etwa 13 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 3 Baugrundstücke für Reihenhäuser (Drei-Spänner“) ausgewiesen werden, ergänzend werden Flächen für Erschließungsanlagen und Parkplätze vorgesehen. Auf ein ursprünglich vorgesehenes offenes Regenrückhaltebecken im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Friedrich Ebert Straße wird aufgrund potenzieller Beeinträchtigungen unmittelbar angrenzender Nachbarbebauung verzichtet. Stattdessen werden ein weiteres Baugrundstück sowie zusätzliche Parkplätze ausgewiesen.

Die Bewirtschaftung des von den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt u. a. über unter den Parkplatzflächen angeordnete Rigolen.

¹ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Stand: 21.10.2016.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Wohnnutzungen umgeben, so dass sich hier die Entwicklung neuer Wohnbauflächen anbietet. In Enkenbach-Alsenborn besteht aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage, auch aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern, ein hoher Bedarf an Wohnbauland, sowohl für junge Familien sowie zunehmend auch für seniorengerechtes Wohnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leiningen Straße/Burgstraße“ sollen in der Gemeinde für diese Bedarfe neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Lage des Plangebietes in der Ortsmitte und die günstige Verkehrsanbindung bieten sehr gute Standortvoraussetzungen für das „Familienwohnen“ in Einfamilienhäusern.

Die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn beabsichtigt daher die Innenpotentialfläche als künftiges „Allgemeines Wohngebiet“ baulich zu entwickeln. Dabei soll Bauland für das Wohnen in Einfamilien- und Reihenhäusern bereitgestellt werden.

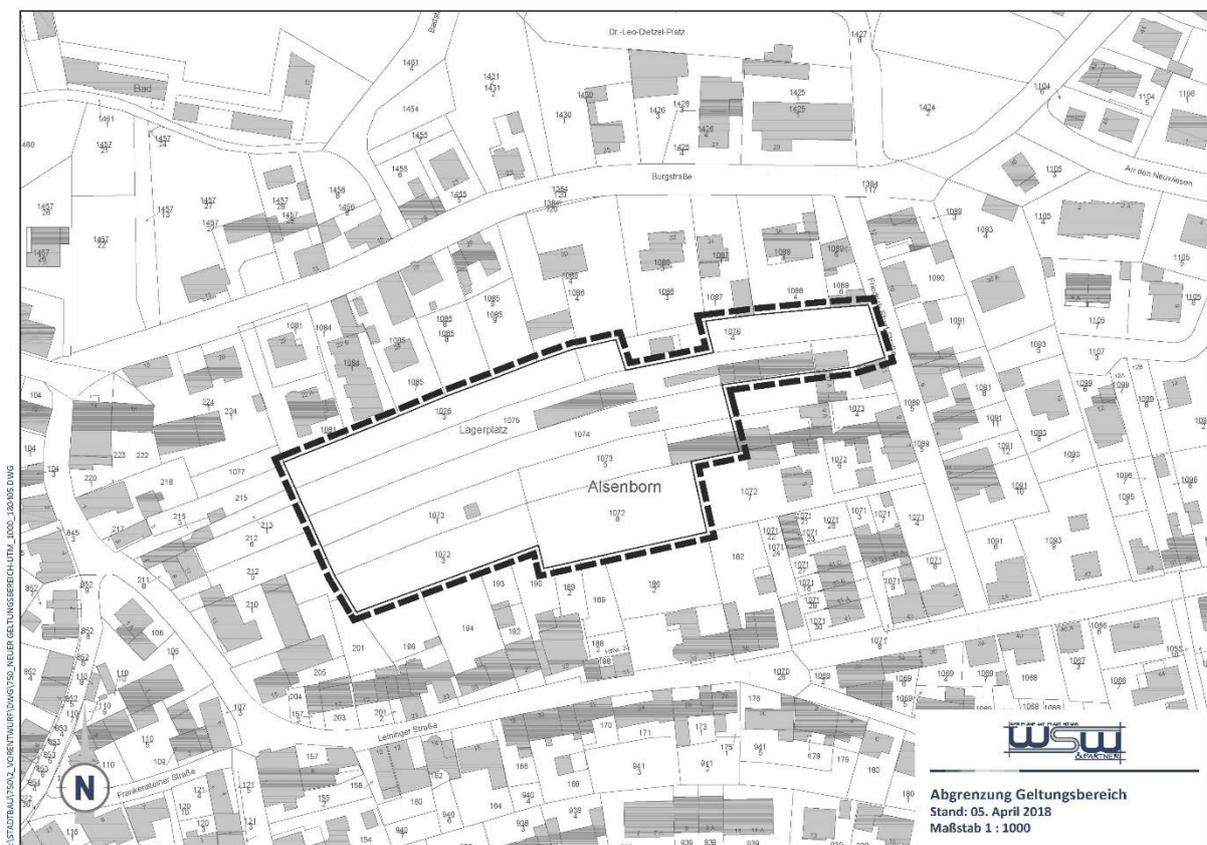


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld (Quelle: eigene Darstellung)

Die Ausweisung eines Wohngebietes auf einer innörtlich gelegenen, bisher als Gärten oder Lagerfläche genutzten Fläche entspricht den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da wertvolle Außenbereichsflächen vor einer Überbauung verschont werden.

Im Raum+ Monitor der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn war die bezeichnete Innenpotentialfläche bislang als „blockiert“ dargestellt, da seitens einzelner Grundstückseigentümer signalisiert worden war, dass kein Interesse an der Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet bestand. Zwischenzeitlich hat diesbezüglich ein Umdenken stattgefunden. Die innerhalb der Abgrenzung (Abb. 2) befindlichen Grundstücke

stehen für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Verfügung. Die Datengrundlage des Raum+ Monitors ist entsprechend redaktionell nachzuführen.

