

ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „WOHN PARK AM MÜHLBERG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

Projekt 940/ Stand: August 2017

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**

Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383) geändert worden ist.

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt, dass wasserdurchlässige Beläge z. B. für Stellplätze und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass geringfügige Überschreitungen der GRZ zulässig sind, sofern diese in wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Auf den aufgrund der Bodenneuordnung entstehenden Grundstücken, auf denen bereits eine Bebauung vorhanden ist (allgemeines Wohngebiet „WA 3“), ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum Ausmaß der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auf max. 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) auf max. 0,6 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) wird die Geschoßflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Obergrenzen der Anzahl der Wohneinheiten (Wo) im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

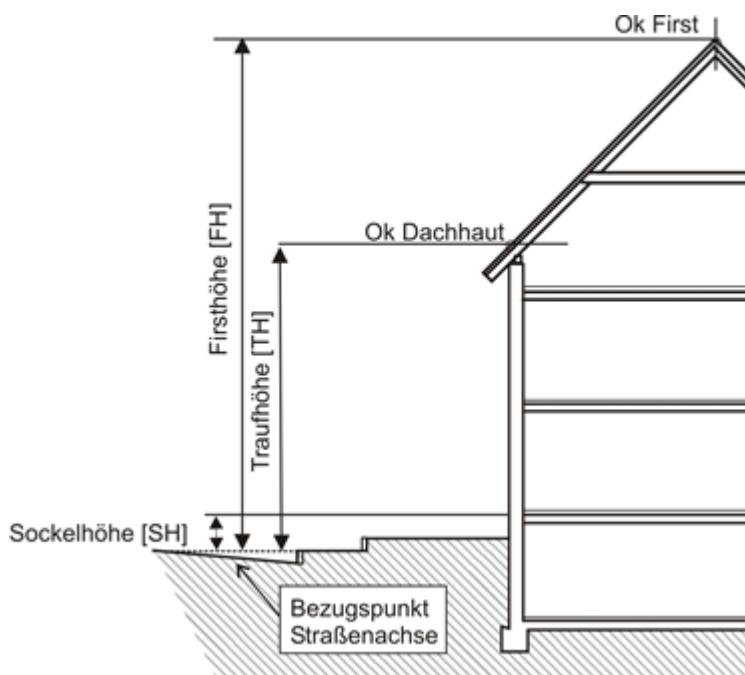
1.3.1.2 Firsthöhen: „Allgemeines Wohngebiet“

Die Firsthöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3.1.3 Traufhöhen: „Allgemeines Wohngebiet“

Die Traufhöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).



Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Fläche gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind hier Einzel- und Doppelhäuser, Ketten- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

1.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Fällen / Roden von Gehölzen

Fällungen / Rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Nach erfolgter Rodung sind die Baumaßnahmen zügig voranzutreiben. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung zulässig.

Sonstige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Fachbeitrag „Artenschutz“ sowie die im Zusatzgutachten zum Fachbeitrag „Artenschutz“ formulierten Vermeidungsmaßnahmen V1 – V6 sowie die Ausgleichsmaßnahmen A1 u. A2 sind hinsichtlich ihrer zeitlichen und technischen Ausführung zu beachten. (siehe auch „Hinweise“)

1.6.3 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 Pflanzenauswahl

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzenlisten). Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

- Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige).
- Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt.

1.7.2 Verkehrsbegleitgrün / Stellplatzbereiche

Je 3 Stellplätze sind im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 1 standortheimischer Baum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können angerechnet werden.

1.7.3 Private Freiflächen

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist gärtnerisch anzulegen. Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder mindestens 4 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Werden vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück erhalten, können diese angerechnet werden.

1.7.4 Privater Pflanzstreifen PS 1

Die als „Privater Pflanzstreifen PS1“ festgesetzte Fläche ist als zweireihiger Gehölzstreifen im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² sind 30 Sträucher sowie 2 Bäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen.

Innerhalb der als PS 1 festgesetzten Flächen vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden auf die festgesetzte Bepflanzungsdichte angerechnet.

1.7.5 Privater Pflanzstreifen PS 2

Die in der als „Privater Pflanzstreifen PS2“ festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Zum Schutz der Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen ggf. geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

1.7.6 Bindung zur Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1.Nr. 25 b) gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Bäume sind im Zuge der Baumaßnahmen ggf. geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

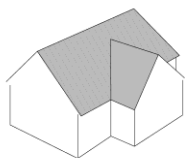
Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach zulässig.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt

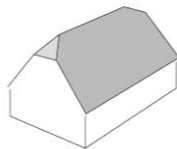
bei Pultdächern und Zeltdächern: 10° - 30°

bei sonstigen Dachformen: 0° - 45°

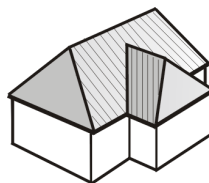
Der Nebenfist von Gauben und Zwerchhäusern muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfist liegen.



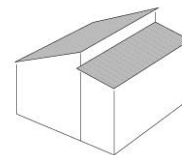
Satteldach



Krüppelwalmdach



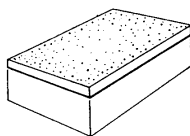
Walmdach



versetztes Pultdach



Zeltdach



Flachdach (begrünt)



Pultdach

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,0 m und der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen.

Geneigte Dächer mit einem First müssten auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Firstlinie aufweisen.

Flachdächer ab einer Fläche > 30 qm sind zumindest extensiv (Substrataufbau mindestens 8 cm) zu begrünen.

3.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern (Dachneigung > 14°) sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.1.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3.1.4 Einfriedungen

An den Grenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße (Vorgartenbereich) sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

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.

3.1.5 Gestaltung von Stellplätzen und Hofflächen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur wasserdurchlässige Materialien (Abflussbeiwert höchstens 0,7) wie kleinteilige Natursteinpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Pflaster mit großen Fugen zulässig.

3.1.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und bei Böschungen mit einer Neigung von max. 1: 1,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind einander anzupassen.

3.1.7 Müllsammelanlagen

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

3.1.8 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauherren. Dazu sollen auf dem Grundstück Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 - 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Beim Einbau von Zisternen ist eine Brauchwassernutzungsmöglichkeit (z. B. Anschluss an die Toilettenspülung) vorzusehen.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist über ein Trennsystem an den Kanal in der Straße „Am Mühlberg“ vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls zum Kanal in der Straße „Am Mühlberg“. Die Beschaffenheit des Untergrundes ermöglicht zwar die Versickerung von Niederschlagswasser, aufgrund der tiefer anstehenden Schichtung der Gesteine kann jedoch das Austreten von in größerem Umfang versickertem Wasser auf unterhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücken nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anlage von privaten Rückhaltemulden / Gartenteichen nur mit Abdichtung und einem Überlauf an die Oberflächenwasserkanalisation erfolgen kann.

Zur Verlegung der erforderlichen Leitungen werden im Bebauungsplan soweit erforderlich Leitungsrechte auf privaten Baugrundstücken eingetragen.

Außenbereichswasser

Topografisch oberhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Aus der Vergangenheit sind keine Ereignisse bekannt, dass von diesen Flächen bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser oberflächlich in das Plangebiet abfließt. Dennoch wird empfohlen, den in der Planzeichnung mit „WS“ festgesetzten Waldstreifen im Nordosten des Plangebiets muldenförmig auszuformen um ggf. eine Rückhaltefunktion erfüllen zu können.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 - 46 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Rheinland Pfalz. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

In Bezug auf die Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV in Verbindung mit den Technischen Regeln, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen | Abfällen" der LAGA in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der Anfall unbelasteten Bodenaushubes ist soweit wie möglich durch unmittelbare Wiederverwendung vor Ort zu minimieren. Vor Ort nicht verwertbare Überschussmassen sind extern einer Wiederverwertung zuzuführen."

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn eingesehen werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Archäologische Funde

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit Direktion Landesarchäologie rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Radonprognose

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten wie im Plangebiet haben gezeigt, dass ist mit niedrigem – mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³ zu rechnen ist.

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig werden.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 Liter pro Minute) ist bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von max. 140 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzuwenden.

Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Zur Gewährleistung, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG ausgelöst werden, sind die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung:

Eine Umweltbaubegleitung gewährt die umweltgerechte Durchführung der Maßnahmen (Boden-, Wasser-, Natur- und Artenschutz sowie Entsorgung und Abfall). Sie frühzeitig in die Planung der Baumaßnahmen und den Bauablauf einzubinden. Aufgabe der Umweltbaubegleitung ist die Überwachung der Bautätigkeiten in Bezug auf Einhaltung naturschutzrechtlichen Auflagen und Vorschriften. Die Umweltbaubegleitung koordiniert und überwacht auch die Durchführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und führt ggf. Rettungsumsiedlungen während der Baumaßnahmen durch.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Baufeldfreimachung / Rodungsarbeiten außerhalb der Brutsaison und größtmöglicher Erhalt von Fledermausquartierbäumen und Leitstrukturen:

Da die Gebüsche und einzelnen Bäume als Brutstätten besonders geschützter Vogelarten dienen, ist der gesetzlich geregelte Rodungszeitraum einzuhalten (nur im Zeitraum Anfang 01.10. bis 28.02.).

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung zur Absicherung von Tierverlusten während der Rodungsarbeiten und unter Begleitung einer potentiell erforderlich werdenden, fachgerechten Rettungsumsiedlung zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Bauzeitregelung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch lärmende, vibrierende oder erschütternde Baumaßnahmen insbesondere an bestehenden Gebäuden während der Fortpflanzungszeit sind diese Arbeiten, sowie die Zerstörung oder Freilegung insbesondere von Fledermausquartieren führen können, nicht zulässig.

Entsprechende Baumaßnahmen sind deshalb vorzugsweise in den Monaten September bis incl. März und unter Hinzuziehen eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Schutz von Gehölzen:

Während der Baufeldräumung und den anschließenden Baumaßnahmen sollen möglichst nur bereits versiegelte Flächen als Lagerflächen genutzt werden. Insbesondere die Gehölze, die potenziell erhalten werden können, sind zu schonen. Dazu sind z. B. Bäume mit Stammschutzmatten zu versehen und der Wurzelbereich in einem Radius von mindestens 2 m um den Stamm zum Schutz vor Bodenverdichtungen und Wurzelschäden abzusperren.

Vermeidungsmaßnahme V 5: Verringerung des Kollisionsrisikos für Vögel an Fensterflächen:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten dass von Ihnen keine Kollisionsrisiken z. B. durch sich spiegelnde Gehölzstrukturen ausgeht. Dies kann z. B. durch Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder Schaffung erkennbarer Barrieren (z.B. UV-Sperrfolien oder Grafikfolien) erreicht werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind die nachfolgend aufgeführten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 (5) S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen ("continuous ecological functionality-measures"= „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“) durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahme A1: Schaffung von Ersatzquartieren:

Für den Verlust von Fassadenquartieren sind neue Fassadenquartiere an der West-, Ost- und Südseite des Hauptgebäudes anzubringen sowie an weiteren Gebäuden im Umfeld. Die Zahl und Art der Ersatzquartiere ist in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung festzulegen.

Grundsätzlich sollen drei verschiedene Kastentypen (je 7 Stück) angeboten werden um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen. Die Kästen sind so anzubringen, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Sie sollten nicht nach Norden orientiert sein und in mindestens 5 m Höhe aufgehängt werden.

Ausgleichsmaßnahme A2: Optimierung von Habitaten der Vogelarten der Waldränder und Gebüsche:

Zur kurzfristigen Kompensation verloren gehender Niststätten sind in den nicht für Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Bereichen vor Beginn der Brutsaison (31. März bis 01. Oktober) rund um die Gebäude 50 Vogelnistkästen (40 Standardkästen mit verschiedenen Öffnungsdurchmessern sowie 10 Halbhöhlen) aufzuhängen. Dazu kann auch der östlich gelegene Waldrand genutzt werden.

Die Nistkästen sind jährlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. auszuräumen und zu reinigen.

Windwurfrisiko durch Bäume

Teile des Plangebietes grenzen im Südwesten sowie im Nordosten an bestehende private Waldflächen und damit im potenziellen Fallbereich (25 m) von Bäumen. Auf das Risiko von Windwurf (z. B. bei Sturm) wird hingewiesen.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn am örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Enkenbach - Alsenborn, den

.....
Wenzel, Ortsbürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohnpark am Mühlberg“, der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - Alsenborn, den

.....
Wenzel, Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage des Plangebietes, Beschreibung des Vorhabens	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3	Bestandsaufnahme	8
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung.....	8
3.1.1	Topographie	8
3.1.2	Untergrundverhältnisse	8
3.1.3	Grundwassersituation	8
3.1.4	Klima.....	9
3.1.5	Klimaschutz und regenerative Energien	9
3.2	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	10
3.2.1	Altlasten	10
3.2.2	Archäologie und kulturelles Erbe.....	10
3.2.3	Waldflächen	11
4	Städtebauliches Konzept	12
4.1	Rahmenbedingungen.....	12
4.1.1	Geplante Bebauung	12
4.1.2	Verkehrliche Erschließung	12
4.1.3	Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
4.1.4	Immissionen und Emissionen	14
	Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet	14
4.1.5	Untersuchung potenzieller Immissionen im Plangebiet.....	14
4.2	Umweltverträglichkeit.....	15
5	Erforderlichkeit der Planinhalte.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	19
5.1.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	19
5.1.5	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	19

5.1.6	Weitere Flächenfestsetzungen	19
5.1.7	Private Freiflächen	20
5.1.8	Private Pflanzstreifen	20
5.1.9	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	20
6	Gestalterische Regelungen	21
6.1	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	21
6.2	Einfriedungen.....	21
6.3	Stellplätze und Hofflächen	21
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	22
8	Städtebauliche Rahmendaten	24
9	Bodenordnende Maßnahmen.....	24

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes, Beschreibung des Vorhabens

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich mit einer Größe von ca. 1,3 ha befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Enkenbach- Alsenborn. Er schließt an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Mühlberg“ an. Im Nordosten wird das Plangebiet durch ein kleines Waldstück zum Gelände der Integrierten Gesamtschule begrenzt. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Östlich der Straße „Am Mühlberg“ befindet sich das bereits weitgehend bebaute Wohngebiet „Haarspott“.

Auf der Fläche des Plangebiets befindet sich das evangelische Tagungs- und Freizeitheim „Haus Mühlberg“ in einer parkähnlich gestalteten Umgebung. Das Anwesen steht seit geraumer Zeit leer und wurde zwischenzeitlich durch einen Investor erworben. Es ist vorgesehen, unter teilweiser Beibehaltung der vorhandenen Bausubstanz und Erschließungsstruktur ein hochwertiges Wohngebiet sowohl für Einzel- und Doppelhausbebauung als auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten insbesondere auch für betreutes Wohnen zu entwickeln.

In Nord-Süd-Richtung erstreckt sich das Gebiet über ca. 115 m im Westen, sowie ca. 50 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze. In west-östliche Richtung erstreckt sich die Fläche im Norden über ca. 110 m, und im Süden über 150 m.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke: 925/38, 912/1, 913, 907/2, 925/31, 925/39, sowie Teile der Straßenparzellen 911, 925/18 und 912/2.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes. (Quelle Bild: LANIS)

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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden, ergänzend werden Flächen für Erschließungsanlagen sowie öffentliche Grün- und Parkflächen vorgesehen.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der hohen Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken für junge Familien sowie hochwertigem Wohnraum im Miet- und Eigentumswohnungsbereich auch für ältere Menschen, soll durch die Ausweisung geeigneter Bauflächen nachgekommen werden.

Das vorgesehene Plangebiet „Wohnpark am Mühlberg“ bietet sich aufgrund seiner topografischen Lage und der in Teilen bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktur dazu an. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Im Rahmen einer Alternativenbetrachtung hat die Gemeinde Enkenbach - Alsenborn eine Voruntersuchung von potentiellen Bauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt, bei denen die bestgeeignetsten herausgefiltert wurden. Die zurzeit brachliegende Fläche „Haus Mühlberg“ zählt zu diesen Flächen.

Städtebaulich kann durch die Entwicklung des Baugebietes eine Arrondierung der bebauten Ortslage zwischen der Wohnbebauung entlang des Fliederweges bis zum Waldstück südwestlich der integrierten Gesamtschule erreicht werden.

