



# Bebauungsplan "Schlossbergblick" 1., 2. und 3. Bauabschnitt in der Gemeinde Neuhemsbach Kreis Kaiserslautern

## Begründung



April 2019





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Neuhemsbach war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Ortsgemeinde Neuhemsbach  
Hauptstraße 23  
67680 Neuhemsbach

Neuhemsbach,

den

---

Herr Armin Obenauer  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2019

---

(Stempel, Unterschrift)

### **Beschlüsse/Verfahren**

Bestätigung Entwurf:	12.09.2012
Satzungsbeschluss 1. Bauabschnitt:	06.02.2013
Satzungsbeschluss 2. Bauabschnitt:	19.12.2018
Satzungsbeschluss 3. Bauabschnitt:	17.04.2019



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass	7
3.2	Städtebauliches Konzept	7
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3.3	Bauweise	11
3.3.4	Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	12
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	13
3.3.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts	13
3.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	14
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen auf die Planung</b>	<b>16</b>
5.1	Umweltbelange	16
5.2	Lärm	16
5.3	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	16
5.4	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	16
5.5	Geruchs- und Lärmbelästigung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe	17
5.6	Radonbelastung	17
5.7	Zusätzliche Verkehrsbelastung angrenzender Wohnbebauung	17
<b>6.</b>	<b>Kosten und Finanzierung der Maßnahme</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn	6
Abbildung 2	Bebauungsvorschlag	7
Abbildung 3	Erschließung in mehreren Bauabschnitten	10



## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])



## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Neuhemsbach, Kreis Kaiserslautern, möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland einen noch unbebauten Bereich, der im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als mögliches Wohngebiet dargestellt ist, nun abschnittsweise einer Bebauung zuführen. Dabei soll eine Baulücke, die am Sportplatzweg nach Abriss zwei älterer Wohngebäude entstanden ist, städtebaulich in die Gesamtbebauung integriert werden. Dieser Teilbereich am Sportplatzweg wird von einem privaten Investor umgesetzt, der sich anteilmäßig an den Erschließungskosten für das Gesamtgebiet beteiligt.

Bei den restlichen Flächen, die die Gemeinde realisieren möchte, sind die Eigentümer ebenfalls bereit, ihren Grundbesitz zu veräußern. Entsprechende Verhandlungen wurden bereits geführt.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Neuhemsbach und schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung im Westen am Sportplatzweg und im Norden an die Bebauung an der Alsenborner Straße (L 394). Zwischen dem geplanten Baugebiet und der bestehenden Bebauung im Norden befindet sich der Billesbach, ein kleines Gewässer, welches weiter nordwestlich in den Hemsbach einmündet, der zum Alsenztal führt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der neue Sportplatz bzw. das Sportgelände des Sportvereins von Neuhemsbach. Zwischen Sportplatz und geplanter Bebauung wurde bereits im Flächennutzungsplan ein ausreichend großer Abstand eingehalten, um mögliche Beeinträchtigungen durch Sportlärm zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich auf einer nordexponierten Fläche, die von Nord nach Süd von 277 m ü. NN auf 298 m ü. NN am höchsten Punkt ansteigt. Zum nördlich verlaufenden Billesbach wird mit der Bebauung ein mehr als 10 m großer Abstand eingehalten. Topografisch besteht ebenfalls ein entsprechender Höhenunterschied, sodass durch den Billesbach für das Plangebiet nicht mit Überschwemmungen zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist derzeit über einen landwirtschaftlichen Weg im Osten erschlossen. Dieser kann nur als Fußweg für das Baugebiet genutzt werden. In ersten Vorüberlegungen wurde geprüft, diesen Weg, der eine Anbindung zur Alsenborner Straße bietet, für das Plangebiet auszubauen, jedoch ist der Einmündungsbereich in die Alsenborner Straße sowohl verkehrstechnisch als auch aufgrund der Übersichtlichkeit für die Anbindung des Baugebietes nicht geeignet. Das Baugebiet wird somit über den Sportplatzweg und das Gebiet des privaten Investors komplett verkehrlich erschlossen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 3,83 ha und umfasst die Flurstücke in der Flur von Neuhemsbach mit den Flurstücksnummern 132/3 teilweise, 560, 561/7, 562 teilweise, 563, 564/1 teilweise, 564 teilweise, 556 teilweise. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Im Jahr 2014 wurde der 1. Bauabschnitt realisiert. Danach erfolgte die Vermarktung der Grundstücke. Aufgrund der Nachfrage und nachdem alle Grundstücke im 1. Bauabschnitt veräußert worden sind, hat der Gemeinderat beschlossen, auch den 2. und 3. Bauabschnitt zu realisieren. Aus diesem Grund wurde nun auch für den 2. und 3. Bauabschnitt der Satzungsbeschluss im Dezember 2018 bzw. im April 2019 gefasst.