1.3 Planungsrechtliche Situation

1.3.1 Verfahren

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

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des zwischenzeitlich weitgehend ungenutzten Gebietes zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist als „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der Bebauungsplan mit einer überbaubaren Fläche von ca. 3.600 m²² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

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

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die ökologisch bzw. artenschutzrelevanten Sachverhalte innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Potentialanalyse³ begutachtet und erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Nachverdichtung im Innenbereich durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

² Baufläche gem. Bplan Entwurf= 0,72 ha x 0,5 (GRZ = 0,4 zzgl. Potenzielle Überschreitung um 25%)

³ She. Anhang

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Leiningener Straße/Burgstraße“ liegt im Bereich des regionalen Raumordnungsplans IV Westpfalz 2014. Der Bebauungsplanbereich ist dort als Siedlungsfläche dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die einer Wohnsiedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung der Fläche als Wohnbauland den Zielen der Regionalplanung nicht zuwiderläuft bzw. entspricht.



Grundsätze der Raumordnung

-  Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G 16)
-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G 25)
-  Siedlungsazur (G 20)
-  Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau (G 33)
-  Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers (G 37)
-  Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G 39)

Weitere Planinhalte

-  Landesweiter Biotopverbund (N)
-  Naturpark Pfälzerwald, Außengrenze (N)
-  Grünbrücke/Querungsmöglichkeit (N)
-  Siedlungsfläche Wohnen
-  Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Abbildung 3 Ausschnitt der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn aus dem regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz 2014

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

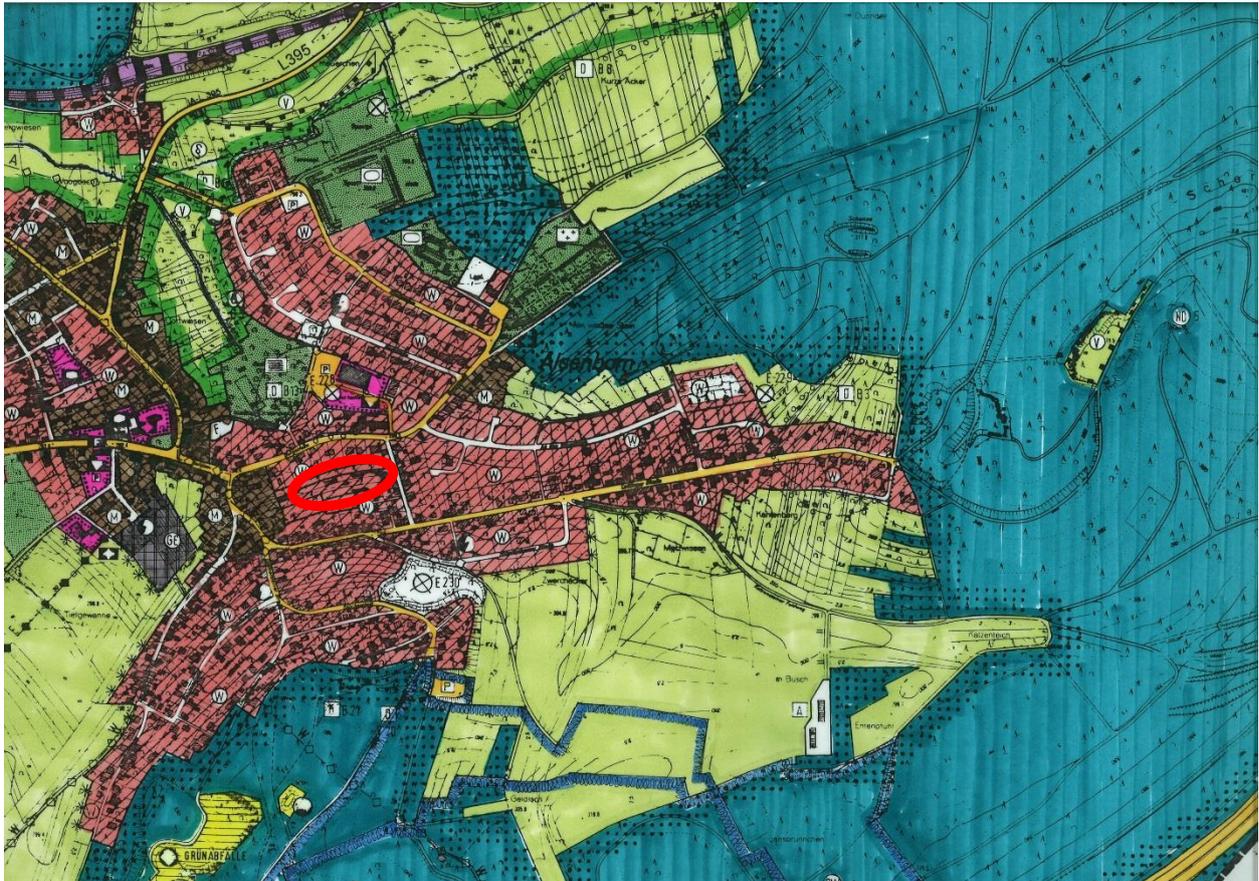


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn (1997)

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ursprünglichen Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn (1997) ist das Plangebiet zwischen der Leininger Straße und der Burgstraße als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan erfüllt damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

3 Beschreibung des Bestandes

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

3.1.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als eine relativ ebene Fläche mit dem höchsten Punkt von ca. 293 m ü. NN dar. Nach Norden hin fällt die Fläche leicht ab, auf eine Höhe von ca. 921 m ü. NN.