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 (RRÖP) 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 „Wohnpark am Mühlberg“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) mit Stand 2012. Die Fläche wird dort bereits als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ und als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Insofern stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

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

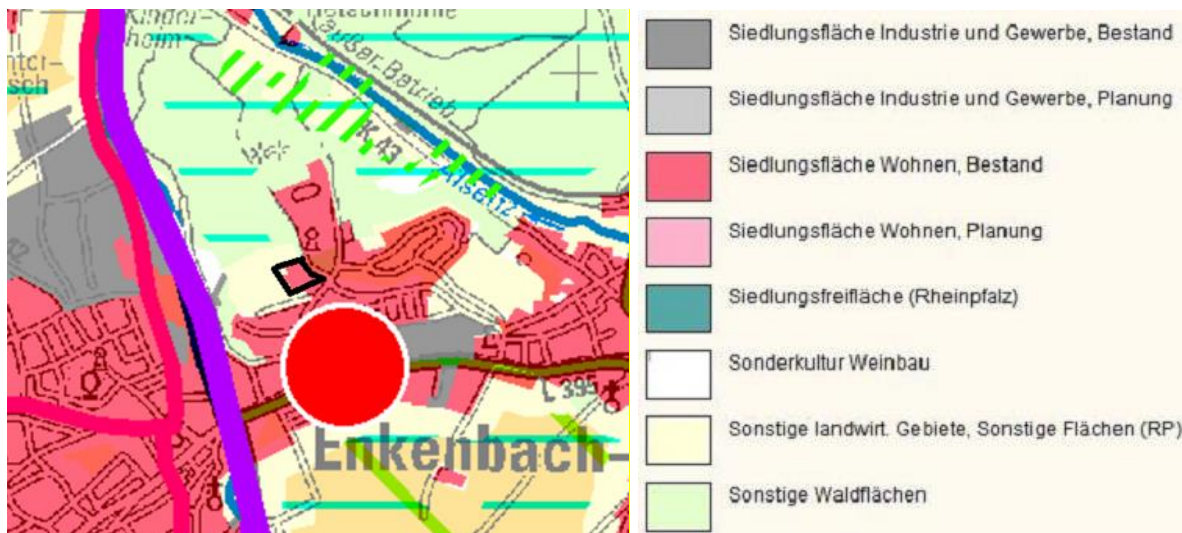


Abbildung 2: Ausschnitt der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) 2012

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als „Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und soziale Zwecke“ dargestellt. Der Nordwesten wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wird derzeit entsprechend der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes geändert.



Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Enkenbach- Alsenborn



Abbildung 4: geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Mit Schreiben¹ der Kreisverwaltung Kaiserslautern werden die Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes und die Entwicklung eines hochwertigen Wohnparks aus Sicht der Kreisentwicklung und Landesplanung ausdrücklich befürwortet.

¹ Schreiben der Unteren Landesplanungsbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3.2 / 4.2 BauGB vom 23.06.2017

3 Bestandsaufnahme

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

3.1.1 Topographie

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine von Nordosten nach Südwesten geneigte Fläche dar. Der höchste Punkt liegt bei ca. 327 m ü. NN., der tiefste Punkt im Südwesten befindet sich auf einer Höhe von 315 m ü. NN. Das Gelände steigt nach Nordosten in Richtung der Integrierten Gesamtschule (IGS) weiter an.

3.1.2 Untergrundverhältnisse

Nach der Einordnung der Bodengroßlandschaften befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil im Bereich der Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen.²

Die Böden im nordwestlichen Bereich sind sandig-lehmig³.

Aus der bereits vorhandenen Bebauung und dem in unmittelbarer Nähe östlich anschließenden Baugebiet „Haarspott“ ergeben sich keine Anhaltspunkte, die darauf schließen lassen, dass die Bebauung des Gebietes nicht oder nur unter besonderen Aufwendungen möglich wäre.

Die anstehenden Böden im Plangebiet ließen zwar eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers zu, jedoch können tiefer gelegene Schichtungen des Gesteinsuntergrundes bzw. eingelagerte Lehmhorizonte dazu führen, dass konzentriert versickertes Wasser auf Unterlieger – Grundstücken austritt und dort zu Schäden führt. Eine Versickerung des im zukünftigen Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers wird daher seitens des vorliegenden Bodengutachtens⁴ ausdrücklich nicht empfohlen.

3.1.3 Grundwassersituation

Enkenbach-Alsenborn liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 650-800 mm pro Jahr⁵. Bei einer mittleren Verdunstung von 550-600 mm/m² ist von einer mittelhohen Verdunstung auszugehen.⁶ Der auf dem unbebauten Planbereich anfallende, nicht versickernde und verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt letztlich nach Süden in Richtung der bestehenden Wohnbebauung ab bzw. verbleibt auf der Fläche.

² LGB Rheinland-Pfalz http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4, Stand 09.06.2016

³ ebenda

⁴ Vgl. Geotechnischer Bericht zur Geländeererschließung „Am Mühlberg“, erstellt durch: WPW – Geoconsult Südwest GmbH, Büro Landstuhl, 12.04. 2016

⁵ Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz :Beobachten, Untersuchen, Bewerten: Messnetze der Wasserwirtschaft, <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>, Stand: 08.06.2016

⁶ Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht des Landes Rheinland-Pfalz, Hydrologischer Atlas, Blatt 10 – mittlere Verdunstung 1961-1990, Stand: 2005, <http://www.luwg.rlp.de/Service/Downloads/Wasserwirtschaft/Hydrologischer-Atlas/binarywriterservlet?imgUid=8377070f-cfd6-4b01-33e2-dcfc638b249d&uBasVariant=11111111-1111-1111-1111-111111111111>, Stand:08.06.2016

Aufgrund der bestehenden Hangneigung wurden auch mögliche Einwirkungen von Außengebietswasser betrachtet. Als relevante Fläche kommt die östlich topografisch höherliegende Kiefern - Mischwaldfläche in Betracht. Aus langjährige Beobachtungen ist jedoch nicht bekannt, dass es zu problematischen Niederschlagsabflüssen in das Plangebiet gekommen ist. Die überwiegend sandigen Böden und die Bestockung mit dichtem Kiefern Mischwald lassen eine hohe Versickerungs- und Speicherfunktion erwarten.

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 zu den wärmeren Gegenden von Rheinland-Pfalz⁷ zählt. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge belaufen sich auf 650 - 800 mm p.a.⁸

Lokalklimatisch ist die Planfläche des Bebauungsplanes nur eingeschränkt von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen lediglich kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei, großräumig bedeutsame Kaltluftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.⁹

3.1.5 Klimaschutz und regenerative Energien

Aufgrund der Lage der künftigen Wohnbauflächen auf einem stark von Nord nach Süd geneigten Hang besteht für die künftige Bebauung sowohl passiv als auch aktiv eine potentiell sehr hohe Nutzbarkeit der Solarenergie, welche durch das städtebauliche Konzept (Gebäudestellung, Firstrichtung) unterstützt wird.

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

Enkenbach- Alsenborn zählt zu den Bereichen, in denen grundsätzlich die Errichtung der Erdwärmesonden bei Einhaltung der Standardauflagen 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.

⁷ 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#kwisform>, Stand: 09.06.2016

⁸ Ebd.

⁹ Vgl. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) 2015, http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Stand:08.06.2016

¹⁰ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: <http://www.lgb-rlp.de/erdwaermekollektoren.html>, Stand:08.06.2016

¹¹ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, Stand:08.06.2016

Es besteht die Möglichkeit, das geplante Baugebiet an das vorhandene Biomasse – Heizkraftwerk der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn anzuschließen. Der Bebauungsplan sieht dazu eine Fläche zur Unterbringung einer entsprechenden Übergabestation vor.

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

Derzeit wird das Plangebiet, das überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn dargestellt ist, nicht genutzt. Im Gebiet befindliche Garagen und Stellplätze sind vereinzelt genutzt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Integrierte Gesamtschule (IGS) Enkenbach-Alsenborn mit angeschlossenen Schulsportanlagen. Unmittelbar südlich und östlich grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung entlang der Straße „Am Mühlberg“ und „Fliederweg“ sowie an das Neubaugebiet „Haarspott“.

Der Ortskern Enkenbach- Alsenborn wird über die Straße „Am Mühlberg“ erreicht.

Zur Erschließung der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) auf den entsprechenden Flächen im östlichen Teil des Gebiets eingetragen¹². Dieses Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan durch zeichnerische Festsetzung weiterhin gesichert.

3.2.1 Altlasten

Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt¹³.

3.2.2 Archäologie und kulturelles Erbe

Für den Planbereich liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über archäologische Fundstellen oder geschützte Kulturdenkmale vor. In der Denkmalliste des Landkreises Kaiserslautern sind für die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld keine Kulturdenkmale aufgeführt.¹⁴

Da jedoch nur ein geringer Teil tatsächlich im Boden vorhandener prähistorischer Denkmale bekannt ist, gibt die Direktion Landesarchäologie eine Reihe von Hinweisen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Diese werden dem Bebauungsplan zur Information der Bauherren / Bauträger beigegeben.

¹² Vgl. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer v. 14.09.2016

¹³ Vgl. Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz v. 29.06.2017

¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie v. 30.08.2016

3.2.3 Waldflächen

Das Plangebiet ist aufgrund der vorausgegangenen Nutzung parkartig gestaltet. Innerhalb des Gebietes befinden sich einzelne Baum- und Strauchgruppen sowie Solitärbäume. Im Nordosten grenzen an das Plangebiet geschlossene Waldgrundstücke in einer Gesamtausdehnung von ca. 0,78 ha an. Es handelt sich um einen Kieferndominierten Mischwald mit einzelnen Laubbäumen wie Eiche, Buche, Birke, etc. Zum südwestlich angrenzenden Plangebiet ist ein naturnaher Waldsaum ausgebildet.

Seitens des Forstamtes Otterberg wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes auf die Nähe von zukünftigen Baugrundstücken zum nordöstlichen Waldrand (Fallbereich von Bäumen) hingewiesen. Ein Sicherheitsabstand von 25 m wird angeregt.

Darüber hinaus wurde angeregt, zugunsten der Waldbesitzer von den zukünftigen unmittelbaren Grundstücksanliegern eine vorgedruckte Erklärung zu unterzeichnen. In dieser geht es um den Verzicht auf Schadensersatzansprüche, die sich aus dem Waldbestand, der Waldbewirtschaftung und dem Forstbetrieb ergeben können, sowie um die Übernahme ggf. entstehender erhöhter Kosten für die Waldbewirtschaftung und die Haftungsübernahme für Schäden die von den zukünftigen Baugrundstücken ausgehen könnten (Funkenflug, Ableitung von Wasser, etc.). Es wurde empfohlen, diese auch grundbuchmäßig abgesichert auf die Grundstücksnachfolger zu übertragen.

Ein ähnlicher Hinweis wurde von einem an das Plangebiet angrenzenden Waldeigentümer vorgetragen.

Der Gemeinderat hat sich mit diesen Aspekten befasst und kommt zu dem Ergebnis, dass der Hinweis auf die Nähe zum Waldrand und die damit zusammenhängenden Sachverhalte zwar grundsätzlich berechtigt ist, kommt aber zu folgendem Ergebnis.

Der vorhandene Waldsaum besteht in dieser Form bereits seit vielen Jahren. Es handelt sich um gesunde und gutverwurzelte Bäume. Die vorherrschenden Hauptwindrichtungen (West, Südwest) lassen ein Umstürzen von gesunden Bäumen in das geplante Baugebiet kaum erwarten. Aus der Historie des Geländes „Am Mühlberg“ sind auch nach Extremsturmereignissen keine Fälle bekannt, in denen Bäume auf das Gelände des Bebauungsplanes gestürzt wären. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus kein weiteres Heranrücken von Bebauung an den östlich angrenzenden Wald, als dies durch die bereits bestehenden Gebäude der Fall ist.

Eine Verzichtserklärung auf Schadensersatzansprüche, die sich aus der Waldbewirtschaftung und dem Forstbetrieb ergeben, sowie eine Erklärung zur Übernahme ggf. entstehender erhöhter Kosten für die Waldbewirtschaftung aufgrund des zukünftig angrenzenden Baugebietes wird daher für nicht sachgerecht angesehen. Auch zum jetzigen Zeitpunkt hat der Waldbesitzer bzw. der Forstunternehmer dafür Sorge zu tragen, dass aus der Waldbewirtschaftung keine Beeinträchtigungen / Schäden auf Nachbargrundstücken - unabhängig von deren Nutzung – entstehen (Verkehrssicherungspflicht). Die Bewirtschaftung der Waldflächen wird durch den Bebauungsplan nicht erschwert sondern vielmehr eher erleichtert, da die Waldparzellen zukünftig zumindest teilweise an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

Umgekehrt haben die derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer Sorge zu tragen, dass benachbarte Wald- und sonstige Grundstücke nicht durch Einwirkungen von ihren Grundstücken beschädigt werden. Da diese Sachverhalte bereits gesetzlich geregelt sind (BGB) wird auf eine weitergehende Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes verzichtet.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Rahmenbedingungen

Innerhalb des rund 1,3 ha umfassenden Bereichs des Bebauungsplanes sollen entsprechend der Lage am Ortsrand ein aufgelockertes Wohngebiet für das Familienwohnen, Miet- und Eigentumswohnungen auch für betreutes Wohnen entstehen.

Durch unterschiedliche Gebäudetypologien (siehe 4.1.1) wird ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen ermöglicht.

4.1.1 Geplante Bebauung

Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, sowie Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Die Grundstücke sind dabei vergleichsweise großzügig geschnitten, es werden somit voraussichtlich etwa 13 Bauplätze entstehen.

Die Mehrfamilienhäuser sind barrierefrei vorgesehen um sicherzustellen, dass die Bewohner bis ins hohe Alter im Gebiet leben können. Ergänzende Betreuungsangebote sind geplant.

Die Bestandsgebäude sollen komplett entkernt und umgebaut werden, um die zukünftige Nutzung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan sieht drei verschiedene Bereiche (WA 1 – 3) vor, in denen entsprechend der geplanten Bebauung unterschiedliche Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen maximalen Gebäudehöhen gelten.

Aufgrund der topografischen Exposition des Plangebietes liegt ein Hauptaugenmerk darauf, dass die zukünftigen Gebäudehöhen nicht über denen des Bestandes liegen.

Zur besseren Ausnutzung der Fläche bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und dem Gebot der landschaftlichen Integrierbarkeit der Gebäude andererseits ist vorgesehen, die Gebäude in denen max. 12 Wohneinheiten zugelassen werden, mit max. zwei Vollgeschossen zuzulassen. Aufgrund der Hangneigung kann ein Kellergeschoss als „Nicht – Vollgeschoss“ von Süden / Südwesten beleuchtet werden. Das oberste Geschoss der Mehrfamilienhäuser soll als Staffelgeschoss mit südlich bzw. südwestlich vorgelagerter Terrasse ausgeführt werden.

4.1.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine als Anliegerstraße ausgebaute Ringstraße, welche im Osten über die Gemeindestraße „Am Mühlberg“ an die zentrale Rosenhofstraße (L 395) angebunden ist.

Durch die Buslinie, die auch die IGS „Am Mühlberg“ andient, besteht eine günstige Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Für den ruhenden Verkehr (Parkplätze für Besucher des Baugebietes) sind entlang der Erschließungsstraße umfangreiche öffentliche Parkplätze angeordnet. Je Wohneinheit sind zusätzlich auf den privaten Baugrundstücken zwei private Stellplätze nachzuweisen.

4.1.3 Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Hinsichtlich der technischen Erschließung des Baugebietes wurden bereits Vorabstimmungen mit den Gemeindewerken vorgenommen. Die Wasserversorgung des Gebiets kann über einen neu herzustellenden Anschluss an das bestehende Netz in der Straße „Am Mühlberg“ sichergestellt werden.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über einen neu herzustellenden Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Mühlberg“ abgeleitet¹⁵.

Zur Entwässerung des geplanten Gebietes (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) wurde ein Entwässerungskonzept erstellt¹⁶.

Oberflächenwasser

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser kann nicht vollständig auf den künftigen Baugrundstücken zurückgehalten werden. Eine gezielte Versickerung wäre aufgrund der anstehenden klüftigen Sandsteinuntergründe zwar theoretisch möglich, wird jedoch verworfen da gem. vorliegendem Bodengutachten¹⁷ nicht ausgeschlossen werden kann, dass dieses Wasser infolge tieferliegender undurchlässiger Schichten auf darunterliegenden Baugrundstücken unkontrolliert austritt.