## 2. Grundlagen

### Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV ist seit Juli 2012 gültig. Darin ist für die Gemeinde Neuhemsbach das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren befinden sich Darstellungen von Vorranggebieten "Arten- und Biotopschutz" in der Umgebung um Neuhemsbach. Diese Darstellungen wirken sich nicht restriktiv auf das geplante Baugebiet aus. Sonstige Darstellungen von Zielen sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht enthalten.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan IV ist Enkenbach-Alsenborn als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde Neuhemsbach hat keine besondere Funktionszuweisung. Im Regionalen Raumordnungsplan ist ein Bedarfswert für Bruttobaufläche mit 1,1 ha festgelegt.

Die derzeit geplante Ausweisung wurde mit der Unteren Landesplanungsbehörde abgestimmt und einem Bebauungsplan entsprechend der Größe des 1. Bauabschnittes zugestimmt, sodass nur dieser Teilbereich als Satzung beschlossen wird. Der Bereich ist im Bebauungsplanentwurf entsprechend ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist das Plangebiet bereits als zukünftiges Wohngebiet mit der Bezeichnung "Alsenborner Weg" dargestellt. Der Bereich, der vom privaten Investor am Sportplatzweg entwickelt werden soll, ist als bestehendes Wohngebiet eingezeichnet. Somit entwickelt sich der gesamte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn.

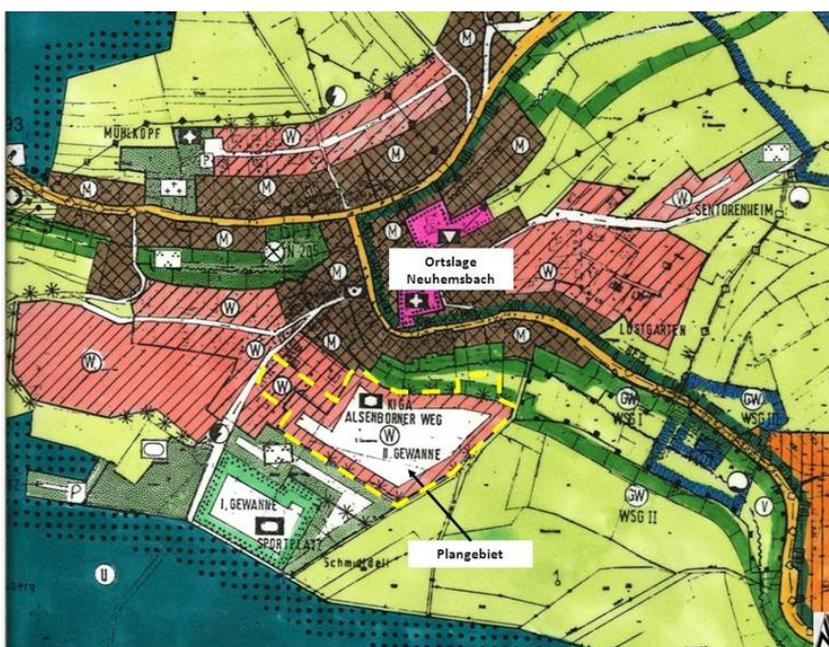


Abbildung 1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

### 3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

#### 3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Gemeinde Neuhemsbach sowie von außerhalb (Gewerbegebiet Sembach, US-Housing Sembach)
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus, Sportanlagen, Vereinsleben etc.)
- Städtebauliche Neustrukturierung im Bereich "Am Sportplatzweg" durch Wegfall von zwei bestehenden Gebäuden

#### 3.2 Städtebauliches Konzept

Vor dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde durch die igr AG eine Machbarkeitsstudie erstellt. Darin wurden verschiedene städtebauliche und erschließungstechnische Konzepte für das Plangebiet aufgezeigt, die Möglichkeiten der Umsetzung des Baugebietes dargestellt sowie Kosten ermittelt. Dabei wurde empfohlen, das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten zu realisieren.



Abbildung 2 Bebauungsvorschlag



Das durch die Gemeinde favorisierte städtebauliche Konzept sieht folgende Erschließung des Gesamtgebietes vor:

Vom Sportplatzweg her führt die Erschließungsstraße über den ersten Teilabschnitt des privaten Investors zum Plangebiet und mündet dort in eine an der Topografie ausgerichteten Ringerschließung an. Somit wird eine vier- bis fünfzeilige Bebauung auf der Gesamtfläche ermöglicht. Die beiden südlichsten Grundstücke werden über eine kleine Stichstraße dabei an die Ringerschließung angebunden. Des Weiteren führt im nordwestlichen Bereich ein bestehender privater Fußweg in das Baugebiet. Darüber wird der Schmutzwasserkanal an die bestehende Kanalisation in der Gemeinde Neuhemsbach angeschlossen. Mit diesem Privatweg besteht auch langfristig die Möglichkeit, eine fußläufige Anbindung an die Ortsmitte zu realisieren, wobei die Ortsmitte auch über die geplante Erschließungsstraße fußläufig ohne größeren Umweg erreichbar ist. Eine weitere fußläufige Anbindung wird durch den Anschluss der Ringerschließung an den östlich vorbeiführenden Feldweg erreicht. Die Gemeinde Neuhemsbach möchte langfristig eine Fußwegestrasse zum Randeckerhof realisieren.