3.1.2 Untergrundverhältnisse

Bodenarten und Baugrundverhältnisse

Die Baugrunduntersuchung wurde vom Ingenieurbüro Peschla + und Rochmes im Mai 2016 durchgeführt. Aus dem Ergebnisbericht dieser Untersuchung wird in diesem Kapitel zitiert.

Für die Untersuchung wurden in den Grünflächen im Baubereich insgesamt zwei Aufschlüsse (Rammkernsondierungen) bis maximal 1,6 m Tiefe unter GOK abgeteuft. Die Aufschlüsse waren beiden im geplanten Bereich der Versickerungsmulden vorgesehen, jedoch war der Bereich der östlichen Versickerungsmulde nicht zugänglich. Daher wurde die Sondierbohrung BS1 in der nahegelegenen Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1075 verlegt.

Die entnommenen Bodenproben wurden zu folgenden Mischproben vereinigt:

- Mischprobe 1 MP1 Auffüllung aus Einzelproben des oberflächennah anstehenden Auffüllmaterials (BS1/2 + BS 2/1, Tiefe 0,0 – 0,8m);
- Mischprobe 2 MP2 Sand + Sandsteinbruch aus Einzelproben des rolligen Materials der entfestigten Felsoberoberzone (BS1/3 + BS 2/2, Tiefe 0,5-1,6 m)

Folgender Bodenaufbau wurde gefunden:

In der Sondierbohrung BS 1 wurden oberflächennah Auffüllungen aus Kies mit hohem Sand- und geringem Schluffanteil erbohrt. Unterlagert wurden sie von Auffüllungen aus Sand mit unterschiedlich hohem Schluffanteil.

In der Sondierbohrung BS2 bestehen die Auffüllungen aus stark feinsandigem Schluff.

Alle Auffüllungen erhalten einen geringen Anteil an Organik.

Unter den Auffüllungen wurde bis zur Endteufe schwach schluffiges, rotes Sand/Sandsteinmaterial der entfestigten Felsoberzone erbohrt. In diesem Bodenhorizont wurde bereichsweise ab 1,4m Tiefe kein Sondierfortschritt erzielt. In dieser Tiefe ist der Übergang zum mürben Fels zu erwarten.

An den Mischproben der Auffüllungen und des Sand/Sandsteinmaterials wurden kombinierte Sieb- und Schlämmanalysen durchgeführt. Anhand dieser wurden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt.

Diese lassen den Schluss zu, dass die untersuchten Böden als durchlässig gemäß DIN 18130 einzustufen sind.

Weitergehende Informationen und Lagepläne über die Bohrungen sind dem Ergebnisbericht des Ingenieurbüros Peschla + Rochmes zu entnehmen.

Ergänzend hierzu wurde im Dezember 2018 durch die Firma ROMAG. Rolf Mang Geo- und Umweltberatung aus Enkenbach–Alsenborn eine zusätzliche geotechnische Untersuchung angestellt. Diese hatte zur Aufgabe zu prüfen, ob und in welchen Teilen des Plangebietes eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ohne Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke möglich ist. Die Ergebnisse dieser Untersuchung waren Grundlage für die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes⁴ für das Baugebiet.

⁴ Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Leininger Str. / Burgstraße“, erstellt durch WVE, Kaiserslautern, Jan. 2019

3.1.3 Grundwassersituation

Gemäß Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz liegt das Gebiet in einem Gebiet mit einer relativ hohen Grundwasserneubildungsrate von 200mm/a.⁵

Die Baugrunduntersuchung bestätigt diese Tatsache mit dem Ergebnis, dass die Böden vor Ort als „durchlässig“ einzustufen sind.⁶

Im Rahmen der Felderkundung wurde jedoch kein Grundwasser angetroffen, woraus geschlossen werden kann, dass in baurelevanten Tiefen nicht mit Grundwasser zu rechnen ist.⁷

3.1.4 Klima

Klimatisch betrachtet liegt Enkenbach-Alsenborn innerhalb des klimatischen Großraumes des Mittelrheingebietes, welches mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 7,5-10°C nicht zu den wärmeren Gegenden von Rheinland-Pfalz⁸ zählt. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge belaufen sich auf 650 - 800 mm p.a.⁹

Lokalklimatisch ist die Fläche des Bebauungsplanes nur eingeschränkt von Bedeutung, da sie von Bebauung umgeben ist und die Vegetation maximal für die angrenzenden Grundstücke eine geringe Bedeutung hat.

3.1.5 Klimaschutz und regenerative Energien

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorgesehenen Erschließungsstruktur ist eine Orientierung der Gebäude in Ost – West Richtung möglich. Damit sind die Voraussetzungen zur aktiven oder passiven Nutzung solarer Energie gegeben.

Hinsichtlich der Nutzbarkeit von Geothermie ist aufgrund der allgemeinen Beschaffenheit des Untergrundes großräumig von einer potentiellen Eignung für oberflächennahe Geothermieanlagen auszugehen.¹⁰

Enkenbach-Alsenborn zählt zu den Bereichen, in denen grundsätzlich die Errichtung der Erdwärmesonden bei Einhaltung der Standartaufgaben ohne Einschränkungen genehmigungsfähig sein wird.¹¹

Gemäß §1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs sind Kommunen dazu verpflichtet im Rahmen der Bebauungsplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie den Klimaschutz und den Schutz der Umwelt zu fördern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach Absatz 6, Nr. 7 f insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) werden in den Regelwerken der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWG) vorgeschrieben.