Das gem. entwässerungstechnischer Vorplanung erforderliche Rückhaltvolumen von 133 m³ wird daher entweder durch einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal oder ein befestigtes Retentionsbecken hergestellt. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen fest.

Die private Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen bleibt unbenommen, wurde jedoch nicht in die Ermittlung des erforderlichen Retentionsvolumens von 133 m³ einbezogen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist zur Verlegung der Kanalisation (Trennsystem) die teilweise Festsetzung von Leitungsrechten auf privaten Baugrundstücken erforderlich.

Elektrizität

Das Baugebiet kann an die vorhandene Trafostation IGS angeschlossen werden.

Medien

Das Baugebiet kann an das Breitbandnetz der Verbandsgemeinde über den Anschlusspunkt im Kreuzungspunkt „Am Mühlberg“ / Fliederweg angeschlossen werden.

Wärmeversorgung

Es besteht die Möglichkeit, das Baugebiet an das Nahwärmenetz der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn anzuschließen. Im Bebauungsplan wird für eine ggf. erforderliche Übergabestation eine entsprechende Fläche festgesetzt.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke v. 30.09.2016

¹⁶ „Neubaugebiet am Mühlberg“ – Entwässerungstechnische Voruntersuchung erstellt durch: WSW & Partner, Dezember 2016

¹⁷ Geotechnischer Bericht zur Geländeerschließung „Am Mühlberg“, erstellt durch WPW Geoconsult Südwest, April, 2016

4.1.4 Immissionen und Emissionen

Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet

Die Festsetzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ ermöglicht keine Ansiedlung von Betrieben, die eine störende Wirkung auf benachbarte Wohnbauflächen entfalten.

Aufgrund der Anbindung der neuen Bauflächen an die Straße „Am Mühlberg“ sowie seiner verhältnismäßig geringen Größe sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes in dessen Umgebung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Während der Bauphase nicht auszuschließen sind Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur temporär und können folglich als zumutbar angesehen werden.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde durch einen Anlieger der Straße „Am Mühlberg“ die Befürchtung geäußert, dass durch die vorgesehene Anlage von Parkplätzen im Einmündungsbereich zum Plangebiet das Lärmaufkommen durch Fahrzeuge, mit denen Eltern Bring.- und Holdienste zur angrenzenden IGS durchführen, zunehmen wird. Es wird auch eine Lärmbelästigung nicht nur tagsüber sondern auch zur Nachtzeit befürchtet.

Die angesprochenen Parkplätze dienen jedoch in erster Linie zur Unterbringung der Kfz von Besuchern des geplanten Wohngebietes. Von einer regen täglichen Frequentierung und häufigen An- und Abfahrten inkl. der damit verbundenen Geräuschentwicklungen durch Türeenschlagen und Motorenstarts ist nicht auszugehen.

Aufgrund der Entfernung zum Eingangsbereich der Schule ist nicht damit zu rechnen, dass die Parkplätze im Baugebiet regelmäßig von Eltern für Hol- und Bringdienste in Anspruch genommen werden. Eine zusätzlich verkehrserzeugende Wirkung geht insofern von den Parkplätzen nicht aus.

Das aus dem Baugebiet „Wohnpark am Mühlberg“ resultierende Verkehrsaufkommen von abgeschätzt ca. 180 Fahrten / Tag wird das Gesamtverkehrsaufkommen und damit die Belastungen die aus dem vorhandenen Verkehr auf der Hauptsammelstraße „Am Mühlberg“ entstehen, nur unwesentlich erhöhen. Bei Fortführung der bis vor einigen Jahren vorhandenen Nutzung als Erholungsheim und Tagungszentrum der ev. Kirche würde zumindest während des Tagungsbetriebes eine höhere Verkehrsbelastung auftreten, als dies durch das geplante Baugebiet zu erwarten ist.

4.1.5 Untersuchung potenzieller Immissionen im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Alsenborn. Westlich des Plangebiets verlaufen in ca. 400 m Entfernung die Bundesstraße 48 und die Schienenstrecke 3320 Kaiserslautern - Enkenbach. Die L 395 (Rosenhofstraße) und die Sandhofstraße verlaufen innerhalb von Alsenborn südlich des Plangebietes. Zum Schutz gegen den Schienenverkehrslärm wurde ein Lärmschutzwall östlich der Schienenstrecke auf Höhe des Bahnhofs Enkenbach errichtet.

Westlich der B 48 und der Bahnlinie befinden sich das Gewerbegebiet „Am Mühlweg“ und die Eisengießerei „Heger Guss“. Südlich der Eisengießerei sind im Bebauungsplan „Donnersbergstraße – Klosterbach“ weitere Fläche zur gewerblichen Nutzung ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes „Wohnpark am Mühlberg“ befindet sich die Integrierte Gesamtschule (IGS) Enkenbach-Alsenborn. Deren Sportanlage wird abends auch von Vereinen genutzt.¹⁸

Zur Beurteilung der Problematik wurde anhand der oben genannten Rahmenbedingungen ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Belastung im geplanten Baugebiet durch Anlagenlärm (Gewerbebetriebe), Straßen und Schienenverkehrslärm sowie durch Sportanlagenlärm ermittelt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz des Plangebietes vor Anlagenlärm, Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Sportanlagenlärm keinerlei Maßnahmen erforderlich sind.¹⁹

4.2 Umweltverträglichkeit

Zum Bebauungsplan wurden sowohl spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP)²⁰ insbesondere zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen als auch eine Betrachtung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens vorgenommen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass von dem Vorhaben Fledermaus- und Vogelarten betroffen sind.

Weitere Umweltauswirkungen ergeben sich hauptsächlich auf die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere. Durch versiegelte Bodenflächen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen im Umfang von ca. 0,6 ha. Zusätzlich kommt es auch zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate, Filter- /Puffer-Funktion des Bodens). Zur Minimierung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Verlust von Teillebensräumen sind Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zur Verminderung der Versiegelung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Die internen Maßnahmen sind jedoch nicht ausreichend um den mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff vollständig auszugleichen. Daher werden externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Abzüglich der aufgrund des Bestandes bereits versiegelten Flächen durch Straßen, Gebäude- und Parkplatzflächen von ca. 0,34 ha verbleibt eine Nettoneuversiegelung in Größenordnung von ca. 0,26 ha.

Die externe Kompensation soll durch Bereitstellung von 2.600 m² Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Enkenbach Alsenborn erfolgen.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 1327/6, (26.136 m²) innerhalb dessen bereits für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf dem Hahn“ Teilflächen (insges. 1,0 ha) zur Kompensation herangezogen wurden.

Für den Bebauungsplan „Wohnpark am Mühlberg“ sollen nun weitere 0,26 ha aus der Teilfläche „sukzessive Entnahme des Fichtenbestandes“ herangezogen und aus dem Ökokonto „abgebucht“ werden.

¹⁸ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Wohnpark Am Mühlberg“ erstellt durch GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Nohfelden-Bosen, 23.02.2016

¹⁹ Ebd.

²⁰ Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhaben „Wohnpark Am Mühlberg“ in Enkenbach-Alsenborn, erstellt durch: WSW & Partner, Kaiserslautern, November 2015 und Mai 2016

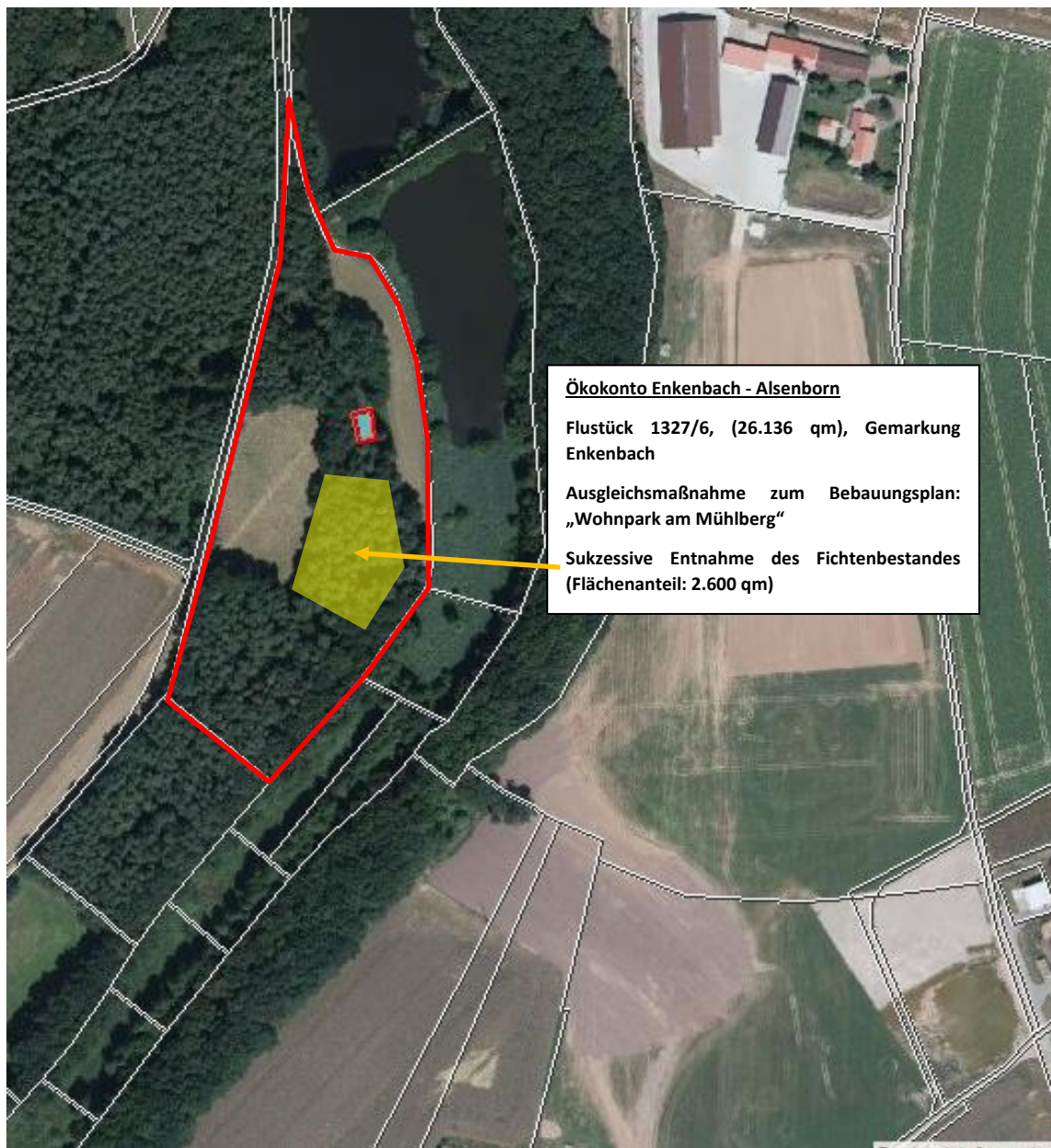


Abbildung 5: Übersichtsplan zur externen Ausgleichsmaßnahme (Ökokontofläche der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn)
Bildquelle: Landschaftsinformationssystem Rhld. Pf.

Zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bezüglich der der Fledermauspopulation werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, wie zum Beispiel die Errichtung neuer Fassadenquartiere, welche die alten Quartiere in den Schindeln des Hauptgebäudes ersetzen sollen. Zusätzlich soll das Aufhängen von Nistkästen dafür sorgen, dass die Fläche als Lebensraum für die vorhandenen Vogelarten nicht vollständig verloren geht.

5 Erforderlichkeit der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnpark Am Mühlberg“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen 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.

5.1.2 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.

Für das Wohngebiet „WA 3“ wird als Ausnahme formuliert, dass auf den aufgrund der Bodenordnung neu entstehenden Grundstücken, auf denen bereits eine Bebauung vorhanden ist, die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum Ausmaß der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

Begründung

Die städtebauliche Zielvorstellung ist ein Baugebiet, das entsprechend seiner Lage am nordwestlichen Ortsrand im Übergangsbereich zwischen der Ortslage und der freien Landschaft durch eine weniger verdichtete Bebauung charakterisiert sein soll.

Da im Bereich des Bestandsgebäudes („WA 3“) eine Neuparzellierung von Grundstücken erfolgt, würde die gem. BauNVO überbaubare Grundstücksfläche von 0,4 deutlich überschritten. Da nicht zuletzt aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in den Bestand vorgesehen ist, große Teile der vorhandenen Bausubstanz weiterzuverwenden, soll ermöglicht werden auf die vorhandenen bereits überbauten Flächen aufzubauen.

Aufgrund der Tatsache, dass hier nur ein Gebäude mit max. 12 Wohneinheiten entstehen darf und der planerischen Konzeption des Gesamtgebiets, die durch entsprechende Abstände der nächstmöglichen

Bebauung insbesondere den Aspekten der ausreichenden Belichtung und Belüftung Rechnung trägt, erscheint die vorgesehene Ausnahmeregelung sinnvoll und vertretbar.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl im Plangebiet wird im Gebiet „WA 1“ auf 0,8, im Gebiet „WA 2“ auf 0,6 und im Gebiet „WA 3“ auf 1,2 festgesetzt.

Begründung

Da im Plangebiet „WA 2“ Familienheime in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern entstehen sollen, gewährleistet die Festsetzung der GFZ auf 0,6 eine in Relation zu den Größen der Baugrundstücke betrachtete, relativ aufgelockerte Bebauung, die es dennoch ermöglicht unterschiedliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Die Mehrfamilienhäuser in WA 1 begründen die höhere GFZ von 0,8, welche aber dafür sorgt, dass diese ebenfalls eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen.

Im Bereich des Bestandsgebäudes („WA 3“), auf das im Wesentlichen wieder aufgebaut werden soll, wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt, um die beabsichtigte Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoß auch angesichts der in Relation geringen Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der exponierten Lage des geplanten Baugebietes am nördlichen Ortsrand und der Nachbarschaft zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entschloss sich der Plangeber, im Sinne der Eingriffsminimierung und zur Sicherstellung der landschaftlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper zu regeln. Die Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan sowohl über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als auch durch verbindliche Festsetzungen zu den Trauf- und First- bzw. absoluten Gebäudehöhen.

Begründung

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 insbesondere von Süden her gut einsehbare und daher gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und landschaftlichen Integration des geplanten Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Maßen, wie sie im benachbarten, topografisch vergleichbar gelegenen Baugebiet „Haarspott“ gelten.

Durch die gewählten Höhenfestsetzungen und die Definition des Bezugspunktes (Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche) wird die Umsetzung einer maßstäblichen landschaftsbildverträglichen Bebauung gewährleistet.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Mehrfamilienhäuser 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 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 zusammenhängende Grünbereiche verbleiben, womit neben der Erhöhung der Wohnqualität durch private Gartenflächen auch ökologische Funktionen übernommen werden und die Einbindung in die Landschaft unterstützt wird.

5.1.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Bereich „WA 2“ auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. In den Gebieten („WA 1“ und „WA 3“) sollen insbesondere auch kleinere betreute Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden. Hier wird die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 12 je Gebäude beschränkt.

Begründung

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll eine dem angestrebten Charakter des Baugebietes als hochwertiges und ruhiges Wohngebiet entsprechende und insbesondere an der zur Verfügung stehenden Verkehrsinfrastruktur orientierte Bewohnerdichte gewährleistet werden.

5.1.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Straße „Am Mühlberg“ sind innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke jegliche Sichtbehinderungen unzulässig.

Begründung

Die verbindliche Freihaltung sog. „Sichtdreiecke“ gewährleistet die Ausfahrt aus dem Plangebiet in die Hauptsammelstraße „Am Mühlberg“ in der der Aspekt der Verkehrssicherheit wegen ihrer Funktion auch als Schulweg zur IGS eine besondere Bedeutung innehat.

5.1.6 Weitere Flächenfestsetzungen

Im nordöstlichen Randbereich werden „Flächen für Wald“ mit dem Gebot der Erhaltung festgesetzt. Diese Flächen sind Teil des Waldstücks zwischen dem Plangebiet und der Integrierten Gesamtschule, das neben seiner landschaftsgestaltenden Bedeutung auch ökologische Funktionen (ältere Buchen, Ei-

chen, Kiefern) erfüllt. Die Festsetzung, dass diese Flächen zu erhalten sind gewährleistet deren Fortbestand.