Im nördlichen Randbereich wird noch eine größere Grünfläche in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um dort das anfallende Oberflächenwasser zu bewirtschaften. Dazu wird auch ringsum das gesamte Plangebiet ein bis zu 3,0 m bis 5,0 m breiter Grünstreifen angelegt, über den in Mulden ebenfalls das Oberflächenwasser abgeführt und zu diesem zentralen Versickerungsbereich geführt werden kann. Dort wird es der Versickerung zugeführt und kann bei großen Regenereignissen, ohne Schaden zu verursachen, in den Billesbach abgeleitet werden. Es wird dort lediglich ein kleiner Wall zur Rückhaltung des Wassers angeschüttet, um den Feuchtbereich weitestgehend zu schonen.

Die Bebauung orientiert sich an der Topografie, um möglichst steile Straßenpassagen zu vermeiden. Die Bebauung wird nach Süden orientiert, um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können. Es sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser entstehen, um sich an die umgebende Bebauung städtebaulich einzufügen. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke beträgt ca. 590 m<sup>2</sup>.

Eine weitere Variante wurde ebenfalls als Ringerschließung konzipiert, wobei die einzelnen Eckbereiche als Plätze ausgeführt wurden. Dabei wurde jedoch die Topografie längs geschnitten, wodurch sehr steile Verkehrspassagen entstehen würden. Sie weist städtebaulich höherwertige Strukturen auf, doch hat sie erschließungstechnische Mängel, die vor allem in der Winterzeit zu Problemen führen würden. Es wurde deshalb der ersten Variante der Vorzug gegeben.

Nachdem nun der Gemeinderat der Empfehlung für die 1. Variante gefolgt ist, wurde auch der Teilbereich zum Sportplatzweg hin, der von einem Privatinvestor erschlossen werden soll, in das städtebauliche Konzept integriert. Hier ist parallel zur geplanten Straße eine beidseitige Bebauung vorgesehen, die einen kleinen Teilbereich einer Ausbuchtung nach Süden, durch eine kurze Stichstraße erschlossen wird. Das gesamte Plangebiet kann in bis zu drei Bauabschnitten realisiert werden. Die verkehrliche und sonstige Erschließung, wie sie in der Machbarkeitsstudie aufgezeigt wurde, lässt dies zu, wobei hier die angedachte Ringerschließung erst nach Realisierung des Gesamtgebietes vollständig geschlossen werden kann. Bei den ersten beiden Bauabschnitten müssen Wendeanlagen, die als Provisorium angelegt werden, das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglichen.



Insgesamt können für das gemeindliche Plangebiet 40 Grundstücke und für das Plangebiet des privaten Investors nochmals weitere ca. 10 Grundstücke entstehen. Die Gemeinde möchte allerdings, wie bereits erläutert, das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten realisieren, sodass in einem 1. Bauabschnitt von der Gemeinde ca. 17 Baugrundstücke erschlossen wurden. Im 2. und 3. Bauabschnitt werden nun weitere 22 Grundstücke erschlossen, wobei ein kleiner Teil privat vermarktet werden wird.