⁵ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Datenkarte Grundwasser <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8183/>, Stand: 28.10.2016

⁶ Baugrunduntersuchung, Peschla+ Rochmes, Juni 2016

⁷ ebenda

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1981-2010), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwis-form>, Stand: 28.10.2016

⁹ Ebd.

¹⁰ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: <http://www.lgb-rlp.de/erdwaermekollektoren.html>, Stand:28.10.2016

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, Stand:28.10.2016

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

Das Plangebiet wurde überwiegend als Garten- sowie als Lagerflächen, teilweise mit entsprechender Bebauung (Schuppen) genutzt. Im Winter 2017 / 18 wurde das Baufeld nahezu vollständig gerodet und damit begonnen, die Lagerschuppen abzutragen.

Zur Friedrich Eberstraße hin befindet sich eine zum Teil asphaltierte Straße, welche als Zufahrt für die Lagergebäude dient. Sie führt als unbefestigter Weg weiter zu den Gartenbereichen.

3.3 Altlasten

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden. Teilflächen des Geländes waren mit kleineren Lagergebäuden und –schuppen bestanden. Diese dienten einem in der Friedrich Ebert Straße ansässigen inhabergeführtem kleineren Malergeschäft zur Unterbringung von Farbmaterial, Werkzeug und Gerüsten für Fassadenarbeiten.

Sämtliche auf dem Gelände vorgefundenen Materialien (Farben, Lacke, Lösungs- und Reinigungsmittel) sowie Baumaterialien wie z. B. asbesthaltige Dachplatten wurden nach Auskunft des Eigentümers fachgerecht ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Art und Umfang dieser Materialien sowie die Verbringungsorte können anhand der vorliegenden Entsorgungsnachweise nachvollzogen werden.

Weitere potenzielle Beeinträchtigungen können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Eine Betriebstankstelle oder ähnliche Einrichtungen waren auf dem Gelände nicht vorhanden.

3.4 Archäologie und kulturelles Erbe

Mit Schreiben vom 10.09.2018 teilt die Direktion „Landesarchäologie mit, dass in der Fundstellenkartierung im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet seien. Es handelt sich dabei um Befunde einer mittelalterlichen Burganlage, römerzeitliche bis neuzeitliche Siedlungsfunde, Einzelfunde der Jungsteinzeit, der Römerzeit und des Mittelalters und eine mittelalterliche und neuzeitliche Altstraße (Fdst. Alsenborn 13) sowie um einen Brunnen und einen Knüppeldamm mittelalterlicher bis neuzeitlicher Zeitstellung (Fdst. Alsenborn 22).

Da jedoch nicht davon auszugehen sei, dass das o.g. Vorhaben die genannten Fundstellen berührt, werden seitens der Generaldirektion kulturelles Erbe gegen die Planung keine Bedenken erhoben¹².

In die Hinweise zum Bebauungsplan werden Auflagen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen, die beim zutage treten archäologischer Funde, z. B. im Zuge von Baumaßnahmen, zu beachten sind.

¹² Vgl. Stellungnahme der GDkE v. 10.09.2018

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenbedingungen

Innerhalb des rund 0,95 ha umfassenden Bebauungsplanes soll entsprechend der Lage in mitten umgebender überwiegend von Wohnnutzung geprägter Bebauung ein aufgelockertes Wohngebiet für das Familienwohnen entstehen, welches über die Friedrich-Ebert-Straße und nachfolgend die Burgstraße an das gemeindliche Straßenverkehrsnetz angebunden wird.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist durch die Bebauung in zweiter Reihe nicht von Störungen durch Verkehrslärm auszugehen.

Da sich das Plangebiet inmitten bereits bestehender Bebauung befindet, wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch ergänzende örtliche Bauvorschriften sichergestellt, dass sich die neuen Bauflächen in das Ortsbild einfügen. Dabei soll jedoch den heutigen Anforderungen und Möglichkeiten des Bauens (z. B. aktive und oder passive Nutzung solarer Energie, Flachdachbegrünung zur Niederschlagswasserretention und als kleinklimatisch wirksame Flächen) Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund sollen z. B. auch Flach- oder Pultdächer zugelassen werden.

4.2 Geplante Bebauung

Der Planbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Lediglich auf dem südlichen Baufeld WA 2 können zum Beispiel auch Hausgruppen (3 – Spännertypen) oder ein Mehrfamilienhaus entstehen. Insgesamt werden somit voraussichtlich etwa 13 Bauplätze entstehen. Die möglichen Höhen der Gebäude sollen sich an der umliegenden Bebauung orientieren. Daher ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die Traufhöhen werden auf 7,00 m (im Bereich des WA 2 auf 8,40 m) und die maximalen Gebäudehöhen (im gesamten Geltungsbereich) auf 11,00 m begrenzt.

Zur Steuerung der Bewohnerdichte und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 1 je Wohngebäude nur max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Im Bereich WA 2 sind je Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die als Sammelstraße angelegte Friedrich-Ebert-Straße im Osten. Die innere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über eine nach Westen abzweigende Stichstraße mit Wendehammer. Die Wendemöglichkeit für zweiachsige Müllfahrzeuge ist gegeben.

Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich am – relativ geringen – Verkehrsaufkommen. Der Straßenraum weist eine Breite von max. 6,00 m auf und soll als Mischverkehrsfläche, d.h. ohne räumliche Trennung von Fahrbahn- und Gehwegbereichen gestaltet werden.

Zur Sicherstellung der notwendigen Bewohnerstellplätze wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind. Zusätzlich werden im Baugebiet 21 öffentliche Stellplätze z. B. für Besucher ausgewiesen.