5.1.7 Private Freiflächen

Zur Sicherstellung der Begrünung des Plangebietes, wird festgesetzt, dass die privaten nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen sind. Dem Bebauungsplan sind Empfehlungslisten beigegeben, mit denen eine dem Natur- und Landschaftsraum entsprechende Pflanzenauswahl erreicht werden soll. Durch die Festsetzung einer Minstdichte von Gehölzpflanzungen und der Vorgabe eines Zeitraumes zur Bepflanzung der Grundstücke kann mittel- bis langfristig eine wirksame landschaftliche Integration des exponierten Baugebietes erreicht werden.

Mit der Regelung, dass der Erhalt vorhandener Gehölze im Plangebiet auf die vorgeschriebene Bepflanzungsdichte angerechnet wird, wird ein Anreiz geschaffen, bereits visuell wirksame Strukturen zu erhalten und in die geplante Bebauung zu integrieren.

5.1.8 Private Pflanzstreifen

Zur Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung des Gebietes werden private Pflanzstreifen festgesetzt. Da die vorhandene reihige Anpflanzung von Hainbuchen auf der südwestlichen Seite des Plangebietes bereits eine hohe visuelle Wirkung entfaltet und im Rahmen der Baumaßnahmen erhalten werden kann, wird diese mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Nach Nordosten und Norden fehlen entsprechende Strukturen. Daher wird hier festgesetzt dass eine entsprechende mind. zweireihige Anpflanzung vorzunehmen ist.

5.1.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Belegung einzelner Bäume im Bereich der geplanten Baufenster mit einer Erhaltungsfestsetzung mittels Planzeichen erfolgt dort, wo mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese auch im Rahmen der Baumaßnahmen erhalten werden können. Darüber hinaus wurde auf Erhaltungsfestsetzungen für einzelne Gehölze verzichtet, da die vorhandene Geländetopografie einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken erforderlich macht.

Darüber war zu bedenken, dass eine ggf. aus Sicherheits- und Haftungsgründen gebotene spätere Entfernung von Bäumen aus einer relativ dicht bebauten Umgebung nur mit enormem Aufwand und hohen Kosten für die Grundstückseigentümer möglich wäre.

6 Gestalterische Regelungen

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO normierte 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.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten und weithin einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche und landschaftliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in die Umgebung einfügt und an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden Siedlungskörpers orientiert.

Die Festsetzungen orientieren sich dazu an Regelungen wie sie im unmittelbar östlich angrenzenden großflächigen Wohngebiet „Haarspott“ getroffen wurden.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

6.1 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 und zu pflegen sind.

Neben den Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes eine maximale Höhe von 1,50 m und bei Böschungen eine Neigung von max. 1: 1,5 aufweisen. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten. Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % flächig zu begrünen.

Aufgrund der ausgeprägten Hangneigung in weiten Teilen des Plangebiets soll verhindert werden, dass übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen.

6.2 Einfriedungen

Da gerade in den Vorgartenbereichen Einfriedungen privater Grundstücke das Erscheinungsbild des Straßenraums maßgeblich prägen, wurden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Materialauswahl sowie die Höhe der Einfriedungen beschränken.

Die individuelle Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu Gunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

6.3 Stellplätze und Hofflächen

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten und den Wasserkreislauf nicht unnötig negativ zu beeinflussen sind Einfahrten, Stellplätze sowie Hofflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7 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 „Am Mühlberg“ soll dies entsprechend der aktuellen Nachfrage nach hochwertigen und attraktiven Wohnformen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, aber auch im Eigentums- und Mietwohnungsbereich erfolgen. Zusätzlich vorgesehene Betreuungsangebote ermöglichen darüber hinaus das Wohnen für ältere Menschen in landschaftlich reizvoller Umgebung.

Nach Realisierung der Bebauung und Bezug des Gebietes ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Am Mühlberg“ zu rechnen. Diese wird jedoch kaum über dem durch den früheren Betrieb des Tagungszentrums „Haus Mühlberg“ hervorgerufenen Verkehrsaufkommen liegen. Insgesamt ist daher 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.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt ergeben sich hauptsächlich aus der Überbauung von bislang ungenutzten Freiflächen. Durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. Festsetzungen zur Neuanpflanzung wird sich mittelfristig wieder eine parkartige Begrünung einstellen, die das v.a. von Süden her exponierte Baugebiet in die Landschaft integriert.

Die Festsetzung von max. Gebäudehöhen, die nicht über die bereits bestehenden Höhen der vorhandenen Gebäude hinausgehen, unterstützen die Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Beeinträchtigung von Lebensräumen besonders geschützter Arten kann durch die begleitende Fachplanung (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung) sowie die Hinzuziehung einer Umweltbaubegleitung bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Das im Gebiet zukünftig anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Retentionsmaßnahmen (Staurationkanal bzw. abgedichtete Retentionsbecken mit Anschluss an den Regenwasserkanal) zurückgehalten und nur gedrosselt über ein Trennsystem an den Vorfluter abgeleitet.

Im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten benachbarter Grundstücke ergibt sich folgender Sachverhalt.

Zugunsten einer nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche besteht eine Grunddienstbarkeit, die die ungehinderte Erreichbarkeit der Fläche über das Plangebiet sicherstellt. Diese wird als Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Seitens der östlich angrenzenden Waldeigentümer wurde eingewendet, dass sich die Erschließung der Waldparzellen zu deren Bewirtschaftung durch den vorliegenden Bebauungsplan erheblich verschlechtere²¹.

Der Gemeinderat hat sich mit diesem Einwand befasst und gelangt zu dem Ergebnis, dass sich die Erschließungssituation der Waldgrundstücke 913, 913/3 und auch 913/4 gegenüber der bestehenden Situation durch den Bebauungsplan eher positiv verändert. Während die bezeichneten Parzellen bisher niveaugleich nur über das Privatgrundstück der ev. Kirche erreichbar waren, grenzt die Parzelle 913 gem. Bebauungsplanentwurf nun an eine zukünftige öffentliche Verkehrsfläche.

Die forstliche Bewirtschaftung der angrenzenden Parzellen 913/3 und 913/4 kann über das Grundstück 913 erfolgen oder aber- durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit – über das Privatgrund-

²¹ M. Prien, Schreiben vom 27.06.2017

stück, das unmittelbar westlich an diese Parzellen angrenzt. Hier ist bereits ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingetragen.

8 Städtebauliche Rahmendaten

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m²</i>	<i>ha</i>	<i>%</i>
Fläche des Geltungsbereichs	12.740	1,28	100,00
Baufläche gesamt	9.800	0,98	76,92
Allgemeine Wohngebiete	9.800	0,98	76,92
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	2.345	0,24	18,41
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.185	0,22	17,15
Verkehrsbegleitgrün	160	0,02	1,26
Waldflächen	560	0,06	4,40
Versorgungsflächen	35	0,00	0,27

9 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.

ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „WOHN PARK AM MÜHLBERG“

UMWELTBERICHT

Projekt 940/ Stand: August 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung	4
1.2	Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen	4
2	BESCHREIBUNG DER PLANUNG.....	5
2.1	Lage des Vorhabens	5
2.2	Lage im Naturraum.....	5
2.3	Art und Umfang des geplanten Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	6
2.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	6
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND GESETZE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG.....	7
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP).....	7
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/LP)	7
3.3	Schutzgebiete	8
3.4	Biotope	8
3.5	Fachgesetze	10
4	METHODIK DER Vorgenommenen Umweltprüfung	14
4.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	15
5	DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	16
6	BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE INNERHALB DES PLANGEBIETES.....	16
6.1	Derzeitige Flächennutzungen.....	16
6.2	Schutzgut Relief, Geologie und Boden	16
6.2.1	Umweltbeschreibung/-bewertung.....	16
6.3	Schutzgut Wasser	17
6.3.1	Umweltbeschreibung/-bewertung.....	18
6.4	Schutzgut Klima	19
6.4.1	Umweltbeschreibung/-bewertung.....	19
6.4.2	Vorbelastungen und Empfindlichkeit	20
6.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	20
6.5.1	Umweltbeschreibung/-bewertung.....	20

Heutige potenzielle natürliche Vegetation	20
6.5.2 Umweltbeschreibung/-bewertung	23
6.5.3 Vorbelastungen	24
6.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion	24
6.6.1 Umweltbeschreibung/-bewertung	25
6.6.2 Vorbelastungen	25
6.7 Schutzgut: Mensch	25
6.7.1 Umweltbeschreibung/-bewertung	26
6.7.2 Vorbelastungen	27
6.8 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.8.1 Umweltbeschreibung/-bewertung	28
6.9 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	28
7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (WIRKUNGSPROGNOSE)	28
7.1 Schutzgut Mensch	29
7.2 Schutzgut Relief, Geologie und Boden	29
7.3 Schutzgut Wasser	30
7.4 Schutzgut Klima	31
7.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	31
7.6 Biologische Vielfalt	32
7.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion	32
7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
7.10 Kumulative Wirkungen	33
7.11 Einschätzung der Erheblichkeit	33
8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
8.1 Schutzgut Mensch	33
8.2 Schutzgut Boden	33
8.3 Schutzgut Wasser	34
8.4 Schutzgut Klima / Luft	34
8.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere	34
8.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	35
8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
9 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	36

9.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	36
10 EXTERNE AUSGLEICHSKONZEPTION	37
11 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	39
12 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab) (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem Rhld. Pf.)	5
Abbildung 2: Ausschnitt der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) 2012	7
Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Enkenbach- Alsenborn	8
Abbildung 4: hpnV im Plangebiet und seiner Umgebung mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)	21
Abbildung 5: Bestands- und Konfliktplan zu den vorhandenen Bäumen im Plangebiet (vgl. Fachbeitrag „Artenschutz“, S. 24 ff.)	22
Abbildung 6: Radonpotential in Enkenbach-Alsenborn	27
Abbildung 7: Lage der externen Ausgleichsfläche (Luftbild: Landschaftsinformationssystem Rhld. Pf.)	38

1 Einleitung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu beachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Ebenso ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes Bestandteil der Umweltprüfung.

Die Umweltprüfung sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind Inhalt dieses Umweltberichtes.

1.1 Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnpark am Mühlberg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Bauplätzen für Eigenheime sowie hochwertiges Wohnen in (auch betreuten) Miet- und Eigentumswohnungen in der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn zu schaffen. Dazu soll das zurzeit ungenutzte Gelände des ehemaligen evangelischen Tagungs- und Freizeitheims in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

1.2 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und inhaltliche Schwerpunkte der Untersuchungen

Der räumliche Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und – sofern aufgrund verschiedener Wirkungsgefüge darüber hinausgehend Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter möglich oder zu erwarten sind – auch auf sein räumliches und funktionales Umfeld.

Inhaltlich beschäftigt sich die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren mit den Auswirkungen und Umweltfolgen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Naturschutzgüter. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, inwieweit Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan vorbereitet werden und ob bzw. inwieweit diese Eingriffe idealerweise funktional zu kompensieren sind. Das eigentliche Plangebiet deckt sich hierbei mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinausgehende Wirkungszusammenhänge werden in einem größeren "Betrachtungsraum" berücksichtigt, der auch die angrenzenden Flächen und deren Nutzungen umfasst.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Lage des Vorhabens

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Alsenborn in der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn. Im Nordosten wird das Plangebiet durch ein kleines Waldstück, im Osten und Süden durch ältere Wohnbebauung und Westen und Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen gefasst.

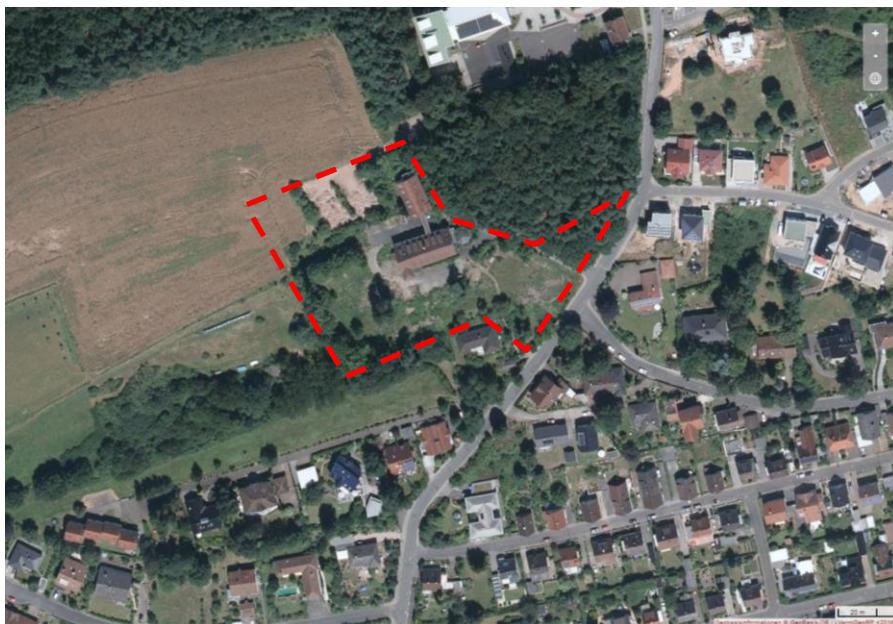


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab) (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem Rhld. Pf.)

2.2 Lage im Naturraum

Das Planungsvorhaben liegt auf einer Höhe von ca. 315 – 327 m ü. NN. im Übergangsbereich zwischen dem Pfälzer Wald und dem Nordpfälzer Bergland. Die Landschaft um die Verbandsgemeinde ist gekennzeichnet durch intensive Landwirtschaft und große Waldflächen.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn treffen mit dem Kaiserslauterer Becken, dem Stumpfwald und den Sembacher Platten drei Landschaftsräume aufeinander. Der Ortsteil Alsenborn und damit auch das Plangebiet zählen dabei zum Stumpfwald welcher eine Untereinheit der Großlandschaft des Haardtgebirges darstellt. Beim Stumpfwald handelt es sich um die am weitesten nach Norden bis zum Pfrimmtal vorspringende Bastion der Buntsandsteinstufe des Pfälzer Waldes.

Im Inneren und im Süden des Landschaftsraums und somit auch im Bereich des Plangebietes „Am Mühlberg“ setzt sich das geschlossene Waldgebiet des Mittleren Pfälzer Waldes fort. „An den Außenrändern wird das Waldgebiet durch Siedlungen mit Rodungsinseln auf lehmigen Böden, die entlang der Quelltäler von Pfrimm, Eisbach, Eckbach und Alsenz vordringen, oft buchtartig aufgelöst.“¹

¹ Lanis, aufgerufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=221.81, Stand: Juli 2016

2.3 Art und Umfang des geplanten Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll im Nordosten der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn die Möglichkeit geschaffen werden ein ca. 1,3 ha großes Wohngebiet mit etwa 13 Baugrundstücken für eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung realisieren zu können.

Diese soll sich in Art und Maß am Charakter des im Nordosten anschließenden Baugebietes „Haarspott“ anlehnen und dementsprechend vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Mehrfamilienhäusern, die in ihrer Kubatur nicht über den Bestand hinausgehen, bebaut werden.

Der Bebauungsplan setzt daher für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die bauliche Ausnutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (Überschreitungsmöglichkeit nur im Bereich des Bestandsgebäudes im Gebiet WA 3), sowie einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 12 m geregelt. Ergänzend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Umfang der geplanten Wohnbauflächen beträgt gem. vorliegendem Bebauungsplan 0,99 ha. Bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie der Schaffung von Erschließungsanlagen könnten insofern unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsflächen max. ca. 0,59 ha des Geltungsbereichs überbaut und somit versiegelt werden.

Nach Abzug der durch Bebauung, Straßen- und Parkplatzflächen bereits versiegelten Flächen ergibt sich eine Netto-Neuversiegelung von ca. 0,25 ha.

2.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeit hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Bei der Umsetzung der Planung ist im Rahmen der Planung der individuellen Bauvorhaben der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Hier besteht insbesondere die Möglichkeit die Dachlandschaft für Photovoltaik als Energielieferant zu nutzen. Verbindliche Vorgaben diesbezüglich werden in den Bebauungsplan nicht aufgenommen. Das Baugebiet kann grundsätzlich mit Wärmeenergie aus dem gemeindeeigenen Biomasseheizkraftwerk versorgt werden.

Im Bebauungsplan ist dazu eine entsprechende Fläche zur Unterbringung einer Übergabestation festgesetzt.

3 Übergeordnete Planungen und Gesetze und ihre Berücksichtigung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (ROP)

Das Plangebiet „Wohnpark Am Mühlberg“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) mit Stand 2012. Er ist dort bereits als „Siedlungsfläche Wohnen bestand“ und als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Insofern stehen dem Vorhaben keine regional-planerischen Bedenken entgegen.