#### Wohnbaubedarf:

Aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklungen der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, die sich zwischen der Autobahn A 6 und der Autobahn A 63 befindet und somit über sehr gute verkehrliche Anbindungen verfügt, ist auch in Neuhemsbach eine verstärkte Nachfrage nach Neubauf Flächen zu verzeichnen. Neuhemsbach verfügt noch über einen aufgelassenen Bahnhof, der reaktiviert werden sollte. Der Bahnhof in Enkenbach-Alsenborn ist jedoch gut zu erreichen, was Neuhemsbach als Wohnstandort zusätzlich interessant macht. Die landschaftlich attraktive Umgebung, das attraktive Vereinsleben sowie die attraktiven Schulen in Enkenbach-Alsenborn machen Neuhemsbach als Wohnstandort besonders interessant, was sich in der Nachfrage niederschlägt. In der Machbarkeitsstudie wurde deshalb geprüft, ob die Gemeinde noch über genügend Baulücken verfügt. Dabei wurde die Studie des Landes Rheinland-Pfalz (Raum+) ausgewertet und geprüft. Insgesamt wurden ca. acht Baulücken im Gemeindegebiet ermittelt, die sich überwiegend im Neubaugebiet "Sionsberg" befinden. Diese sind in privater Hand und stehen derzeit dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung, sodass auch die Gemeinde keine Baugrundstücke Bauwilligen anbieten kann. Dies führte dazu, dass 2010 die Gemeinde Bauwilligen absagen musste, die zwischenzeitlich sich außerhalb der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn niedergelassen haben. Somit möchte die Gemeinde in Neuhemsbach ein entsprechendes Angebot mit dem Plangebiet schaffen, um durch Zuzug junger Familien in die Gemeinde die Infrastruktur und die kommunalen Einrichtungen nachhaltig sichern zu können und das soziale und gute Vereinsleben in der Gemeinde Neuhemsbach weiter zu fördern. Um die Sozialstruktur entsprechend steuern zu können, möchte die Gemeinde das gesamte Baugebiet selbst vermarkten und hat somit auch die Möglichkeit, nach Bedarf das Baugebiet komplett zu entwickeln.

Eine weitere Nachfrage entsteht durch die in der Nähe befindliche amerikanische Militärsiedlung in Richtung Neuhemsbach. Dort hin bestehen gute Beziehungen und etliche Angehörige der US-Streitkräfte haben bereits ihren Wohnstandort in Neuhemsbach gewählt und ziehen weitere Interessenten in die Gemeinde. Durch den Ausbau des Breitbandnetzes verfügt die Gemeinde Neuhemsbach zudem über eine sehr attraktive Ausstattung, welche sich ebenfalls positiv auf die Nachfrage auswirkt.

Der Gewerbepark in Sembach (ehemaliger Flugplatz Sembach) entwickelt sich derzeit sehr positiv, was in den letzten Jahren zu neuen Arbeitsplätzen geführt hat. Auch hier suchen die neuen Arbeitnehmer nach neuem Wohnraum in der Nähe, sodass sich auch dies auf die Nachfrage nach Wohnbauf Flächen auch in Neuhemsbach auswirkt.

Somit besteht in der Gemeinde Neuhemsbach ein entsprechender Bedarf an Neubauf Flächen, der derzeit durch fehlende Bauplätze in der Gemeinde nicht befriedigt werden kann. Deshalb beschloss der Gemeinderat Neuhemsbach, das Baugebiet "Schlossbergblick" zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan "Schlossbergblick" sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist die Plangebietsfläche bereits vollständig als Wohnbauf Fläche dargestellt, sodass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde möchte, wie in nachfolgender Grafik dargestellt, das Baugebiet in Abschnitten bedarfsorientiert realisieren. Der Bebauungsplan wurde, um Kosten zu sparen und langfristig Planungssicherheit zu erhalten, bereits über die Gesamtflächen erstellt und in zwei zeitlich getrennten Sitzungen 2013 (1. Bauabschnitt) und 2019 (2. und 3. Bauabschnitt) als Satzung beschlossen.



Abbildung 3 Erschließung in mehreren Bauabschnitten

### 3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Zu I.1.1.1:

Im Plangebiet wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls nicht zugelassen.

Damit möchte die Gemeinde Neuhemsbach ein Wohngebiet zulassen, in dem der Störungsgrad durch z. B. Schank- und Speisewirtschaften nicht ermöglicht wird. Kleinere Gewerbe sollen jedoch im Gebiet zugelassen werden, da hier die immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen durch Gesetz ausreichend geregelt sind und somit von keinen Störungen im Wohngebiet ausgegangen werden.

Somit entspricht das Wohngebiet der baulichen Struktur im angrenzenden Siedlungsbereich der Gemeinde Neuhemsbach.



### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf II beschränkt. Dies ermöglicht eine sinnvolle Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Eine zu hohe Verdichtung soll vermieden werden, um vor allem auch die Verkehrsmengen innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Zudem kann durch diese Reduzierung im Zusammenhang mit der Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten auch der Flächenanspruch für den ruhenden Verkehr minimiert werden, um die angrenzenden Straßen von ruhendem Verkehr freihalten zu können. Eine lockere Bebauung wirkt sich zudem positiv auf das Klima aus, da mehr Grünflächen innerhalb des Baugebietes möglich sind. Diese führen zu einer höheren Verdunstung, was sich vor allem im Sommer positiv auf das Kleinklima auswirkt. Dies wirkt sich somit positiv auf den Klimaschutz aus. Zudem sind die Grundstücke mit einer GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ausreichend groß bemessen, um eine städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung zuzulassen. Gleichzeitig wird hierbei berücksichtigt, dass auch für die Nutzung von regenerativen Energien (Wärmepumpen, Pelletheizungen) Lagerflächen für Biomasse oder Freiflächen zur Nutzung von Erdwärmepumpen möglich sind, um die-se Energie nutzen zu können. Des Weiteren wird hierdurch eine relativ lockere Bebauung zugelassen, die durch die privaten Eingrünungsmaßnahmen eine intensive Begrünung des gesamten Bereiches zulassen. Auch dies wirkt sich positiv auf das Klima aus. Auch wenn sich durch die versiegelten Flächen, durch Gebäude und Nebenanlagen eine Klimaveränderung negativ auswirken könnte, wird dies durch die intensive Begrünung weitestgehend ausgeglichen.