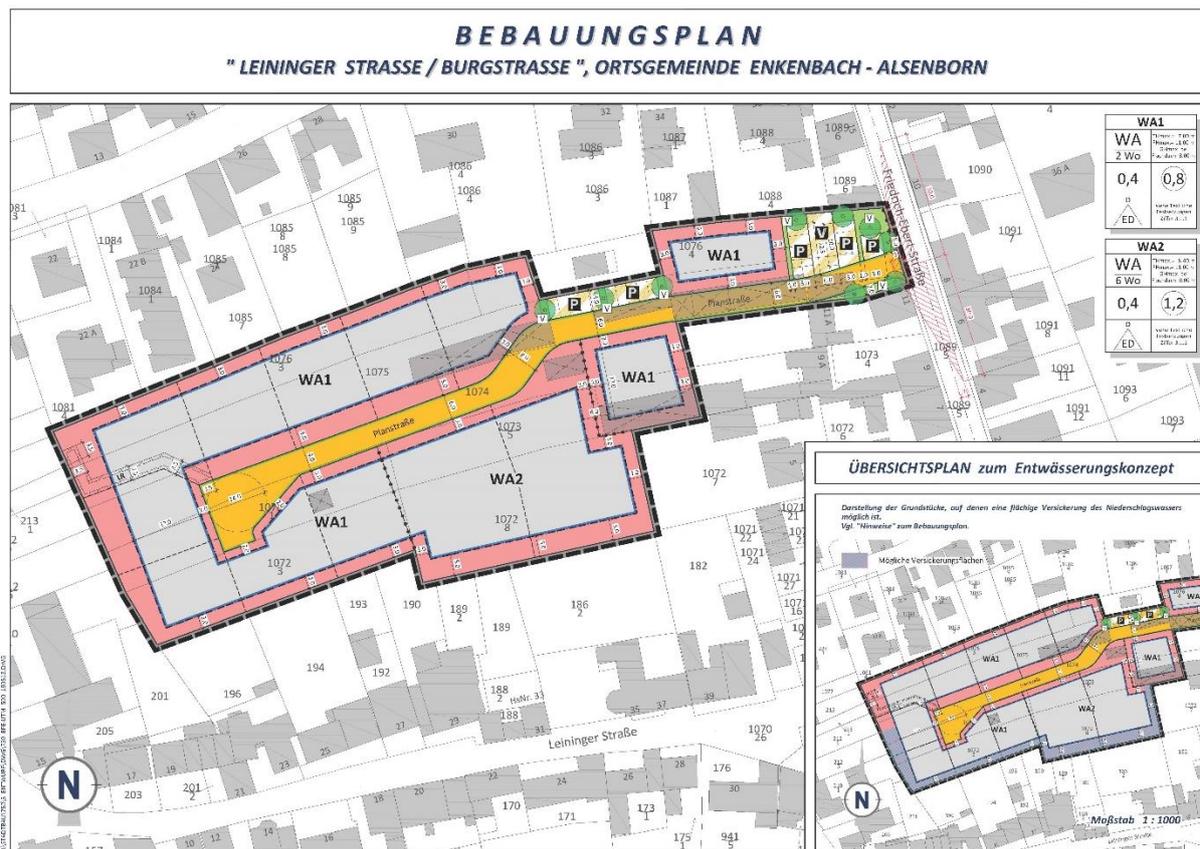


Abbildung 4 Bebauungsplan „Leiningen Straße/Burgstraße“

4.3.1 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Zur Wasserversorgung wird seitens der VG-Werke Enkenbach–Alsenborn der Aufbau einer Ringleitung gefordert. Der Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung soll im Osten in der Friedrich–Ebert–Straße und im Westen in der Leiningen Straße erfolgen. Der Anschluss nach Westen aus dem NBG heraus soll über das gemeindeeigene Grundstück (Fl. St.Nr. 215) erfolgen. Im Bebauungsplan wird hierzu vom Wendehammer aus nach Westen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Weiterführung bis an die Straße ist durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern!

Zur Entwässerung des Gebiets wurde ein Entwässerungskonzept erstellt¹³. Von der ursprünglich vorgesehenen Anlage eines offenen Rückhaltebeckens im Einmündungsbereich der Gebietserschließung in die Friedrich – Ebert Straße wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe der angrenzenden Bebauung abgesehen um potenzielle Beeinträchtigungen zu vermeiden.

In Abstimmung mit der SGD – Süd, Regionalstelle „Wasserwirtschaft“, Kaiserslautern ergeben sich folgende Randbedingungen¹⁴:

- Der zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers erforderliche Kanal kann direkt im Einmündungsbereich der Straße an den vorhandenen Mischkanal angeschlossen werden.
- Auch das Regenwasser wird nach Osten geleitet. Zur Ausnutzung der Sickereigenschaften des Untergrundes mit einem zentralen Becken müsste dieses im Einmündungsbereich angeordnet werden. Hier besteht jedoch aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung Vernässungsgefahr.

¹³ Vorplanung zur Entwässerung: NBG „Leiningen Str. / Burgstr.“, aufgestellt durch WVE Kaiserslautern, 7.01.2019

¹⁴ she. ebenda

- Der Betrieb eines offenen Beckens als Regenrückhaltebecken mit entsprechender Abdichtung gegen den Untergrund ist aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung ungünstig. Aufgrund der Höhenverhältnisse in Abhängigkeit der Tiefenlage des vorhandenen Mischkanals müsste bei entsprechender Auslastung des Mischsystems mit einem Rückstau aus diesem in ein Becken gerechnet werden. Außerdem wäre voraussichtlich Rückstau im Zulaufkanal zu berücksichtigen. Deshalb wird auf ein offenes Becken verzichtet.

