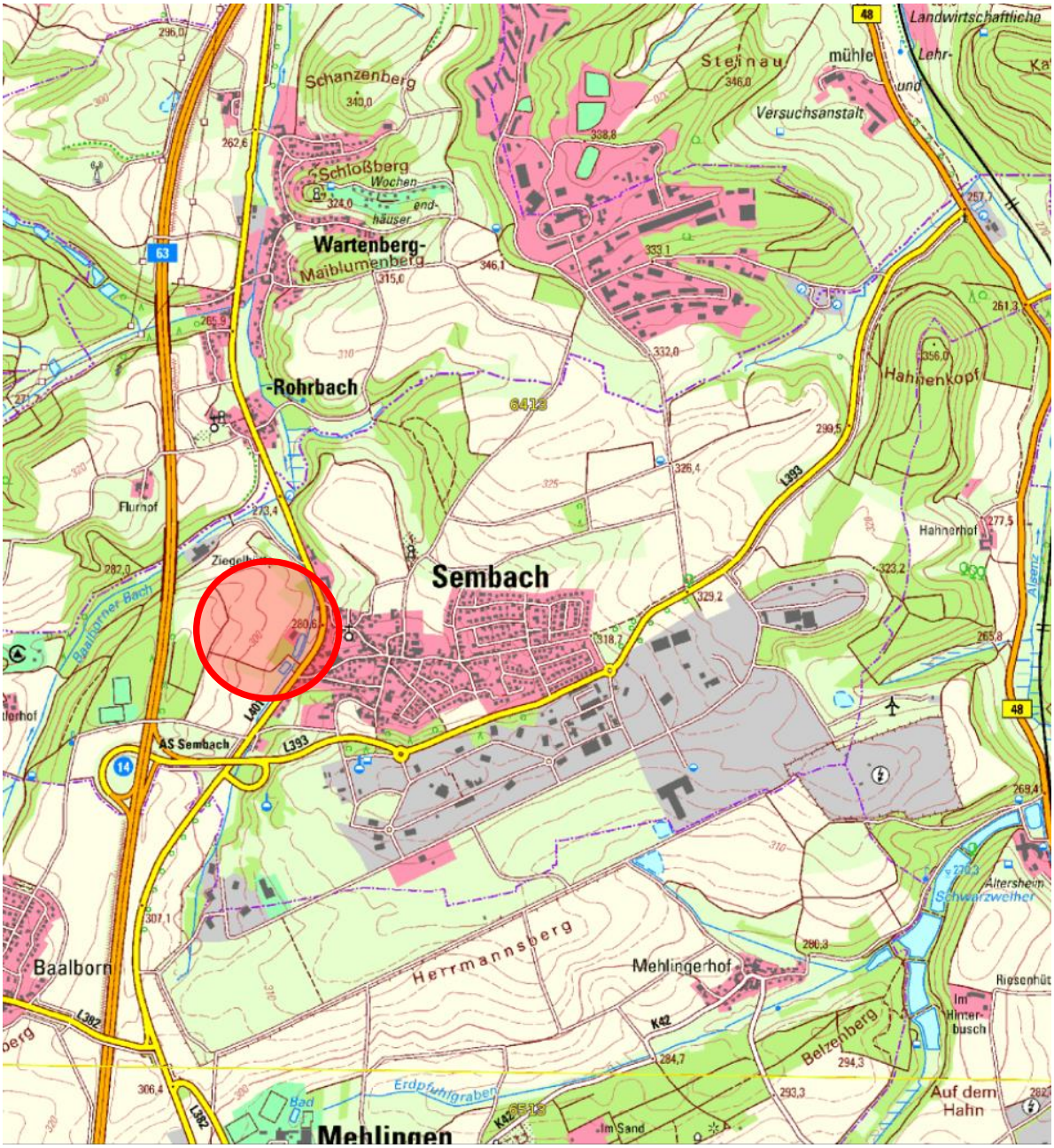
# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan

## „Fußballgolfanlage Sembach“




## Begründung

## Satzungsexemplar

*gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS Seite

**1. Allgemeines 3**
**1.1 Geltungsbereich 8**
**1.2 Aufstellungsbeschluss 9**

**2. Einfügung in die Gesamtplanung 9**

**3. Planungsziele und Planungsgrundsätze 11**
**3.1 Allgemeines 11**
**3.2 Gründe für die Aufstellung 11**
**3.3 Planungsgrundsätze 12**