### **3.3.3 Bauweise**

#### Zu I.2:

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde Neuhemsbach das Baugebiet an die bestehende umgebende Bebauung anpassen. Eine übermäßige Verdichtung soll vermieden werden, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Zudem wird hierdurch ein besserer Übergang in die Landschaft erreicht, sodass sich das neue Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einpassen wird.



### **3.3.4 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig wird eine optimale Ausnutzung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht. Dies wurde auch beim städtebaulichen Konzept und bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Damit können auch die Bestimmungen des EEG sowie des EEWärmeG erfüllt werden. Die überbaubaren Flächen wurden insgesamt so festgelegt, dass die Grundstücksgrenzen noch variabel verteilt werden können und somit im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auch die gewerblichen Nutzungen entsprechend der Festsetzungen möglich sind. Der Bedarf nach größeren und kleineren Grundstücken erleichtert die Vermarktung und unterstützt den dörflichen Charakter von Neuhemsbach.

### **3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen**

#### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um es den Eigentümern zu ermöglichen, die Gebäude optimal nach Süden ausrichten zu können. Zudem ist durch das teilweise stark bewegte Gelände eine optimale Bebauung in diesem Bereich möglich. Auch damit möchte die Gemeinde die Nutzung von Sonnenenergie optimieren, um somit einen Beitrag, auch für den Klimaschutz, zu leisten.

### **3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen müssen diese einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,00 m, die Garagenausfahrt einen Mindestabstand zur Straße von 5,00 m einhalten, um somit eine sichere Ausfahrt zu ermöglichen. Des Weiteren werden Flächen geschaffen, mit denen zusätzlicher Stellplatz für die Pkw hergestellt wird. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um eine sinnvolle Bebauung auch der Nebenanlagen zu ermöglichen. Der Nachbarnschutz wird aufgrund der sonstigen gesetzlichen Grundlagen (z. B. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) weitestgehend geregelt und somit gewährleistet. Somit kann auch die gesamte Grundstücksfläche sinnvoll für die Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.



### **3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### Zu I.6:

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden in verschiedene Abschnitte aufgeteilt, um eine Zuordnung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen hinsichtlich der Höhenfestsetzungen zu ermöglichen. Die Verkehrsflächen werden mit einer Regelbreite von 5,50 m bzw. 4,60 m festgesetzt. Die genauen Breiten sind dem Rechtsplan zu entnehmen.

Die Straßenbreiten ermöglichen es, auch bei der Ausführung Stellplätze und Verkehrsbegleitgrün im Straßenbereich unterzubringen, um somit die Gestaltung des Straßenraumes weiter zu verbessern. Zudem wurden im Bebauungsplan an exponierten Stellen öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls zu einer gestalterischen Verbesserung beitragen.

### **3.3.8 Anzahl der Wohnungen**

#### Zu I.7:

In den Wohngebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Dadurch möchte die Gemeinde eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes vermeiden. Dies wirkt sich auch positiv auf den ruhenden Verkehr aus, da jede Wohnung zusätzliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr errichten muss.

Für die Wohngebiete wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m<sup>2</sup>, bei Einzelhäusern mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde Neuhemsbach eine übermäßige Verdichtung vermeiden und die Teilung der Grundstücke vermindern, um somit ausreichend Grünflächen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Dies wirkt sich klimaschützend aus und führt zu einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes. Damit können die Klimabelastungen, die durch die Versiegelung durch Wohnhäuser und Verkehrsflächen und Nebenanlagen entstehen, weitestgehend kompensiert werden. Eine Durchlüftung des Plangebietes ist somit ebenfalls besser möglich und hilft Temperaturspitzen im Sommer, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen könnten, abzuschwächen.