Konfligierende Ziele der Raumordnung, die einer Wohnsiedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, werden nicht formuliert.

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

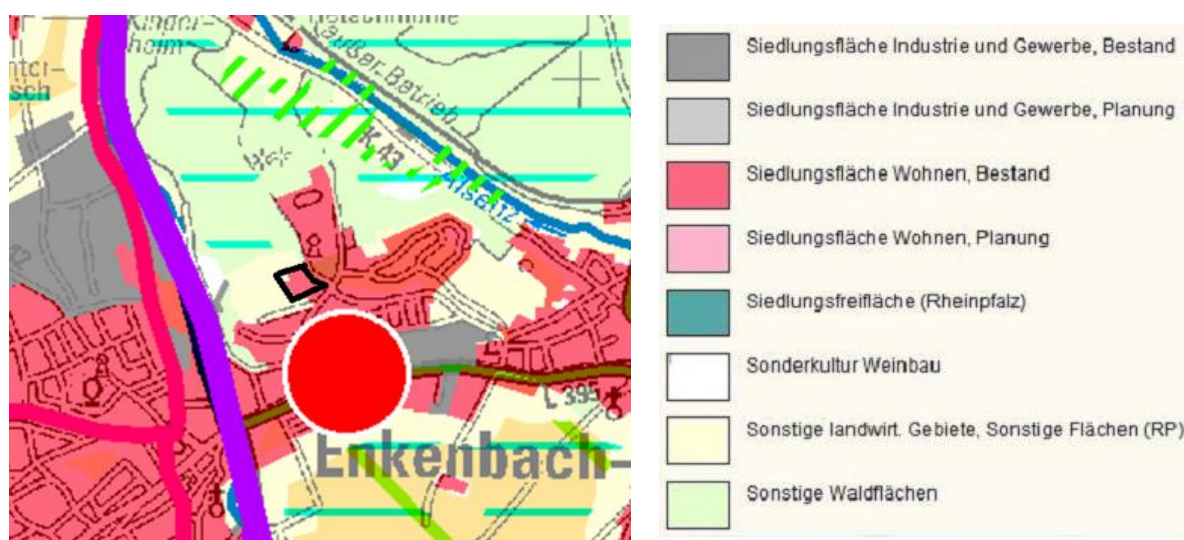


Abbildung 2: Ausschnitt der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) 2012

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/LP)

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, ist die Fläche des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche und im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche befindlicher Fläche, als Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich, wie im FNP dargestellt, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, welche seit längerer Zeit nicht mehr genutzt werden.

Zur Realisierung dieser Planung ist eine Umwidmung der Darstellungen der Bauflächen im wirk-samen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn nötig.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP der VG Enkenbach- Alsenborn

3.3 Schutzgebiete

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz² sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete innerhalb bzw. im Umgebungsbereich des Plangebietes vorhanden (Natura 2000).

Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht tangiert. Innerhalb des Gebietes sind geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und Flächen der Biotopkartierung nicht dargestellt.

3.4 Biotope

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern³ angeregt, eine kleinere, als trockener Magerrasen eingestufte Fläche im Hinblick auf einen möglichen Status als geschütztes Biotop im Sinne der §§ 30 BNatSchG und 15 LNatSchG nochmals näher zu bewerten. Diese sei ggfs. bei der Planung der Kompensation gesondert auszugleichen.

Im Rahmen des Fachbeitrags zum Artenschutz⁴ wurde das gesamte Plangebiet eingehend nicht nur im Hinblick auf dessen Eignung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten sondern auch hinsichtlich des Status ggf. geschützter Biotope untersucht und detailliert beschrieben.

In der Fläche befinden sich zwar einzelne „Zeigerarten“, zum Zeitpunkt der Erhebung (Frühjahr 2016) fanden sich jedoch keine Indizien, die eine Einstufung als geschütztes Biotop rechtfertigten, da offensichtlich war, dass die typischen Charakterarten wie z.B. Glatthafer (*Arrhenatherum*

² Online im Internet: <http://map.naturschutz.rlp.de/>

³ Vgl. Stellungnahme der Kreisverwaltung Kaiserslautern v. 31.10.2016

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch: WSW & Partner, Kaiserslautern, Oktober 2015 und Zusatzgutachten (Zwergfledermäuse), Februar 2016

elatus) nicht oder nur spärlich vorhanden waren. Zwar kommen Arten wie das Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) vor, welche auch auf Magerwiesen typischerweise zu finden sind, demgegenüber stehen aber auch zahlreiche Arten von Fettwiesen wie die Große Brennessel (*Urtica dioica*) oder der Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*).

Magere Flachland-Mähwiesen werden nach der Kartieranleitung für Biotoptypen in Rheinland-Pfalz erst ab 500 qm Mindestgröße kartiert. Der Pauschalschutz solcher Flächen ergibt sich aus § 15 (1) Nr. 3 LNatSchG. Dieser gilt jedoch nur für magere Flachland-Mähwiesen im Außenbereich. Ausgenommen sind neben Verkehrsbegleitflächen, bebaute Grundstücke, Grünflächen (wie Parkanlagen, Friedhöfe, Dauerkleingärten, Spiel- und Sportplätze) sowie in Betrieb befindliche Abgrabungen, Aufschüttungen oder Deponien.

Darüber hinaus müssen mindestens 50 % der Fläche mit den charakteristischen Arten bewachsen sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall

3.5 Fachgesetze

Im Folgenden werden die für das Planungsvorhaben zu erbringenden Angaben gem. Nr. 1b der Anlage 1 BauGB, also die Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung in der Planung beschrieben.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	<i>Bundesboden-schutzgesetz</i>	Ziele des BBodSchG sind - Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	<i>Baugesetzbuch</i>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
	<i>Landesboden-schutz-gesetz Rheinland-Pfalz</i>	Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung des natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.
Wasser	<i>Wasserhaus-haltsgesetz</i>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	<i>Landeswasser-gesetz Rheinland-Pfalz</i>	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Klima	<i>Naturschutzgesetz Rheinland Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Lufthygiene	<i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	<i>TA Luft</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Tiere und Pflanzen	<i>Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Nutzbarkeit der Naturgüter, - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
	<i>Baugesetzbuch</i>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
	<i>FFH-Richtlinie</i>	Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.
	<i>Vogelschutzrichtlinie</i>	Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<i>EU-Arten-schutzverordnung</i>	Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.
Land-schaftsbild	<i>Bundesnatur-schutzgesetz; Landesnatur-schutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Denkmal-schutzgesetz Rheinland-Pfalz</i> <i>Landeswaldge-setz</i>	Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen. Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
Energieeffizienz und erneuerbare Energie	<i>Baugesetz-buch</i>	Ziel dieses Gesetzes ist die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Mensch	<i>Baugesetz-buch</i> <i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i> <i>TA Lärm</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung). Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

4 Methodik der vorgenommenen Umweltprüfung

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung 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, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Belange der potentiell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden konnten, wurden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzuarbeiten sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung) und Auswertung der vorhandenen Unterlagen (LANIS, Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.). Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand eines flächenbezogenen Ansatzes, der vorrangig auf die neu versiegelten Flächen abzielt.

Die im Maßnahmenteil entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, so dass sie bei entsprechender Aufnahme in die Festsetzungen als Teil der Satzung rechtswirksam werden können. (wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt)

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. Im Umweltbericht erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachtet spielen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine gewichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob

das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann.

4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die erforderlichen Informationen zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt basieren insbesondere auf folgenden Quellen:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Natura 2000 (LANIS)
- Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der VG Enkenbach-Alsenborn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Oktober 2015
- Zusatzgutachten (Zwergfledermäuse), Februar 2016

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. 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 Vorschlag formuliert werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass für die Bearbeitung beispielsweise klimatischer Fragestellungen nicht auf vorhandene Untersuchungen zurückgegriffen werden konnte.

Viele Angaben beruhen diesbezüglich auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden.

Zur Bewertung über den Einfluss auf den Artenschutz wurde zuvor ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf welches im entsprechenden Kapitel dieses Umweltberichtes Bezug genommen wird.

5 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Gebietsauswahl sind verschiedene Alternativbetrachtungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angestellt wurden, vorausgegangen.

Da das Plangebiet die Lücke zwischen dem Baugebiet Haarspott I und der Bebauung entlang des Fliederweges schließen soll, handelt es sich um ein insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen sinnvolles Vorhaben, um den anhaltenden Bedarf an Siedlungsflächen für Familienwohnen zu decken. Weiterhin wird ein brachliegendes und bereits in weiten Teilen erschlossenes Gelände wieder nutzbar gemacht, also keine neuen Flächen ausgewiesen, sondern lediglich die Nutzung entsprechend der aktuellen Nachfrage angepasst.

6 Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile innerhalb des Plangebietes

6.1 Derzeitige Flächennutzungen

Die ehemaligen parkartigen Gartenflächen liegen brach, nachdem die ehemalige Nutzung als Tagungs- und Freizeithaus der evangelischen Kirche aufgegeben wurde.

Seither wurden die Bestandsgebäude nicht mehr genutzt und ebenso wie die parkähnliche Anlage sich selbst überlassen.

Die Anlage ist durch große Wiesenflächen sowie einen großen, abwechslungsreichen Baumbestand gekennzeichnet.

6.2 Schutzgut Relief, Geologie und Boden

Das Erfordernis zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes ergibt sich aus den rechtlichen Anforderungen, die im Baugesetzbuch, im Bundes-Bodenschutzgesetz und im Bundesnaturschutzgesetz in unterschiedlicher Tiefe konkretisiert werden.

„Als grundlegendes Ziel des Bodenschutzes ist im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) festgelegt, die vielfältigen Funktionen des Bodens nachhaltig zu schützen, indem der Boden in seiner Leistungsfähigkeit und als Fläche für Nutzungen aller Art nachhaltig zu erhalten oder wiederherzustellen ist.“⁵ Gemäß §1a BauGB soll „Mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden“. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf den Boden gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 besonders zu berücksichtigen.

Der Boden ist Teil der obersten belebten Erdkruste und wird nach unten durch sein Ausgangsgestein, nach oben durch eine Vegetationsdecke oder die Atmosphäre begrenzt.

6.2.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Das Plangebiet stellt sich als ein von Südwest nach Nordost ansteigendes Areal dar. Es liegt naturräumlich am Übergang zwischen Pfälzer Wald und Nordpfälzer Bergland im Bereich des unteren Buntsandsteins der Pfalz (Trifels- Schichten)

⁵ Vgl. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: <http://www.mwkel.rlp.de/Bodenschutz/>, Zugriff: 02/2014

Die gesamte Fläche liegt im Bereich von Sand- und Lehmböden⁶ und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Bedeutung eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist maßgeblich von seiner Wasseraufnahmekapazität und somit von der Fähigkeit, die Abflussrate zu verzögern bzw. pflanzenverfügbares Wasser zurückzuhalten und verzögert an den Grundwasserleiter abzugeben, abhängig. Als messbares Kriterium kommt hier die nutzbare Feldkapazität (nFK) in Betracht.

Unter nutzbarer Feldkapazität (nFK) versteht man die Menge an pflanzenverfügbarem Wasser, die ein Boden gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. Die nFK ist für die Ertragsfähigkeit und für wichtige ökologische Bodenfunktionen von zentraler Bedeutung. Beispielsweise sinkt die Sickerwassermenge und steigt die Nitratrückhaltung eines Bodens mit steigender nutzbarer Feldkapazität im durchwurzelbaren Bodenraum. Damit ist ihre flächendeckende Ableitung im großen Maßstab eine wichtige Grundlage für weitergehende bodenhydrologische Fragestellungen im Rahmen des Boden- und Wasserschutzes. Die Böden des Plangebietes sind nicht kartiert, aber die unmittelbar angrenzenden Flächen im Westen bewegen sich in Bereichen von <50-200 mm⁷ und besitzen somit eine geringe bis hohe nutzbare Feldkapazität.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Erosion lässt sich abstufen. Eine grundsätzlich höhere Empfindlichkeit gegenüber Erosion weisen die Böden in geneigten Hanglagen und bei Erosion fördernder Bewirtschaftungsweise auf. Nur wenig geneigte Böden bzw. Böden auf weniger geneigten Flächen mit einer Dauervegetationsschicht weisen eine geringere Erosionsempfindlichkeit auf.

Gegenüber Flächenversiegelung weisen grundsätzlich alle Böden eine hohe Empfindlichkeit auf. Die zur baulichen Erweiterung vorgesehenen Flächen sind derzeit bis auf den Bereich der Bestandsgebäude, sowie der Erschließungsstraße mit angegliederten Parkplatzflächen frei von Versiegelungen.

Durch die Wiedernutzung eines teilweise bereits bebauten Geländes unter Nutzung vorhandener Infrastruktur wird dem Ziel des Bodenschutzes entsprochen. Die Netto- Neuversiegelung des insgesamt ca. 1,3 ha großen Geländes beträgt lediglich 0,25 ha.

6.3 Schutzgut Wasser

Das Erfordernis zur Berücksichtigung der Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes bei der Bauleitplanung erwächst zum einen aus grundsätzlichen umweltfachlichen Zusammenhängen und Notwendigkeiten, zum anderen aus den rechtlichen Anforderungen des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz und des Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, sowie der Wasserrahmenrichtlinie der EU.

Aus §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit, die Belange des Schutzgutes „Wasser“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Gemäß §1 WHG sind die Gewässer „als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Außerdem sollen gemäß § 31 WHG Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

⁶ Vgl Online- Dienst Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: lgb-rlp.de, Zugriff 07/2016

⁷ Vgl Online- Dienst Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: lgb-rlp.de, Zugriff 07/2016

Ziel der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist die Erreichung eines guten Zustands aller Gewässer. Dabei ist in Oberflächengewässern sowohl ein guter ökologischer als auch chemischer Zustand zu erreichen. Bei künstlichen oder stark veränderten Gewässern, bei denen der „gute“ Zustand nicht erreicht werden kann, soll das „gute ökologische Potential“ erreicht werden.

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

6.3.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft des Buntsandsteins. Als Poren- und Kluftgrundwasserleiter mit vergleichsweise großen Poren- und Kluftvolumen nimmt dieser Niederschläge rasch auf und gibt sie gleichmäßig und langsam wieder ab. Durch diese hohe Infiltrationskapazität besitzt er eine hohe Grundwasserneubildungsrate von rund 5,0 l/s x m² und somit eine mittlere bis starke Bedeutung für die Grundwasserführung.⁸

Die Grundwasserneubildung bezeichnet diejenige Menge des Niederschlags, die in den Boden infiltriert wird und dem Grundwasser zugeht. Einflussgrößen sind Niederschlag, Verdunstung, Vegetationsbestand, Abflussverhalten des Oberbodens und Grundwasserflurabstand. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge im Raum der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt bei rund 675-750 mm, die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 200mm-225/a.⁹

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sowie seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die Alsenz (Gewässergüteklasse 1,8-2,29¹⁰) fließt ca. 650 m. östlich des Plangebiets.

Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser kann zukünftig nicht vollständig auf den künftigen Baugrundstücken zurückgehalten werden. Eine gezielte Versickerung wäre aufgrund der anstehenden klüftigen Sandsteinuntergründe zwar theoretisch möglich, wird jedoch verworfen da gem. vorliegendem Bodengutachten¹¹ nicht ausgeschlossen werden kann, dass dieses Wasser infolge tieferliegender undurchlässiger Schichten auf darunterliegenden Baugrundstücken unkontrolliert austritt.

Das gem. entwässerungstechnischer Vorplanung¹² erforderliche Rückhaltvolumen von 133 m³ wird daher entweder durch einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal oder ein befestigtes Retentionsbecken hergestellt. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen fest.

⁸ gem. Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rhld. Pf.

⁹ Vgl. umweltatlas.rlp.de/, Zugriff 06/2016

¹⁰ Vgl. umweltatlas.rlp.de/, Zugriff 06/2016

¹¹ Geotechnischer Bericht zur Geländeerschließung „Am Mühlberg“, erstellt durch WPW Geoconsult Südwest, April, 2016

¹² „Neubaugebiet am Mühlberg – Entwässerungstechnische Voruntersuchung erstellt durch: WSW & Partner, Dezember 2016

Die private Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen bleibt unbenommen.