**4. Angaben zum Plangebiet 13**
**4.1 Siedlungsstruktur 13**
**4.2 Erschließung 13**
**4.3 Naturschutzrechtliche Situation 13**
**4.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel 14**
**4.5 Bodentragfähigkeit 14**
**4.6 Archäologie 14**

**5. Planinhalt 15**
**5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 15**
**5.2 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen 17**
**5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 17**

**6. Beteiligung der Bürger und Behörden 18**
**6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 18**
**6.2 Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 18**

**7. Auslegung 28**

**8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen 28**

**9. Abwägung 33**

**10. Auswirkungen des Bebauungsplanes 33**
**10.1 Auswirkungen auf die Umwelt 33**
**10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse 33**

**11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben 34**
**12. Realisierung 34**

**13. Kosten und Finanzierung 34**

**Anlagen (separate Heftungen gemäß Stand Offenlage, liegen der VG-Verwaltung vor):**

1. **Entwässerungsplanung**
2. **Umweltbericht (Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag)**
3. **Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung**

## 1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt südwestlich der Landestraße L 401 (Kaiserstraße) am Ortsrand der Ortsgemeinde Sembach nördlich der Zufahrt zum Sportgelände des SV Sembach. Die Ortsgemeinde Sembach beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor das Sondergebiet „Fußballgolfanlage Sembach“ auszuweisen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist es erforderlich einen Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabenplanes aufzustellen. Der Investor / Vorhabenträger verpflichtet sich, in Ergänzung der bereits abgegebenen Zusage zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, mit der Ortsgemeinde einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen und diesen bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahren und vor dem Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde verbindlich zum Abschluss vorzulegen.

**Angaben zum Vorhaben**

**Mit dem Vorhaben werden die folgenden Ziele verfolgt:**

Es sollen **Arbeitsplätze für die** Region, ein Ort der Begegnung und des Kennenlernens, ein Beitrag zur Inklusion, Integration und Verständigung durch die Vermittlung wichtiger Werte und Sozialkompetenz (**aktive Gesundheitsvorsorge**) sowie ein **touristisches Highlight** geschaffen werden.

Der Investor hat dem Ortsgemeinderat Sembach bereits die nachfolgenden Informationen zum Vorhaben gegeben:

***„Fußballgolf – eine Trendsportart***

*Fußballgolf ist die **Kombination der zwei beliebtesten Sportarten** weltweit: Fußball und Golf. Gespielt wird es seit über 10 Jahren und erfreut sich seitdem schnell wachsender Beliebtheit. Offizielle Turniere gibt es bereits seit 2006 und nur ein Jahr später wurde die WFGA – World Footballgolf Association – mit Sitz in Schweden gegründet, welcher auch der DFGV – Deutscher Fußballgolfverband – angehört.*

*Es werden sowohl Europameisterschaften als auch Weltmeisterschaften ausgetragen.*

*Als Freizeitsport ist er für **jede Altersgruppe geeignet** und kann ohne größere Vorkenntnisse und ohne teures Equipment gespielt werden.*

*In Deutschland gibt es aktuell schon über 50 solcher Anlagen. Die nächste Anlage in Rheinland-Pfalz liegt mit Dirmstein rund 45 km entfernt. Diese Anlagenbetreiber beziffern die Anzahl der Spieler aktuell mit ca. 40.000 von April bis Dezember.*

*Der Spielablauf und die Regeln sind denen des Golf ganz nah, nur etwas vereinfacht. Gespielt wird in der Regel auf 18 Bahnen Premium und 18 Bahnen Fun. Ziel ist es, einen Fußball mit möglichst wenig Schüssen bzw. Ballberührungen in ein dementsprechend großes Zielloch am Ende jeder Bahn zu befördern.*

*Internetadressen:* *www.fussballgolfverband.de*
*www.youtube.de --- (Fussballgolf eingeben)*

***Das Leitbild:***

*Eine aktive und vor allem sinnvolle Freizeitbeschäftigung ist in der heutigen Zeit (Konsolenzeitalter) von zentraler Bedeutung. In diesem Rahmen wird die Möglichkeit zur Ausübung des Fußballsports in **allen** Altersstufen (6-88 Jahren) geboten.*