### **3.3.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts**

#### Zu I.9:

Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung sind für die dort festgesetzten Bereiche für die Wohngebäude, für die schutzbedürftigen Räume, die nach Norden orientiert sind (Sportplatzanlage), Schallschutzfenster der Klasse II bei allen Wohngebäuden einzusetzen. Damit wird ausreichender Lärmschutz, der eventuell durch den nördlich befindlichen Sportplatzlärm entstehen könnte, für wohnempfindliche Nutzung hergestellt. Der nördlich befindliche Sportplatz wird derzeit lediglich alle zwei Wochen einmal am Wochenende für ein Fußballspiel genutzt. Somit kann durch diese passiven Maßnahmen ein ausreichender Schutz der Wohnqualität gesichert werden.



### **3.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Zu II.:

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, Materialien, Dachneigung, Kniestöcke, Trauf-, Firsthöhen, maximale Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbau, Materialien, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Antennen und Werbeanlagen, Einfriedungen, private Stellplätze dienen dazu, das Baugebiet an die bestehende Bebauung und ortstypische Bauweise in der Gemeinde Neuhemsbach anzupassen. Es soll ein Baugebiet entstehen, das sich gut in die landschaftliche Besonderheit des Billesbaches und somit in das gesamte Landschaftsbild einfügt. Die Gemeinde möchte jedoch auch ausreichend Spielräume bei der Gestaltung der Wohnhäuser lassen, um private Wünsche hinsichtlich der Gebäudegestaltung ermöglichen zu können. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Talbereich ist eine Einsicht aus der bewaldeten Umgebung und von Wanderwegen her kaum möglich und wird sich deshalb auch durch diese Festsetzungen nicht negativ auf die Umgebung von Neuhemsbach auswirken.

### **3.3.11 Landespflegerische Festsetzungen**

#### Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Damit sind auch auf den privaten Flächen Maßnahmen festgesetzt, die jedoch noch ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der privaten Freiflächen zulassen. Es wird jedoch durch diese Festsetzungen bewirkt, dass eine starke Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht wird, was sich positiv auch auf das Klima der Gemeinde auswirkt. Durch diese Eingrünung kann auch durch Verdunstung über die Grünflächen eine ausgleichende Wirkung für die zusätzliche Neuversiegelung durch Dachflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erzielt werden. Diese privaten Grünflächen werden durch Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ergänzt, wo durch Baumpflanzungen und Anpflanzungen von Sträuchern und Wiesenflächen ein weiterer Ausgleich erzielt wird. Zudem wird durch diese Maßnahme eine Eingrünung des Randbereiches vorgenommen, sodass für diesen neuen Siedlungsbereich von außen, insbesondere von Westen und Süden, der Übergang zur Landschaft verbessert wird. Zudem werden die Flächen vor Spritzmitteln, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abtriften könnten, ausreichend geschützt, sodass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes nicht ausreichen, um der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuhemsbach für den Ausgleich angerechnet. Eine weitere Fläche in Neuhemsbach, in der eine Nadelbaumkultur zu einer Freifläche umgewandelt wird, dient ebenfalls als Kompensationsmaßnahme. Des Weiteren wird die Biotopfläche, die teilweise für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt wird, im näheren Umfeld des Baugebietes gleichwertig ersetzt. Eine Beeinträchtigung von Arten ist nicht zu befürchten, sodass auch das hierzu keine Maßnahmen erforderlich werden.

Details zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



#### **4. Erschließung**

Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie wurde auch die Erschließung des Plangebietes untersucht und ein Konzept für alle Erschließungsanlagen erarbeitet. Die Wasserversorgung erfolgt vom Sportplatzweg her und kann über eine Ringerschließung zum Sportplatzweg zurückgeführt werden. Ausreichende Druckverhältnisse gewährleisten aufgrund der Hochdruckzone, die sich im Bereich des Sportplatzweges befindet, auch die Menge für die Löschwasserversorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls zum Sportplatzweg. Der Kanal kann das anfallende Schmutzwasser ableiten. Die Kläranlage der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet reinigen, da bei der Dimensionierung der Kläranlage das Baugebiet bereits berücksichtigt wurde. Hierzu ist es jedoch erforderlich, einen bestehenden Fußweg im nördlichen Bereich zu nutzen. Dieser Fußweg ist in Privatbesitz. Es wurde jedoch bereits mit dem Eigentümer ein Wegenutzungsrecht vereinbart. Die Versorgung mit Elektrizität und schnellem Internet (Breitbandnetz) ist bereits im Sportplatzweg für das Plangebiet vorbereitet und somit unproblematisch möglich.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch entsprechende Grünstreifen am Rand des Plangebietes ermöglicht. Das gesamte Oberflächenwasser wird zu einer zentralen Versickerungsfläche im Norden des Plangebietes geführt, wo ein Notüberlauf zum Billesbach ermöglicht werden kann. In diesem Feuchtbereich wird ein kleiner Damm geschüttet, um das Wasser zurückzuhalten. Der Feuchtbereich soll weitestgehend damit geschont werden. Durch das Verbringen des Oberflächenwassers in diesem Bereich wird die Vernässung langfristig gewährleistet. Somit kann das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet bewirtschaftet und zurückgehalten werden. Das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken soll vor Ort bewirtschaftet und in Zisternen eingeleitet werden, die über eine Zwangsentleerung auf bis zu 50 % des Volumens verfügen, um somit Oberflächenwasser zurückzuhalten und zeitlich versetzt abzugeben. Dies wird durch Eintragung im Grundbuch gesichert. Bei diesem Konzept wurde auch die Anbindung des bestehenden Regenrückhaltebeckens am Sportplatz im Südwesten mit berücksichtigt, wo das anfallende Regenwasser gesammelt wird und derzeit über die Feldflur wild abfließt. Diese Regenwasserableitung wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes neu geordnet, um ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers auch aus dem Außeneinzugsgebiet zu ermöglichen.