Aufgrund der bestehenden Hangneigung ist wurden auch die möglichen Einwirkungen von Außengebietswasser betrachtet. Als relevante Fläche kommt die östlich topografisch höherliegende Kiefern Mischwaldfläche in Betracht. Aus langjährige Beobachtungen ist jedoch nicht bekannt, dass es zu problematischen Niederschlagsabflüssen in das Plangebiet gekommen ist. Die überwiegend sandigen Böden und die Bestockung mit dichtem Kiefern Mischwald lassen eine hohe Versickerungs- und Speicherfunktion erwarten.

6.4 Schutzgut Klima

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass bestehende natürliche Klimaphänomene, sowie siedlungsklimatische und lufthygienische Vorbelastungen im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

Die wesentlichen Ziele bestehen hier darin, klimaökologische Ausgleichsräume zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten, lufthygienische Belastungen zu reduzieren und das Entstehen von siedlungsklimatisch und lufthygienisch problematischen Situationen zu vermeiden.

Die Umweltbelange Klima und Luft werden aufgrund ihrer engen thematischen Verflechtungen in der Umweltprüfung gemeinsam betrachtet. Während unter dem Thema Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. wurden unter dem Kap. Schutzgut Mensch behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung. Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima

aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung. Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

6.4.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in einem Raum mit einem langjährigen Mittel (1971-2000) der mittleren Tagestemperaturen im meteorologischen Jahr von 7,5-10 °C¹³ Es zählt zu den thermisch belasteten Bereichen.¹⁴

¹³ Vgl. Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP: kwis-rlp.de, Zugriff 06/2016

¹⁴ Vgl. umweltatlas.rlp.de/, Zugriff 06/2016

Für das lokale Klima ist die Fläche des Plangebietes aufgrund der geringen Ausdehnung von eher eingeschränkter Bedeutung.

6.4.2 Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Es sind keine nennenswerten Vorbelastungen am Plangebiet sowie in der näheren Umgebung erkennbar.

6.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des §1 Abs. 6 Nr. 7.

Gleichmaßen gelten die Vorgaben des Bundesnaturschutzes, sowie des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz. Hinsichtlich des Schutzes von Flora und Fauna fordert § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

Schutzgut Pflanzen

6.5.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)¹⁵ bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt im Bereich des Hainsimsen-Buchenwald in frischer Variante.

¹⁵ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim

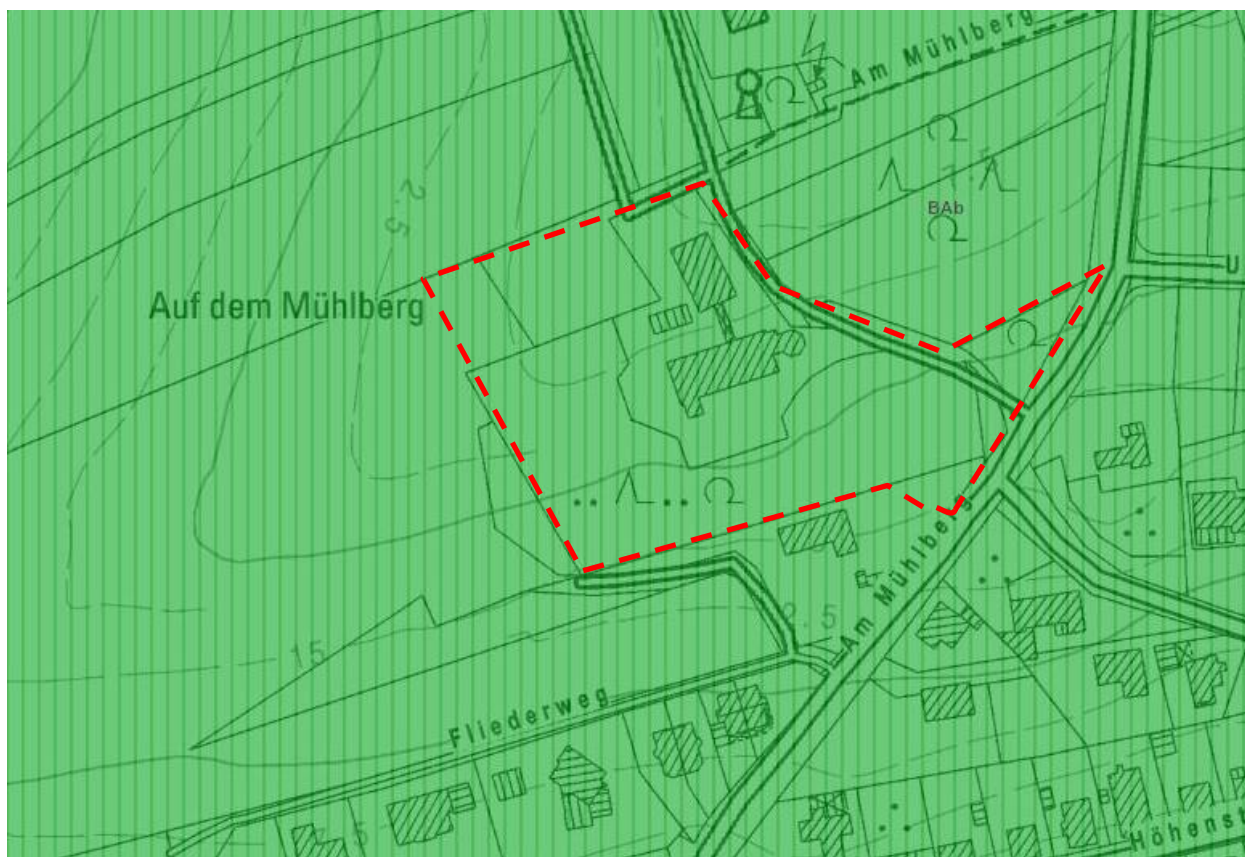


Abbildung 4: hpnV im Plangebiet und seiner Umgebung mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung)¹⁶

Tatsächliche Vegetation

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu folgendem Untersuchungsergebnis bezüglich der Vegetation:

„Südlich des Hauptgebäudes verläuft zwischen den Bäumen und Gebüsch am Hang und den Bäumen der Einfriedung hufeisenförmig ein Schnittrasengürtel. Durch das frühere regelmäßige Betreten und Mähen der Fläche, wurde der Oberboden verdichtet und teilweise ausgehagert, so dass dieser heute neben verschiedenen Süßgräsern und Moosen aus wenigen, typischen „Rasenunkräutern“ besteht

Besonders das Gelände südlich und westlich des Hauptgebäudes ist durch seinen parkähnlichen Charakter geprägt sowie die Artenvielfalt der Bäume vierer Kontinente. Diese weisen durchweg ein Alter von ca. 50 Jahren auf. Die Wuchsdynamik der einzelnen Arten wird durch den Freiland vieler Gehölze ohne Konkurrenz im Größenunterschied besonders deutlich.“

Eine detaillierte Auflistung der Baum- und Strauchvegetation enthält der Fachbeitrag „Artenschutz“ (S. 24 ff.)

¹⁶.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Zugriff 06/2016



Abbildung 5: Bestands- und Konfliktplan zu den vorhandenen Bäumen im Plangebiet (vgl. Fachbeitrag „Artenschutz“, S. 24 ff.)

	Erhalt dauerhaft möglich, Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan
	Erhalt voraussichtlich möglich
	Erhalt nicht möglich, bzw. bereits gefällt

Schutzgut Tiere

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) der Europäischen Union betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten für alle Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten. Sie gelten flächendeckend, also überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen. Gemäß §44 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot).
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Flächendeckende systematische faunistische Beobachtungen im Plangebiet liegen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor¹⁷.

6.5.2 Umweltbeschreibung/-bewertung

Entsprechend der Gebietscharakteristiken sowie der Angaben aus dem Artenfinder und der Artenanalyse sind insbesondere Vorkommen folgender Arten möglich:

Hecken und Gehölze	• Vögel (Höhlenbrüter, Gebüschbrüter) • Reptilien (Blindschleichen, Mauereidechsen) • Kleinsäuger (Eichhörnchen, Haselmaus) • Fledermäuse (v.a. Jagdrevier) • Insekten (Schmetterlinge, Grillen, Heuschrecken)
--------------------	--

Genauere Angaben ergeben sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Im Bereich der Parkanlage sind wertvolle Habitate besonders für europäische Vogelarten entstanden. Allerdings weist derzeit ein Großteil der Bäume noch keine Strukturen etwa von „Habitatbäumen“ auf, wenngleich diese besonders als Brut-, Rast- und Nahrungshabitate für Vögel dienen.¹⁸

Vom Vorhaben ist potenziell die Zwergfledermaus betroffen.

Daher wurde für das Vorhaben „Wohnpark am Mühlberg“ in Enkenbach-Alsenborn im Bereich der Bestandsgebäude ein ergänzendes Gutachten zu der bereits erstellten saP durchgeführt. Im Bereich der Dachstühle und hinter den Verschindlungen der Fassade wurden keine Hinweise

¹⁷ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch: WSW & Partner, Kaiserslautern, Oktober 2015 und Zusatzgutachten (Zwergfledermäuse), Februar 2016

¹⁸ Artenschutzrechtliches Gutachten S.24

auf frühere oder aktuelle Sommer- oder Winterquartiernutzungen, durch streng geschützte Fledermausarten gefunden. Eine Nutzung der Dachstühle als Sommer- oder Winterquartier der Zwergfledermaus konnte nicht nachgewiesen werden. Die Nutzung der verschindelten Fassade des Hauptgebäudes konnte für die Einrichtung von Winterquartieren ausgeschlossen werden.

Da die Möglichkeit besteht, dass dennoch Quartiere erst während der Bauphase entdeckt werden, wird während der Rückbaumaßnahmen der Dachstühle die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung empfohlen.

Bei der Untersuchung der Vogelarten der Waldränder und Gebüsche konnte festgestellt werden, dass sowohl wald-, als auch Gebüsch bewohnende Arten die Flächen im Plangebiet zumindest teilweise als Habitat nutzen und frequentieren.

Hierzu zählen : Distelfink (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Elster (*Pica pica*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Amsel (*Turdus merula*), Saatkrähe (*Corvus frugilegus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Bunt-specht (*Dendrocopos major*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Haubenmeise (*Parus cristatus*), Kohlmeise (*Parus major*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapilla*), Kleiber (*Sitta europaea*).

Im Bereich der ehemaligen Parkplätze, sowie südlich des Hauptgebäudes dienen die Gebüsche zahlreichen Arten als Nahrungs-, Rast- und/oder Bruthabitat. Die älteren Bäume im Westen dienen vornehmlich den Taubenarten und der Elster als Bruthabitat.

6.5.3 Vorbelastungen

Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Grundlage für die Berücksichtigung des Landschaftsbildes in der Bauleitplanung sind die Anforderungen aus §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB.

In § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes wird konkretisierend das Naturschutzziel für die Landschaft und ihr Erlebnis- und Erholungspotential wie folgt definiert:

„(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass [...]

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Gemäß den gesetzlichen Grundlagen sind die engen funktionalen Zusammenhänge zwischen der Qualität des Landschaftsbildes und der Erholungseignung zu erkennen, denn ein naturnahes und strukturreiches, der Eigenart der Landschaft angepasstes Landschaftsbild fördert auch in entscheidendem Maße die Erholungseignung für Erholungsaktivitäten wie Radfahren, Spaziergehen, und Naturbeobachtungen. Daher werden diese Aspekte im Rahmen der Umweltprüfung gemeinsam betrachtet.

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist allerdings in hohem Maß der Subjektivität des Betrachters unterworfen. Als Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbildes dienen somit vorrangig die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes, wobei auch die Naturnähe für das Empfinden einer Landschaft zusätzlich von großer Bedeutung ist.

6.6.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Siedlung zum Landschaftsraum des Stumpfwaldes, welcher sich grob über einen Bereich zwischen Enkenbach- Alsenborn im Südwesten, Winnweiler im Nordwesten, Dreisen im Nordosten sowie Carlsberg im Osten erstreckt. Enkenbach –Alsenborn liegt dabei in einem Übergangsraum zwischen dem geschlossenen Waldgebiet des Pfälzerwaldes und den stärker durch Rodungsinseln geprägten Talräumen der Alsenz. Insgesamt zählt der Landschaftsraum zu den walddreichen Mosaiklandschaften.

Das Plangebiet selbst befindet sich in exponierter Ortsrandlage und grenzt unmittelbar an den Ausläufer eines Waldgebietes. Trotz der bereits teilweisen Einbindung in das vorhandene Siedlungsgefüge handelt es sich um einen hinsichtlich des Landschaftsbildes exponierten Standort.

6.6.2 Vorbelastungen

Das Landschaftsbild bzw. dessen Übergang zum bebauten Siedlungsbereich wird im weiteren östlichen Anschluss durch das in jüngerer Zeit entstandene Neubaugebiet „Haarspott“ mit geprägt. Da sich die Gehölze und sonstigen Grünstrukturen der privaten Gärten noch im Anfangsstadium der Entwicklung befinden, tritt das Neubaugebiet als solches teilweise noch deutlich in Erscheinung.

6.7 Schutzgut: Mensch

Rechtliche Beurteilungsgrundlagen für das Schutzgut Mensch finden sich im BauGB:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und gemäß §1 (6) Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden“. Letzteres zielt insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Lärm, vor lufthygienischen Belastungen und Störfällen ab.

Wesentliche Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse sind demzufolge vor allem

- Schallschutz
- Schutz vor Luftschadstoffen
- Schutz vor bioklimatischen Belastungen
- Schutz vor Schadstoffeinwirkungen aus Boden und Trinkwasser

Darüber hinaus ist auch der Themenkomplex Erholung als wesentlicher Faktor für die körperliche und seelische Gesundheit der Bevölkerung von hoher Bedeutung.

Aufgrund enger thematischer Überschneidungen und Wechselbeziehungen bei den Betrachtungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild wird im Folgenden vor

allein die Thematik des Immissionsschutzes vertieft untersucht, während die weiteren Aspekte in den übrigen schutzgutbezogenen Abschnitten zu betrachten sind.

Eine der wesentlichen Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse ist ausreichender Schallschutz. Die Umweltprüfung erfolgt daher im Hinblick auf die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen schwerpunktmäßig auf die Lärmbelastungen in besonders schutzwürdigen Gebieten.

Als besonders schutzwürdig gelten regelmäßig Wohnsiedlungsgebiete inklusive der zugehörigen Freiflächen als primäre Aufenthaltsbereiche der Bevölkerung sowie Flächen für den Gemeinbedarf – insbesondere mit sozialen oder medizinischen Zweckbestimmungen (z.B. Schulen, Kindergärten und Altenheime). Letztere besitzen in der Regel besondere Ansprüche an Ruhe, Aufenthaltsqualität und Unfallsicherheit.

Durch Untersuchungen in jüngerer Zeit sind darüber hinaus die potentiellen Gesundheitsgefahren durch natürlicherweise in der Umwelt vorkommende Quellen radioaktiver Strahlen in den Blickpunkt geraten. Eine zentrale Rolle hierbei spielt vor allem das Edelgas Radon, welches bei höheren Konzentrationen in der Atemluft das Risiko für Lungenkrebs erhöht. Es entsteht im Boden durch radioaktiven Zerfall natürlich vorkommenden Urans, entweicht aus Gesteinen und Böden, kann sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser ausbreiten und in Gebäude eindringen. Bauliche Maßnahmen können allerdings dazu beitragen, die Radonkonzentration in Innenräumen gering zu halten.

Der natürliche Urangehalt des Untergrundes bestimmt die Menge des sich bildenden Radons, die demzufolge lokale Unterschiede aufweist.

6.7.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Schallschutz

Aktuell liegen für das Gemeindegebiet keine umfassenden bzw. flächendeckenden Lärmkartierungen vor.

Anhaltspunkte liefern jedoch die Ergebnisse der Lärmkartierungen des Landesamtes für Umwelt Rheinland Pfalz, in denen u.a. die am stärksten belasteten Straßenzüge näher betrachtet wurden. Für den Bereich der Verbandsgemeinde liegen diesbezüglich Daten vor für die Autobahn A6 sowie die L395 im Bereich der Ortsdurchfahrt. Das Fehlen von Daten für die übrigen Straßen darf dementsprechend nicht als Hinweis dafür verstanden werden, dass es hier zu keinen Überschreitungen kommt. Insbesondere aus der Richtung der Straße „Am Mühlberg“ sind höhere Immissionen zu erwarten, da er nicht nur als Sammelstraße der anliegenden Siedlungsflächen dient, sondern auch als Haupteinfahrt der nördlich liegenden Integrierten Gesamtschule dient.