- Da wie erläutert das NBG in der gültigen Erlaubnis für die Mischkanalisation nicht enthalten ist, wird gemäß LWG der volle Ausgleich der Wasserführung erforderlich.

- Besonders zu beachten ist auch das „Verschlechterungsverbot“ gemäß WHG. Hier sind Wasserkörper und Kanalisationssysteme zu betrachten. Um diesem grundsätzlich schon zum jetzigen Zeitpunkt gerecht zu werden, ist die Entlastungstätigkeit von Regenüberläufen und Regenüberlaufbecken der Mischkanalisation generell zu beurteilen.

- Hierdurch ergibt sich auch die Forderung, das anfallende Oberflächenwasser getrennt zur Gewässerverrohrung der „Alsenz“ abzuleiten.

Für das geplante Baugebiet wird für die Bewirtschaftung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ein kombiniertes System gewählt. Für Wohnbauflächen wird generell gefordert, dass je m² abflusswirksamer Fläche 50 Liter an Rückhaltevolumen geschaffen werden (je 100 m² also 5 m³). Diese Rückhaltung kann z. B. in Retentionszisternen mit Drosselabfluss erfolgen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden dazu nähere Erläuterungen gegeben.

Westlich und Südlich grenzt das geplante Baugebiet nicht unmittelbar an bestehende Bebauung an. Das Entwässerungskonzept sieht daher in diesen Bereichen vor, dass das erforderliche Retentionsvolumen auch in dezentrale, flächigen Versickerungsmulden nachgewiesen werden kann. In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist ein Lageplan vorhanden, in dem die Grundstücksbereiche gekennzeichnet sind, auf denen neben der Retention in Zisternen auch eine flächige Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers möglich ist.

Der Nachweis der geeigneten Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenwassers fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauherren. Er ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Das notwendige Rückhaltevolumen für den Ausgleich der Wasserführung wird gemeinsam mit dem für die Verkehrswege erforderlichen Volumen unterirdisch in Form von Rigolenboxen (z. B. System Rehau oder Funke o. ä.) bereitgestellt. Diese werden direkt aus dem neuen Regenwasserkanal befüllt und geben das gesammelte Wasser stark gedrosselt ab. Um hier Versickerung aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung auszuschließen, werden die Rigolenboxen mit Folien ummantelt. Die Anordnung erfolgt hauptsächlich unter den geplanten Parkplätzen.

In Abstimmung mit der SGD Süd wird an dieser Stelle auf eine Entleerungszeit von mindestens 48 Stunden verzichtet, da der Ablauf auf weniger als 1 l/s gedrosselt werden müsste. Jedoch soll der Drosselablauf maximal 3 l/s betragen. Das abgeleitete Regenwasser aus dem NBG darf nicht in den vorhandenen Mischkanal eingeleitet werden (Verschlechterungsverbot!). In der Friedrich–Ebert–Straße muss deshalb ein neuer Regenwasserkanal mit einer Länge von etwa 50 Metern nach Norden zur Entlastungsleitung aus dem Regenüberlauf RÜ IV gebaut werden. Diese mündet in die Bachverrohrung der „Alsenz“.

4.3.2 Immissionen und Emissionen

Auf das Plangebiet wirken nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionen (Gerüche, Stäube, Lärm) aus Gewerbe- oder Industriebetrieben ein.

Nach Realisierung des geplanten Wohngebietes ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses lässt sich wie folgt abschätzen¹⁵.

Ausgehend von 12 – 13 Baugrundstücken (davon 11 Einzel- und Doppelhäuser und zwei Hausgruppen mit max. je 6 Wohneinheiten) wird eine durchschnittliche Bewohnerzahl von vier Bewohnern je Einfamilienhaus (WA 1) und 24 Bewohnern (im WA 2) und vier Fahrten je Bewohner und Werktag ausgegangen. Dies entspricht ca. 64 Bewohnern x 4 Fahrten = ca. 256 Fahrten / Werktag.

Zusätzlich wird ein Besucherverkehr im Gebiet mit 5% v. 256 Fahrten / Werktag angenommen, was 13 Fahrten entspricht. Insgesamt ergeben sich damit ca. 269 Fahrten / Werktag (DTVw), aus denen sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) über alle Tage der Woche von ca. 243 Kfz ergibt.

Da die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche die Ausweisung als Mischverkehrsfläche (Zeichen 325 StVO) nahelegt, können die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags, und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Durch die geringe Anzahl an neuen Wohneinheiten und den damit verbundenen relativ geringen Verkehrsmengen sind insofern auch keine unzumutbaren Verkehrslärmzunahmen in benachbarten Wohngebieten zu erwarten.

5 Umweltverträglichkeit

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

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der vorliegende Bebauungsplan „Leininger Straße/Burgstraße“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt mit etwa 4.3007 qm Grundfläche deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

¹⁵ Vgl. Forschungsgesellschaft f. Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Regelwerk 147 „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

5.1 Flora und Fauna

Wie bereits beschrieben war die Fläche bislang für Lagerhallen ortsansässiger Handwerksbetriebe, sowie als Gartengrundstücke genutzt. Im Winter 2017 / 2018 wurde der vorhandene Vegetationsbestand weitestgehend gerodet. Lediglich im westlichen Bereich der Fläche befinden sich noch wenige freistehende Douglasien.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer vertieften artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse eingehend untersucht.

Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie beispielsweise Vögel, Zaun- oder Mauereidechsen, Amphibien oder Insekten liegen nicht vor und konnten bislang im Rahmen der Bestandsaufnahmen auch nicht festgestellt werden¹⁶.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes war von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde angeregt worden, im Straßenraum zusätzlich Baumstandorte zur Anpflanzung vorzusehen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenraumflächen wurden jedoch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Minimierung der Versiegelung nur im unbedingt notwendigen Umfang festgesetzt. Für eine Bepflanzung mit Bäumen sind daher im Straßenraum keine ausreichenden Flächen vorhanden.

Neben der Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze ist jedoch festgesetzt, dass je 200 qm privater Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum oder vier Sträucher aus den beiliegenden Empfehlungslisten zu pflanzen sind. Dadurch kann im Baugebiet eine wirksame Durchgrünung erreicht werden.

5.2 Boden/Altlasten

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung als Gärten und Lagerflächen anthropogen verändert. Insbesondere bei den Lagerbereichen kam es zu Bodenverdichtun-

¹⁶ Siehe dazu ausführlich: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Leininger Straße / Burgstraße“ in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn, erstellt durch: WSW & Partner, Dipl. Ing. silv. Chr. Konrath, Mai / Juni 2018

gen und -versiegelungen. Durch die Planung kommt durchaus zu Neuversiegelungen und Bodenbewegungen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und der geringen Bebauungsdichte, verbunden mit dem hohen Grünanteil, ist die mit der Realisierung des Baugebietes verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden relativ gering.

Nach dem derzeitigen Wissensstand liegen keine Beeinträchtigungen durch Altlasten vor. Die auf dem Gelände vorgefundenen Lagergebäude und –schuppen sowie deren Inhalte (Farben, Werkzeuge, Gerüstbaumaterialien) wurden fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Mengen, Zusammensetzung und Verbleib sind durch entsprechende Entsorgungsnachweise dokumentiert.

5.3 Lokalklima

Wie dargelegt sind klimatisch wirksame Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden. Lediglich die Baumgruppe im Westen könnte eine kleinräumige Wirkung auf das Klima (Verschattung) haben. Durch die geplanten Pflanzfestsetzungen und die Empfehlung bestehende Bäume wenn möglich einer Neupflanzung vorzuziehen, werden sich die Auswirkungen auf das Lokalklima in Grenzen halten.

5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Die Fläche war bislang weitgehend unversiegelt bzw. die Böden verdichtet. Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Im Vergleich zu der bisherigen Überbauung sind die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe in den Wasserhaushalt als nicht erheblich zu betrachten, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens 40 % der Bauflächen unbefestigt bleiben müssen.

Gartenflächen, in denen zumindest in Teilbereichen auch Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann, sowie sonstige wasserdurchlässig gestaltete Flächen wie PKW-Stellplätze können in gewissem Maße wieder Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Anreicherung des Grundwassers, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff. Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen wird innerhalb des Gebietes gesammelt, teilweise zur Versickerung gebracht bzw. in Abhängigkeit der befestigten Flächen entsprechend dimensionierten Retentionseinrichtungen (Rigolen, Zisternen) zurückgehalten und zeitverzögert über Drosselabflüsse abgeleitet.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

Insofern ist hinsichtlich der Entwässerung kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt zu erwarten.

5.5 Ortsbild/Naherholung

Die unbebauten Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der ortstypischen Bebauung stellten sich als Brachflächen dar, welche aber durch ihre Lage nie wesentlich im Ortsbild aufgefallen sind. Dies gilt vor allem für den westlichen Bereich, welcher bisher unbaut war. Die östlichen Lagerflächen eines Handwerksbetriebes haben sich an den rückwärtigen Bereich der Straßenbebauung angeschlossen und fielen daher nicht sonderlich im Ortsbild auf.

Gleichzeitig spielte die private und nicht öffentlich zugängliche Fläche keine Rolle in Bezug auf die Naherholung, lediglich die entsprechenden Grundstückseigentümer hatten ihren Nutzen von den rückwärtigen Gärten.

Die zukünftige Gestaltung des Wohngebietes orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und deren großen Grünanteil auf den Grundstücken. Dadurch wird sich das neue Gebiet in die Umgebung anpassen und für ein einheitliches Ortsbild sorgen, auch im rückwärtigen Bereich der umschließenden Straßen.

5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

5.7 Zusammenfassung

Bei der Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung sind der bisherige Gebäudebestand und die gärtnerische Nutzung maßgeblich. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung kann festgestellt werden, dass die Ausweisung eines gering verdichteten Wohngebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter hat.

6 Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Leininger Straße/Burgstraße“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden auch die eigentlich nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einrichtungen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Begründung

Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erscheinen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines familienfreundlich gestalteten Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,1 ist zulässig.

Begründung

Die städtebauliche Zielvorstellung des Plangebers ist ein Baugebiet, dass durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein wird, da die Lage inmitten einer bestehenden Wohnbebauung ohnehin eine starke Verdichtung mit sich bringt.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,1) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Gemeinde ein nicht zu stark überbautes Baugebiet zu entwickeln und die Belange des Boden- und Wasserschutzes rechtfertigen diese Festsetzung unterhalb der in der BauNVO normierten Obergrenzen. Die festgesetzte

GRZ und die Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 sind ausreichend um übliche Wohnhäuser einschließlich der regelmäßig notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unterzubringen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird auf 0,8, bzw. 1,2 festgesetzt.

Begründung

Da im Plangebiet Familienheime in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern entstehen sollen, gewährleistet die Festsetzung der GFZ auf 0,8 eine in Relation zu den Größen der Baugrundstücke betrachtete, relativ aufgelockerte Bebauung, die es dennoch ermöglicht unterschiedliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Im Bereich „WA 2“ soll die Grundflächenzahl eine größere Ausnutzung zugunsten der Wohneinheiten erlauben, wobei durch die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse und die Begrenzung der max. gebäudehöhe jedoch sichergestellt wird, dass auch in diesem Bereich keine unverträglich „massiven“ Baukörper entstehen.