Ein weiteres Rückhaltevolumen wird durch Aufweitung des Billesbaches oberhalb des Plangebietes (östlich des Feldweges, Flurstücksnummer 51/1 (Flur 12)) geschaffen und der Durchlass an der Brücke reduziert, um Hochwasserwellen von den westlichen Bereichen abzuschotten.

Die Erschließung des Baugebietes ist somit gesichert.



## **5. Auswirkungen auf die Planung**

### **5.1 Umweltbelange**

Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der Bereich für die Regenwasserbewirtschaftung ist eine Brachfläche, die sich entsprechend im Bereich des Billesbaches zu einer Biotopfläche entwickelt hat. Im Auenbereich des Billesbaches wird somit auch nach Herrichten der zentralen Rückhaltefläche das Feuchtgebiet gesichert werden und somit eine Aufwertung für Flora und Fauna ermöglichen. Durch die Grünflächen im Randbereich des Baugebietes kann mit entsprechenden privaten Maßnahmen ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgen. Es ist jedoch erforderlich, eine weitere Fläche extern im Gemeindegebiet als Ausgleich heranzuziehen. Teilweise erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **5.2 Lärm**

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm nicht zu befürchten. Im Süden des Plangebietes befindet sich jedoch der Sportplatz der Gemeinde Neuhemsbach, der zweimal im Monat für Fußballspiele am Sonntag genutzt wird. Aufgrund der geringen Nutzung ist eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Wohnnutzungen nicht zu befürchten. Die Gemeinde setzt jedoch für die südlich angrenzende Wohnbebauung Schallschutzfenster fest, um einen ausreichenden Schutz herzustellen. Die Nutzung des Fußballplatzes entspricht jedoch dem Gemeinwohl und soll deshalb von den Neubürgern geduldet werden.

### **5.3 Auswirkungen auf die Sozialstruktur**

Die Gemeinde wird das Baugebiet gemeinsam mit dem Investor vermarkten und es soll versucht werden, überwiegend jungen Familien aus der Gemeinde Neuhemsbach, aber auch aus angrenzenden Nachbargemeinden, einen neuen Wohnstandort zu ermöglichen. Die Gemeinde hat somit direkten Einfluss auf die Sozialstruktur des neuen Baugebietes, sodass negative Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Gemeinde Neuhemsbach vermieden werden können.

### **5.4 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Das Baugebiet befindet sich auf einer vorher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Entziehen dieser landwirtschaftlichen Flächen, den Nutzflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes, wurde mit dem Betrieb entsprechend abgestimmt. Eine Beeinträchtigung oder Existenzbedrohung entsteht für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht. Die in Nachbarschaft liegenden landwirtschaftlichen Flächen, die weiterhin bewirtschaftet werden, sind ausreichend durch Grünflächen abgetrennt, sodass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht zu befürchten ist.

Landwirtschaftliche Wege werden durch das Baugebiet nicht verändert.



### **5.5 Geruchs- und Lärmbelästigung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe**

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe in einem immissionswirksamen Abstand, die zu einem Konflikt mit der Wohnbebauung führen würde.

### **5.6 Radonbelastung**

Es wurde die Bodenluft auf mögliche Radonbelastung untersucht. Die Untersuchung befindet sich im Bodengutachten, das sich im Anhang zum Bauungsplan befindet. Den Bauherren wird empfohlen, selbst detaillierte Untersuchungen vorzunehmen, um geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Radon vornehmen zu können.