Zur Klärung potenzieller Betroffenheiten durch Lärmimmissionen aus Anlagenlärm (Gewerbe), Sportstätten und Verkehrswegen (Schiene / Straße) wurde ein schalltechnisches Gutachten¹⁹ erarbeitet welches zu dem Ergebnis kommt, dass die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für alle untersuchungsrelevanten Lärmarten eingehalten bzw. unterschritten werden.

¹⁹ Schalltechnisches Gutachten zum Anlagen-, Verkehrs- und Sportanlagenlärm, erstellt durch: GSB (Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz), Bosen, Januar 2016

Schutz vor Schadstoffbelastungen

Immissionen aus Luftschadstoffen werden hauptsächlich verursacht durch Verkehr oder Industrie. Aufgrund der Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes sind diesbezüglich allerdings keine auffälligen Belastungen zu erwarten.

Das **Radonpotential** im Raum der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn ist aus einer Übersichtskarte des Landesamtes für Bergbau und Geologie zu entnehmen:



Abbildung 6: Radonpotential in Enkenbach-Alsenborn²⁰

Bezüglich der potentiellen Belastungen durch das natürliche Radonpotential sind im Raum der gesamten Ortsgemeinde folglich keine kritischen Werte zu erwarten.²¹

Eignung des Geländes für die siedlungsnaher Naherholung

Durch die Besitzverhältnisse war das Grundstück trotz seiner parkähnlichen Struktur nicht für die Bevölkerung nutzbar und hatte insoweit auch keine nähere Bedeutung für die Naherholung.

6.7.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die angrenzenden Siedlungsflächen und Verkehrswege. In Abhängigkeit der Windrichtung ist die Autobahn A6 (Mannheim – Saarbrücken) als „grundrauschen“ wahrnehmbar.

6.8 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Dem-

²⁰ Vgl.: <http://mapclient.lgb-rlp.de> - Zugriff 11/2015

²¹ Vgl.: <http://mapclient.lgb-rlp.de> - Zugriff 11/2015

nach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

6.8.1 Umweltbeschreibung/-bewertung

Schutz- und erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiets oder des Betrachtungsraums nicht vorhanden²².

Die bestehenden Gebäude sollen soweit möglich durch Umbau in das neue Wohngebiet integriert werden.

Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

6.9 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Nach Pkt. 2.b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht neben den schutzgut-spezifischen Wirkungsprognosen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) zu enthalten. Die weitere Entwicklung der von der Planung betroffenen oder in Anspruch genommenen Flächen bei Nichtdurchführung der Planung würde das folgende Szenario umschreiben. Eine über den allgemein anerkannten Planungshorizont hinausreichende Betrachtung ist allerdings kaum möglich, so dass eine Prognose lediglich für den planerisch zu überschauenden Zeitraum von ca. 15 Jahren abgegeben werden kann.

Das gesamte Plangebiet ist durch einen üppigen Bewuchs mit Wiesen, Gebüsch und Bäumen gekennzeichnet. Die vorherrschenden Lebensraumstrukturen des Gebiets würden zunächst erhalten bleiben und könnten weiterhin ihre umweltspezifischen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Landschafts- und Erholungsraum wahrnehmen.

Die Bestandsgebäude würden eventuell dem Verfall preisgegeben werden, könnten dadurch zwar mehr zu einem Lebensraum für Tiere werden, würden aber das Orts- und Landschaftsbild aufgrund ihrer Exponierten Situation erheblich beeinträchtigen.

Aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an Wohnbauflächen müssten diese an andere Stelle im Außenbereich bereitgestellt werden. Da hier voraussichtlich nicht auf bestehende Strukturen – wie im Plangebiet – zurückgegriffen werden kann, ist mit einer erheblich höheren Flächenversiegelung zu rechnen.

7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Wirkungsprognose)

Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Bezugspunkt der Bewertung ist hierbei der derzeitige Zustand des Plangebiets. Zu beurteilende, potenzielle Auswirkungen resultieren daher aus der Differenz zwischen dem derzeitigen Umweltzustand und dem Zustand nach Planrealisierung des vorliegenden Bebauungsplans. Die wesentlichen Veränderungen ergeben sich mit der Inanspruchnahme der Flächen durch Bebauung und Erschließung, wobei sich die Intensität aus dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung ableiten lässt.

²² Vgl. Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie v. 30.08.2016

7.1 Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Auswirkungen

Temporär sind während der Bauphase Belastungen durch Baulärm und Staubeentwicklung sowie einen erhöhten Schwerlastverkehr im Bereich der Zufahrtsstraßen zu erwarten.

b) Anlage-/Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorgesehenen Erschließung der Fläche über eine Anschlussstelle, die von der Straße „Am Mühlberg“ ausgeht, werden angrenzende Wohngebiete über das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen geringfügig stärker belastet.

7.2 Schutzgut Relief, Geologie und Boden

a) Anlagebedingte Auswirkungen

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit einher geht der Verlust aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem der Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden führt zu einer Beeinträchtigung auch als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung.

Betroffen sind alle bislang unversiegelten Flächen, die im Rahmen der zulässigen Bebauungsgrenzen in Anspruch genommen werden.

Gem. vorliegendem Bebauungsplan-Vorentwurf ergeben sich nach zulässiger Grundflächenzahl inkl. Nebenanlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO folgende potenziell versiegelte Flächengrößen:

Flächenbezeichnung	Größe (ha)	Max. Versiegelungsgrad	Max. versiegelte Fläche
Allgemeine Wohngebiete	0,99	40% (GRZ 0,4)	0,39ha
Verkehrsflächen	0,21	100%	0,21

Zur Beurteilung der Schwere der Auswirkungen potenzieller Versiegelung ist dieser die bereits vorhandene Versiegelung bzw. Befestigung (Parkplatzflächen im Nordwesten) gegenüberzustellen.

- durch Bestandsgebäude versiegelte Flächen: ca. 1.000 qm (0,1ha)
- durch Erschließungsflächen (Asphalt) versiegelte Flächen: ca. 1.400 qm (0,14ha)
- durch Befestigungen (Parkplätze) beeinträchtigte Flächen: ca. 1.000 qm (0,1ha)

Die potenzielle zusätzliche Versiegelung im Baugebiet „Wohnpark am Mühlberg“ beläuft sich damit auf ca. 0,26 ha.

b) Baubedingte Auswirkungen

Potenzielle Beeinträchtigungen bestehen in baubedingten Bodenverdichtungen, Umlagerung von Erdschichten, sowie durch Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes. Die baubedingte Inanspruchnahme führt temporär vor allem zu einer Verdichtung der obersten Bodenhorizonte. Vor allem auf Flächen, für die keine Bebauung vorgesehen ist, die jedoch zur Baustelleneinrichtung genutzt werden, kann dies zu Beeinträchtigungen führen. Soweit jedoch eine nachfolgende Lockerung mit anschließender Bepflanzung erfolgt, verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der Eintrag von festen und flüssigen Stoffen wie Ölen, Schmier- und Treibstoffen etc. durch Baumaschinen ist nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass diesbezüglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

c) Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

In den zukünftigen Wohnsiedlungsflächen sind potentiell Gefährdungen durch den Umgang und die Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, möglich. Der Eintrag dieser ist nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass diesbezüglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die landschaftshistorische Komponente des Bodens in Bezug auf seltene natürliche Bodenarten oder als Standort archäologischer Kulturdenkmale (z.B. Grabungsschutzgebiete) wird innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht tangiert.

Dem Bebauungsplan werden umfangreiche Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe sowie die Verweise auf die einschlägigen Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes beigegeben, womit sichergestellt wird, dass die o. a. Belange berücksichtigt werden. .

7.3 Schutzgut Wasser

b) Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Flächeninanspruchnahme im Zuge der Baustelleneinrichtungen kann in begrenztem Umfang zu temporären Bodenverdichtungen führen. Damit einher geht eine Verschlechterung der Infiltration im Bereich aller in Anspruch genommenen Flächen. Für die nicht bebauten randlichen Flächen ist davon auszugehen, dass die Bereiche anschließend gelockert und gärtnerisch gestaltet werden, so dass zumindest diese Flächen wieder als Infiltrationsflächen zur Verfügung stehen können. Von daher ist die baubedingte Beeinträchtigung als nicht erheblich einzustufen.

Wie beim Schutzgut Boden ist auch bezogen auf das Grundwasser der Eintrag von festen und flüssigen Stoffen wie Ölen, Schmier- und Treibstoffen etc. durch Baumaschinen nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass diesbezüglich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wenngleich die potenzielle Gefährdung durch Unfälle oder Leckagen besteht.

a) Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung.

Begrünte Flächen, Dachflächen sowie PKW-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen können in gewissem Maße wieder Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff.

Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes werden die nachteiligen Auswirkungen eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses durch entsprechende Retentionseinrichtungen und einen gedrosselten Ablauf an den Vorfluter minimiert.

7.4 Schutzgut Klima

b) Baubedingte Auswirkungen

Während den einzelnen Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen durch Baustellenfahrzeuge und Transportfahrzeugen kommen. Aufgrund des temporären Charakters sind diese Beeinträchtigungen allerdings als unerheblich einzustufen. Die Inanspruchnahme kleinklimatisch wirksamer Strukturen ist - sofern temporär begrenzt - ebenfalls als nicht erheblich anzusehen.

a) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung werden Flächen mit klimatischen und lufthygienischen Funktionen (Frischluftproduktion) überbaut.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Dimensionen der zukünftigen Gebäude und der vorgesehenen starken Durchgrünung des Plangebietes ist durch die Realisierung der Planung jedoch keine „messbar nachteilige“ Wirkung zu erwarten.

In den zukünftigen Bauflächen können Emissionen durch Hausbrand entstehen. Hinzu kommen Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs im neuen Wohngebiet. Insgesamt sind die zusätzlichen Belastungen durch die neuen Siedlungsflächen aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebietes jedoch als vergleichsweise gering einzuschätzen.

7.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

b) Baubedingte Auswirkungen

Da die Grünflächen weitestgehend naturnah waren und sich selbst überlassen blieben, ist mit Beeinträchtigungen der im Boden lebenden Tiere zu erwarten. Potenzielle Störungen der Pflanzen- und Tierwelt in benachbarten Bereichen sowie von durchziehenden Arten sind lediglich im Zuge der zu erwartenden Bautätigkeiten und vor allem in Form von Lärmemissionen zu befürchten, wobei diese jedoch keine größeren Auswirkungen haben.

a) Betriebs- und Anlagebedingte Auswirkungen

Die Überbauung der bislang parkähnlichen unbebauten Flächen verursacht Verluste von Lebensräumen. Die Rasenflächen, Bäume und Hecken gehen als Habitat für Vogelarten der Waldränder und Gebüsche (wie beispielsweise die Elster) sowie als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten teilweise verloren.

Beeinträchtigungen sind grundsätzlich auch durch die Lockwirkung künstlicher Beleuchtung Straßenbeleuchtung etc.) auf nachtaktive Insekten zu erwarten.

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)²³ sowie der zusätzlichen vertieften Betrachtung potenzieller Betroffenheiten der Zwergfledermaus ergeben sich keine Anhaltspunkte,

²³ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch: WSW & Partner, Kaiserslautern, Oktober 2015 und Zusatzgutachten (Zwergfledermäuse), Februar 2016

die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Durch die in der artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, werden die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten.

7.6 Biologische Vielfalt

Da durch die Planung keine Strukturen mit einer besonderen Bedeutung für die biologische Vielfalt betroffen sind, ist bzgl. der biologischen Vielfalt mit keinen erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere bereits dargestellten hinausgehen.

7.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

b) Baubedingte Auswirkungen

Potenzielle Störungen der Erholungsfunktion im Zuge der zu erwartenden Bautätigkeiten sind in Form von Lärmemissionen zu erwarten, wobei diese jedoch keine größeren Auswirkungen haben. Eine Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte nach DIN 18005 oder TA Lärm ist nicht zu erwarten.

a) Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Landschaftsbild ergeben sich durch die vorgesehene Bebauung Veränderungen. Eine zum Großteil unbebaute Fläche wird mit Baukörpern überbaut. Allerdings entspricht die geplante Bebauung in Art und Maß der bereits vor Ort vorhandenen und somit orts- und landschaftstypischen Form. Zudem können die baulichen Anlagen durch Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld gestalterisch eingebunden werden.

Der Bebauungsplan setzt – soweit dies möglich und sinnvoll ist – fest, dass Gehölze, die außerhalb von Bauflächen liegen, zwingend zu erhalten sind. Dies gilt auch für im Gebiet vorhandene Einzelbäume.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

b) Baubedingte Auswirkungen

Es sind keine spezifischen baubedingten Auswirkungen erkennbar.

a) Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine spezifischen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigung des Bodens wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung / s.o.), Klima oder Erholungsnutzung aus. Somit entsteht teilweise eine Wirkungskette. Der Verlust an natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen führt zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate. Hiermit kommt es gleichzeitig zu einer Veränderung des Kleinklimas in Form einer erhöhten Verdunstungsrate, was seinerseits zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen kann.

Veränderungen des Grundwasserhaushaltes und somit der Menge des pflanzenverfügbaren Wassers führen unmittelbar zu Veränderungen der Vegetationszusammensetzung. Je nach Ab-

hängigkeit von bestimmten Grundwasserverhältnissen kann es zur Förderung konkurrenzstärkerer Ersatzgesellschaften der bislang vorherrschenden Vegetationsformen kommen. Auswirkungen auf angrenzende Strukturen durch Grundwasser-Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Ein großflächiger Verlust von Vegetationsdecken führt zu einer Veränderung des Kleinklimas. Der Verlust bislang landschaftsbildprägender Vegetationsstrukturen zieht eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsmöglichkeiten und -qualitäten nach sich.

7.10 Kumulative Wirkungen

Durch die insgesamt sehr moderate Gesamtversiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Erweiterung wird mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen einhergehen. Allerdings reicht hier die Leistungsfähigkeit der Straßen aus, so dass keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten sind.

7.11 Einschätzung der Erheblichkeit

Beeinträchtigungen einzelner Schutzgutfunktionen mit hoher Bedeutung sind immer erheblich. Über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen in Potenziale und Funktionen allgemeiner Bedeutung ist im Einzelfall zu entscheiden. Aus der Konfliktanalyse werden vor allem die Versiegelung von Boden und der damit einhergehende Verlust aller Bodenfunktionen als erheblicher Eingriffe eingestuft. Dieser Erheblichkeit ist jedoch die weit höhere Erheblichkeit durch Versiegelungen bei Inanspruchnahme bisher offener Außenbereichsflächen gegenüberzustellen.

Insofern wird die Entwicklung des Baugebietes aus einer bereits bestehenden Vornutzung gerade aufgrund des nur geringen zusätzlichen Versiegelungsgrades als verträglich eingestuft.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Schwere des Eingriffs die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation.

8.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des für die Naherholung relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die zu einer visuellen Einbindung der neuen Bauflächen beitragen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe geschehen. Durch die Anpassung der Höhe an die umgebenden Wohngebiete wird auch die höhere Lage des Baugebietes versucht auszugleichen.

8.2 Schutzgut Boden

Die geplante Neuausweisung des Wohngebietes „Am Mühlberg“ ist zwangsläufig mit Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen von natürlichen Böden verbunden. Es ist nur in begrenztem Maße möglich, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes Vorort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.
- Verwendung von Teilen des wertvollen Oberbodens und Auftrag auf Flächen mit Böden von geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit
- Während einzelner Bauphasen darf zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) sind anzuwenden.

8.3 Schutzgut Wasser

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Danach soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Begrenzung der max. Versiegelung durch Vorgaben zum Maß der Nutzung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen (weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf)
- Ausbildung der Kanalisation im Trennsystem und Ableitung des nicht versickerbaren, unbelasteten Niederschlagswassers der Baugrundstücke über ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss.

8.4 Schutzgut Klima / Luft

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:

- Festsetzungen zur Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher
- Festsetzungen zur dauerhaften Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht bebauten, bebaubaren Flächen (Minimierung der Aufheizung, Förderung Kaltluftentstehung).
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Minimierung der Aufheizung, Förderung der Versickerung)

8.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Möglichkeiten zur Minimierung sind stark begrenzt. Die Reduzierung der Lebensraumeignung des Landschaftsbestandteils können nur zum Teil im Gebiet minimiert werden. Hauptsächlich soll durch die Sicherung der Durchgrünung des Wohngebietes ein Mindestmaß an Lebensraum für verschiedene Arten gesichert und die Auswirkungen des Gebiets gemindert werden.

Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Sicherung der Durchgrünung der Wohn- und Mischgebiete durch Beschränkung der Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Festsetzungen und Hinweise zur Beleuchtung des Gebietes um eine zu intensive nächtliche Beleuchtung zu verhindern.
- Einrichtung einer Umweltbaubegleitung. Diese gewährt die umweltgerechte Durchführung der Maßnahmen. Sie ist in den Bauablauf eingebunden und stimmt sich u.a. mit der Bauüberwachung und Umweltbehörden ab.
- Baufeldfreimachung mit Rodung aller Gehölze vor der Brutsaison der Vögel unter größtmöglichem Erhalt von Fledermausquartierbäumen und Leitstrukturen
- Bauzeitregelung: Vermeidung massiv lärmender, vibrierender oder erschütternder Sanierungsmaßnahmen an genutzten Gebäuden während der Fortpflanzungszeit
- Während der Baufeldfreimachung sollen möglichst nur bereits versiegelte Flächen als Lagerflächen genutzt werden.
- Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd- oder ostwärts gerichtete Fensterflächen die eine Glasfläche von 0,5m² überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Für den Verlust der Fassadenquartiere der Zwergfledermaus sind neue Fassadenquartiere an der West-, Ost- und Südseite des Hauptgebäudes anzubringen, sowie an weiteren Gebäuden im Umfeld.
- Zur kurzfristigen Kompensation verloren gehender Niststätten sind in den Grünflächen vor Beginn der Brutsaison rund um die Gebäude 50 Vogelnistkästen, sowie 10 Halbhöhlen aufzuhängen.

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

8.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Ein Verzicht auf eine Bebauung als einzige Vermeidungsmaßnahme kommt aufgrund der sonstigen abwägungsrelevanten Aspekte für den Plangeber nicht in Betracht. Die visuelle Einbindung der Gebäude erfolgt über Festlegungen maximaler Gebäudehöhen, sowie weitere gestalterischer Festsetzungen. Folgende Maßnahmen können also als Minderungen der Eingriffe betrachtet werden:

- Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen.
- Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Ersatz der entfallenen Bäume und Sträucher innerhalb der Verkehrsgrünflächen

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt. Es werden daher keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (vgl. „Hinweise“ zum Bebauungsplan)

9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden die für die geplante Überbauung vorhersehbaren Auswirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beschrieben. Vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden Maßnahmen entwickelt und soweit mit den sonstigen abwägungsrelevanten Belangen vereinbar, als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Unter der Berücksichtigung dieser Bebauungsplaninhalte können abschließend die dann verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bewertet werden.

9.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen einer Bilanzierung wird die bei Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche ermittelt.

Flächen f. „allgemeine Wohngebiete“: 0,99 ha x 0,4 (GRZ) = 0,39 ha

Straßenverkehrsflächen: 0,21 ha

Die rechtlich mögliche zukünftige Versiegelung beträgt somit 0,6 ha.

Zur Beurteilung der Schwere der Auswirkungen potenzieller Versiegelung und damit verbunden, des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfs ist dieser die bereits vorhandene Versiegelung bzw. Befestigung (Parkplatzflächen im Nordwesten) gegenüberzustellen.

- durch Bestandsgebäude versiegelte Flächen: ca. (0,10 ha)
- durch Erschließungsflächen (Asphalt) versiegelte Flächen: ca (0,14 ha)
- durch Befestigungen (Parkplätze) beeinträchtigte Flächen: ca (0,10 ha)

Die potenzielle zusätzliche Versiegelung im Baugebiet „Am Mühlberg“ beläuft sich damit auf ca. 0,26ha.

Durch die im Fachbeitrag „Artenschutz“ formulierten und zum Teil bereits umgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Schaffung von Ersatzquartieren f. Vögel und Fledermäuse) sowie die Festsetzungen zu Art und Umfang von zusätzlichen Bepflanzungen werden die aus dem geplanten Baugebiet resultierenden Beeinträchtigungen mittel- bis langfristig ausgeglichen werden.

Die Neuversiegelung von Bodenflächen ist funktional nur durch Entsiegelungen zu erreichen. Geeignete Flächen stehen dazu im Gemeindegebiet Enkenbach – Alsenborn nicht zur Verfügung. Daher werden externe anderweitige Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

10 externe Ausgleichskonzeption

Es ist vorgesehen, im unmittelbaren westlichen Anschluss an das geplante Baugebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen aufwertende Maßnahmen wie z. B. die Anpflanzung von Obst- und Feldgehölzen vorzunehmen.

Da die Umsetzung dieser Maßnahme derzeit noch nicht gesichert ist, soll eine externe Kompensation durch Bereitstellung von 2.600 m² Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Enkenbach Alsenborn erfolgen.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 1327/6, (26.136 m²) innerhalb dessen bereits für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf dem Hahn“ Teilflächen (insges. 1,0 ha) zur Kompensation herangezogen wurden.

Für den Bebauungsplan „Wohnpark am Mühlberg“ sollen nun weitere 0,26 ha aus der Teilfläche „sukzessive Entnahme des Fichtenbestandes“ herangezogen und aus dem Ökokonto „abgebucht“ werden.

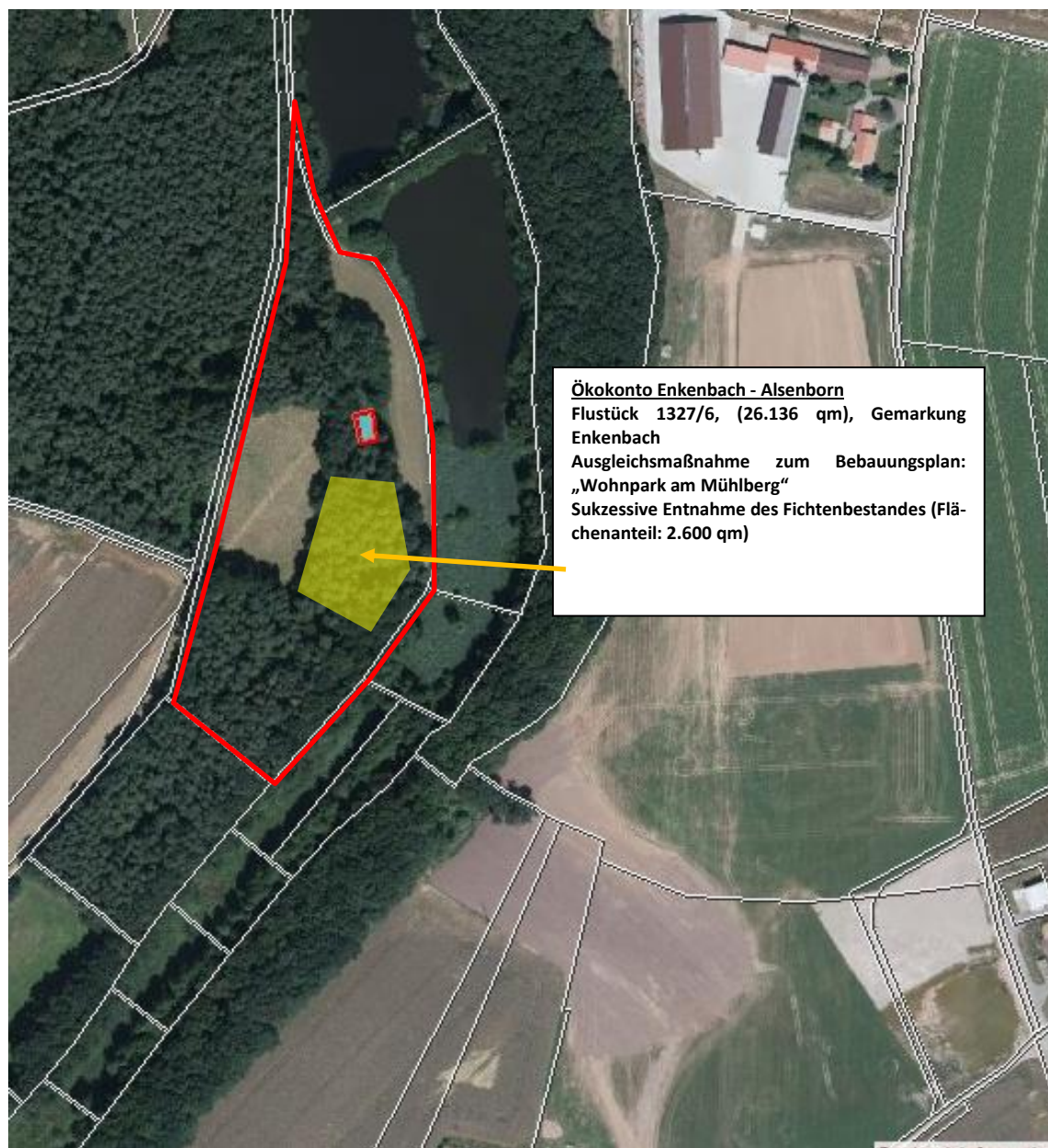


Abbildung 7: Lage der externen Ausgleichsfläche (Luftbild: Landschaftsinformationssystem Rhld. Pf.)

11 Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Hierbei sind insbesondere auch Summen- und Kumulativwirkungen zu beachten. Z.B. können mehrere Bebauungspläne mit geringfügigen Auswirkungen in der Summe erhebliche Auswirkungen ausweisen.

Bei der Überwachung wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB von den Behörden unterstützt. Zusätzlich kann sie auf die Hilfe von Nichtregierungsorganisationen und Naturschutzverbänden zurückgreifen oder über städtebauliche Verträge mit Dritten kooperieren.

Umweltauswirkungen sind erheblich, wenn sie Konsequenzen für nachfolgende Planungen haben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie

- Verfassungsrechtlich geschützte Rechtsgüter (Leben, Gesundheit) tangieren
- Schwere und unerträgliche Betroffenheit auslösen (z.B. > 70 db(A))
- Aus normativen Regelungen, dem Rücksichtnahmegebot oder einer einfachrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle resultierende subjektive Rechte beeinträchtigen (z.B. Grenzwerte TA Lärm)
- Wichtige Gebote bei Rechten ohne individuellen Rechtsträger beeinträchtigen (Schutzstatus FFH-Gebiete)

Sie sind unvorhergesehen, wenn sie im Umweltbericht nicht prognostiziert wurden, sei es aufgrund der methodisch unvermeidlichen Prognoseungenauigkeiten oder aufgrund versteckter Belastungen.

Das Überwachungskonzept orientiert sich am Umweltbericht und hier insbesondere an denjenigen Umweltauswirkungen, deren Prognose typischerweise mit Unsicherheiten oder Risiken verbunden ist.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung zu prüfen. Dazu gehört auch die erneute Kontrolle des Geländes auf geschützte Arten vor Erschließungsbeginn. Weiterhin werden regelmäßige Begehungen der Ausgleichsflächen und Kontrolle der Wirkungen vorgeschlagen.

Sollten Sanierungswerte überschritten werden, Abwehrrechte bzw. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen bestehen oder zwingende Gebote verletzt sein, ist die Gemeinde gehalten zu handeln. Es folgt keine automatische Planänderung aufgrund der Monitoring-Ergebnisse, da die Gemeinde einen Abwägungsspielraum hat.

12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Planungsinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark am Mühlberg" soll ein bisher bereits teilweise bebautes und parkartig gestaltetes Gelände, das seit längerer Zeit brach liegt, wieder genutzt werden. Es ist vorgesehen, unter teilweiser Beibehaltung der vorhandenen Bausubstanz und Erschließungsstruktur ein hochwertiges Wohngebiet sowohl für Einzel- und Doppelhausbebauung als auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten, teilweise auch für betreutes Wohnen, zu entwickeln.

Ausgangssituation

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es befindet sich gegenüber der Ortslage etwas erhöht auf dem Mühlberg. Südlich schließen Wohngebiete, nördlich und westlich landwirtschaftliche Flächen an. Unmittelbar östlich befinden sich Waldgrundstücke, an die nördlich das Schulzentrum der Integrierten Gesamtschule anschließt. Das geplante Baugebiet wird über die Straße „Am Mühlberg“ an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet befand sich zunächst im Eigentum der evangelischen Kirche, die dort ein Erholungs- und Tagungsheim betrieb. Das Gelände ist teilweise parkartig angelegt. Dieser Charakter soll soweit es möglich ist erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Straßenflächen sollen auch in Zukunft weiter genutzt werden. Teilweise müssen sie jedoch erneuert werden.

Spezieller Artenschutz

Im Bereich der Parkanlage sind wertvolle Lebensräume besonders für europäische Vogelarten entstanden. Vor allem ältere Bäume dienen als Brut-, Rast- und Nahrungsraum. Das mit Holzschindeln teilweise verkleidete Hauptgebäude ließ die Vermutung aufkommen, dass von den geplanten Baumaßnahmen möglicherweise die Zwergfledermaus betroffen sein könnte. Daher wurde im Bereich der Bestandsgebäude ein ergänzendes Artenschutzgutachten zu der bereits erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Es wurden jedoch keine Hinweise auf frühere oder aktuelle Sommer- oder Winterquartiernutzungen, durch streng geschützte Fledermausarten gefunden. Da die Möglichkeit besteht, dass dennoch Quartiere erst während der Bauphase entdeckt werden, wird während der Rückbaumaßnahmen der Dachstühle die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung empfohlen.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus verschiedene Maßnahmen vorgesehen mit denen unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Tierarten vermieden werden. Dazu zählt zum Beispiel das Anbringen von Nistkästen als Ausweichlebensraum oder die Begleitung bestimmter Baumaßnahmen durch fachlich geschultes Personal. Die Maßnahmen wurden mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Umweltauswirkungen:

Aus Sicht der zuständigen Landesplanungsbehörde wird es ausdrücklich begrüßt, dass mit dem Bebauungsplan die Wiedernutzung und Ergänzung bereits vorhandener Siedlungsflächen vorbe-

reitet wird. Da vorhandene Erschließungsanlagen teilweise weiterverwendet werden können, ergeben sich geringere Umweltauswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelungen, als dies bei einem „klassischen“ Neubaugebiet der Fall wäre.

Dennoch werden zusätzliche Bodenflächen für die Teilerweiterung von Straßenflächen sowie durch die geplanten Neubaumöglichkeiten in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung kommt es zu Verlusten von Bodenflächen als Lebensraum und Grundlage für das Pflanzenwachstum. Die Versickerung des Regenwassers ist auf diesen Flächen nicht mehr möglich.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume können nicht alle erhalten werden, da sie entweder auf zukünftigen Bauflächen stehen oder nahe daran angrenzen. Neben dem Verlust als Lebensraum, vor allem für Vögel (s.o.) hat dies auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist wegen seiner erhöhten Lage aus südwestlicher Richtung von weitem einsehbar.

Maßnahmen:

Durch die Wiedernutzung bereits teilweise bebauter Flächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelung / Überbauung belaufen sich auf insgesamt ca. 2.600 qm. Da Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, werden an anderer Stelle sogenannte Ersatzausgleichsmaßnahmen (hier: Aufwertung von Waldflächen) vorgesehen.

Für die Bäume, die auch nach Umsetzung der Planung erhalten werden können, wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass neue Bäume sowohl auf den privaten Baugrundstücken als auch im Bereich der öffentlichen Flächen (Straße, Parkplätze) anzupflanzen sind. Dadurch wird sich mittelfristig die Situation als Lebensraum für die Vogelwelt wieder verbessern. Auch das Landschaftsbild wird durch den wieder zunehmend parkartigen Charakter aufgewertet. Der Bebauungsplan regelt darüber hinaus, dass die zukünftigen Gebäude nicht über die bereits im Bestand vorhandenen Höhen hinausgehen. Auch damit werden nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird durch Rückhaltemaßnahmen verzögert an ein Regenwasserkanalssystem abgeleitet. Dadurch werden nachteilige Auswirkungen wie z. B. plötzlich auftretende Abflussspitzen weitestgehend verhindert. Auf eine Versickerung im Gebiet wird deshalb verzichtet, weil wegen der Beschaffenheit des Untergrundes nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass versickertes Wasser auf tiefer gelegenen Grundstücken unkontrolliert wieder austritt und dort eventuell zu Schäden führt.

Alternativen:

Zur Gebietsausweisung bestehen keine sinnvollen Alternativen.

Gesamteinschätzung:

Grundsätzlich stellt die Umsetzung des Bebauungsplans zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, erhebliche nachteilige Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Für nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen (Bodenversiegelung) werden externe Ersatzmaßnahmen (s. o.) durchgeführt.