*Ergänzend wird hierbei dem fortschreitenden Bewegungsmangel in der allgemeinen Lebensführung begegnet und entscheidend dazu beigetragen, dass sich der Mensch den Freiraum „Sport" bewahren kann.*

*Ein besonderes Augenmerk sollte vor allem auch der Kinder- und Jugendarbeit gelten. Turniere und Veranstaltungen werden Teamgeist und ein gesundes Wettkampfverhalten fördern.*

*Insbesondere vor dem Hintergrund sozialer, gesellschaftlicher, aber auch persönlicher Probleme ist der Sport für viele Jugendliche von existentieller Bedeutung.*

*Darauf aufbauend kann das Ziel einer kontinuierlichen Leistungssteigerung schnell erreicht werden.*

*Wenn dann zur Freude noch der Erfolg kommt, ist das Sportlerglück perfekt.*

***Vorteile für Gemeinde und Region***

- *Arbeitsplätze entstehen*
- *Gewerbesteuer Einnahmen*
- *Steigerung der Bekanntheit*
- *Touristisches Highlight*
- *Sinnvoll Freizeitbeschäftigung für Jung und Alt*
- *Gemeinschaftsgefühl wird gestärkt*
- *Spielbar auch an kalten Tagen auf schneebedeckter Bahn (Saison geht i.d.R. von April bis Anfang Dezember)*
- *Die Containeraußenfläche könnte genutzt werden um Ortsgeschichte in Text und Bild darzustellen.*

***FuGo – Anlage Richtlinien***

- *Hindernisse werden hauptsächlich aus Sandsteinen, Betonwerkstein oder Holz hergestellt.*
- *Naturnahe Nutzung und relativ geringe Eingriffe sind von größter Bedeutung.*
- *Zaunbau – so viel wie nötig – so wenig wie möglich. Vorgesehen ist ein Zaun um den Kinderspielplatz. Des Weiteren wird voraussichtlich der Bereich um die Gebäude eingezäunt.*
- *Es wird KEINE Düngung vorgenommen.*
- *Rasenmähen wird 1 mal die Woche pro Bahn nötig sein.*
- *Es wird angestrebt 18 Premium Bahnen (längere und schwierige Hindernisse) und 18 Fun Bahnen (kürzere und leicht bespielbare Hindernisse) herzustellen.*
- *Außenbeleuchtung wird nur im Bereich der Container nötig sein.*
- *Bepflanzung mit Sträuchern und kleinen Sicht- und Lärmschutzhecken ist vorgesehen.*

- *Versiegelungen (Streifenfundamente) werden unter dem Seecontainer hergestellt. Ansonsten wird angestrebt alles im Edelsplittbett (lose und frostsichere Verlegung) herzustellen.“*