### **5.7 Zusätzliche Verkehrsbelastung angrenzender Wohnbebauung**

Durch das neue Baugebiet wird zusätzlicher Verkehr vom und zum Baugebiet entstehen. Bei einer maximalen Erschließung von zwei Wohneinheiten pro Grundstück ergibt sich ein Tageswert von zusätzlich 23 Kfz-Fahrten/h. Nach dieser Berechnung gemäß der Schätzung von Verkehrsaufkommen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird auch Gewerbeverkehr berücksichtigt. Dabei kann in einer morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde der maximale Wert von bis zu 48 Kfz-Fahrten entstehen, was über die Sportplatzstraße unproblematisch abgewickelt werden kann. Bei einer Gesamtverkehrsmenge im Sportplatzweg von erwarteten 440 Kfz/24 h (Bestand und Planung) ergeben sich Emissionspegel von 58,3 dB(A) tags und 48,3 dB(A) nachts (bei maximal 30 km/h). Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Dorfgebiet bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und werden somit durch das geplante Baugebiet nicht annähernd erreicht. Die Gemeinde versucht langfristig, eine weitere Anbindung zur Alsenborner Straße herzustellen.



## 6. Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Im Rahmen der Voruntersuchung zum Baugebiet (Machbarkeitsstudie der igr AG) wurden auch die Kosten überschlägig ermittelt. Demnach fallen für den 1. Bauabschnitt folgende Kosten an (netto):

Straßenbau:	ca.	€	160 000,00
Wasserversorgung:	ca.	€	41 000,00
Regenwasserableitung:	ca.	€	60 000,00
Schmutzwasserableitung:	ca.	€	85 000,00
Sonstige Leistungen:	ca.	€	4 000,00
Landschaftsbau:	ca.	€	12 500,00
vorbereitende Maßnahmen:	ca.	€	9 500,00

Darin sind keine Planungskosten für die Bauleitplanung enthalten. Die Kosten gelten nur für den Gemeindeteil.

Für den 2. und 3. Bauabschnitt sind aufgrund der aktuellen Situation keine realistischen Kosten zu ermitteln, da je nach Projektgröße, Termin der Ausschreibung, sich sehr große Preisunterschiede ergeben. Im 2. und 3. Bauabschnitt sind ca. 1 700 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen sowie ca. 260 m Kanäle und sonstige Erschließungsleitungen zu errichten.



## 7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Neuhemsbach beabsichtigt für den Bereich Alsenborner Weg 2. Gewinn ein Baugebiet zu erschließen. Der Bebauungsplan "Schlossbergblick" soll hierfür entsprechendes Baurecht schaffen. Insgesamt können ca. 50 Bauplätze entstehen, die jedoch bedarfsorientiert entwickelt werden sollen. Ein Teilbereich wird von einem privaten Investor selbst entwickelt und finanziert, der am Sportplatzweg entsprechende Grundstücke bereits erworben und Gebäude dafür abgerissen hat. Über diese Erschließung kann auch das weitere Plangebiet verkehrlich an die bestehenden Erschließungsanlagen/Straßen angebunden werden, sodass die Gemeinde ebenfalls über selbstvermarktbar Grundstücke verfügen wird. Dies erfolgt in Bauabschnitten, die bedarfsorientiert von 2014 bis 2019 und ab 2019 entwickelt werden sollen. In einer Machbarkeitsstudie wurden ein entsprechendes städtebauliches Konzept und ihre Erschließung entwickelt, die ein abschnittsweises Vorgehen ermöglichen. Somit kann die Gemeinde bedarfsorientiert und entsprechend ihrer finanziellen Verhältnisse das Baugebiet in den nächsten Jahren umsetzen. Ein entsprechender Bedarf für die Gemeinde ist vorhanden. Dies wurde entsprechend nachgewiesen. Die Größe des Baugebietes, das als Satzung beschlossen wird, wurde mit der Regional- und Landesplanung abgestimmt und entspricht somit den Zielen der Regionalplanung. Im Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist der Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Landespflegerisch ist das Plangebiet als unbedenklich zu betrachten. Dies wurde untersucht und ein entsprechendes Konzept für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in entsprechenden Fachgutachten bzw. im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Mit diesem Baugebiet kann die Gemeinde Neuhemsbach den Eigenbedarf nach Wohnbauland kurz-, mittel- und langfristig befriedigen, wobei aufgrund der Gesamtausweisung des Bebauungsplanes ein flexibler Umgang hinsichtlich der Nachfrage vorgenommen werden kann. Die Gemeinde ist in der Lage, bedarfsorientiert bei der Realisierung zu reagieren. Deshalb soll auch der Bebauungsplan für den Gesamtbereich erstellt werden, um Planungssicherheit zu erhalten. Als Satzung beschlossen wird jedoch nur ein Teilbereich, entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan.

Das Baugebiet wurde zeitnah im Laufe des Jahres 2014 in einem 1. Bauabschnitt umgesetzt. Ab dem Jahr 2019 soll der 2. und 3. Bauabschnitt umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt bereits über die entsprechenden Grundstücke, sodass die Realisierung des Plangebietes gesichert ist.



**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im April 2019

---

Dipl.-Ing. H. Jopp