Die Festsetzung der höheren Geschossflächenzahl im Bereich „WA 2“ trägt – trotz Beschränkung auf max. 2 Vollgeschosse – dem Umstand Rechnung, dass aufgrund der möglichen Anzahl von bis zu 6 WE / Gebäude, die entsprechenden privaten Stellplätze / Garagen auf dem Grundstück unterzubringen sind.

Anzahl der Wohneinheiten

In den Wohngebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 2, im Bereich „WA 2“ (Dreispannertypen) auf max. 6 WE begrenzt.

Begründung

Durch die festgesetzte maximale Anzahl der Wohneinheiten, wird die Bevölkerungsdichte im Gebiet gesteuert und die Anzahl der Bewohner von vorneherein auf ein ortstypisches Maß begrenzt. Dies ermöglicht zudem die Eindämmung des Verkehrsaufkommens, welches durch die neue Bebauung erzeugt wird.

Im Bereich „WA 2“ soll auch die Errichtung von Hausgruppen (Dreispannertypen) ermöglicht werden. Hier sollen max. 6 WE je Gebäude zugelassen werden um im Bedarfsfall auch Angebote für betreutes / barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Die Gewährleistung der Barrierefreiheit z. B. durch den Einbau eines Aufzuges erfordert zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit eine Verteilung auf mehrere Wohneinheiten.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes inmitten bereits bestehender Bebauung entschloss sich der Plangeber, im Sinne einer Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan über die Höhenfestsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen. In Verbindung mit der GFZ von 0,8 (1,2 im „WA 2“) sind innerhalb des Plangebietes max. 2 Vollgeschosse möglich.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich die Baukörper nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben und ein unverträglicher Übergang zur angrenzenden Bebauung der Ortslage entsteht.

Begründung

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16, 18 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 in der Ortsmitte macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes (Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche) gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene abweichende Bauweise. Es sind nur Einzel-, Doppel- und Hausgruppen bis zu einer Gebäudelänge von max. 50 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption und dem baulichen Umfeld orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt und die jeweils zulässigen Hausformen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden und dass somit in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze und Gerätehäuschen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20,0 m² zulässig.

7 Gestalterische Regelungen

7.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Belichtung des Dachraums

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

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und die umgebende Landschaft einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert. Allerdings sollen auch aktuelle „moderne“ Bauformen wie Flachdächer zugelassen werden, um individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Darüber hinaus bieten Flachdächer insbesondere dann, wenn sie als begrüntes Flachdach ausgeführt werden, zusätzliches Grünvolumen für die Insekten- und Vogelwelt, tragen durch erhöhte Verdunstung positiv zum Kleinklima bei und können als zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser dienen.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

In die örtlichen Bauvorschriften wird eine Regelung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Dementsprechend wird bestimmt, dass die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen sind.

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen wird zudem festgesetzt, dass zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig sind. Dies können zum Beispiel kleinteilige Naturpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Pflaster mit großen Fugen sein.

7.3 Einfriedungen

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die die Materialien sowie die Höhe der Einfriedungen beschränken. An den Grenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße (Vorgartenbereich) sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Um zu vermeiden, dass Anwohner ihre Kraftfahrzeuge auf der Straßenverkehrsfläche parken, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit auf jedem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen sind. Dies können einfache Stellplätze, Garagen oder Carports sein.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Ausweisung des Baugebietes dient vorrangig dazu, für Bauwillige in Enkenbach-Alsenborn die Möglichkeit zu schaffen, vor Ort Eigentum bilden zu können. Im neuen Baugebiet soll dies entsprechend der aktuellen Nachfrage in erster Linie in Form von freistehenden Einzel- sowie Doppelhäusern erfolgen. Voraussichtlich entstehen werden ca. 13 Baugrundstücke.

Dadurch, dass mit dem Baugebiet zahlreiche bauwillige Bürger nach Alsenborn ziehen oder vor Ort gehalten werden können, ergibt sich für zahlreiche Einrichtungen in Alsenborn der Vorteil, ihren Auslastungsgrad auch zukünftig sicherstellen zu können. Dies ist vor allem für die vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen von Bedeutung, aber auch Vereine, Handel, Dienstleistung und Gastronomie können davon profitieren.

Die verkehrlichen Auswirkungen werden aufgrund der Größe des Plangebietes gering sein, der Individualverkehr nur mäßig zunehmen. Um dies zu gewährleisten werden zudem Nutzungen, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen könnten, ausgeschlossen.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. seiner Umgebung wohnenden Menschen auswirken wird.

Negative Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter sind aufgrund der Vornutzung als Lagerfläche sowie der durchgrünten, wenig dichten neuen Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung des vorgesehenen Konzeptes zur Entwässerung des Gebiets können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, wie z. B. eine zusätzliche Belastung der Vorflut, weitestgehend vermieden werden.

9 Städtebauliche Rahmendaten

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m²</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>
Fläche des Geltungsbereichs	9.550	0,96	100,00
Baufläche gesamt	7.785	0,78	81,52
Allgemeine Wohngebiete	7.785	0,78	81,52
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	1.765	0,18	18,48
Straßenverkehrsflächen	1.250	0,12	13,09
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	355	0,04	3,72
Verkehrsbegleitgrün	160	0,02	1,67

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB. Die genaue Wahl des geeigneten Bodenordnungsinstrumentes wurde vom Plangeber noch nicht getroffen. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.