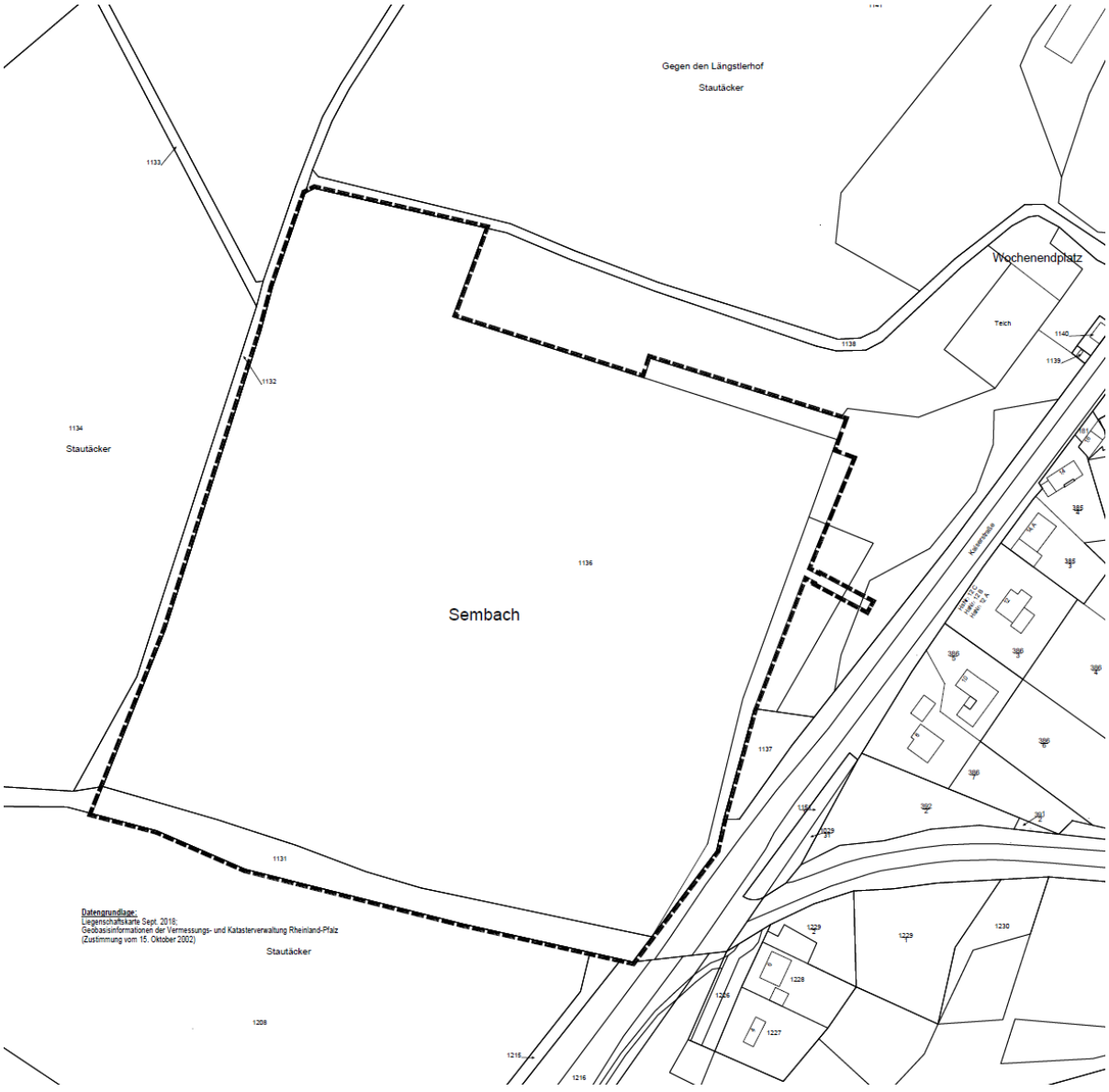
**Impressionen „SO – Gebiet Fusbballgolfanlage“:**

**Gestaltung „Ziellöcher“**

Mit dem Bebauungsplan „Fußballgolfanlage“ in der Ortsgemeinde Sembach soll zur Attraktivierung des touristischen Angebots durch Umnutzung einer ca. 5,0 ha großen Ackerfläche in ein Sondergebiet „Fußballgolfanlage“ die Realisierung der Anlage bauplanungsrechtlich gesichert werden.

## 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Fußballgolfanlage“ beträgt insgesamt ca. 62.890m², wobei das Fußball-Golfareal rund 5,0 ha beinhaltet; die Restflächen umfassen Gehölzbestand in Randlage und das Areal umschließende Verkehrsflächen eines bestehenden Wirtschaftsweges.




Geltungsbereichsabgrenzung B-Plangebiet „Fußballgolfanlage“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Fußballgolfanlage“ lässt sich auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen.
Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen Teilflächen der Flurstücke mit den FlSt-Nrn.: 1136 und 1131.

## 1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Fußballgolfanlage“ wurde am 19.04.2018 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Zusammenlegung der Verbandsgemeinden Enkenbach-Alsenborn und Hochspeyer wird der Flächennutzungsplan einschließlich des Landschaftsplans für die VG Enkenbach-Alsenborn zur Zeit fortgeschrieben

**Abbildung: Auszug aus den Darstellungen des bestehenden FNP der VG Enkenbach-Alsenborn**

Im Zuge der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des FNP der fusionierten Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sollen die Darstellungen für den Bereich des SO-Gebietes „Fußballgolfanlage“ den tatsächlichen und aktuellen Entwicklungen angepasst werden. In diesem Zusammenhang sind auch die auf dieser Fläche für den Gewerbepark Sembach IV vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle neu nachzuweisen.
Die Fläche für Sport- und Spielanlagen soll als Grünland dargestellt werden, da es sich bei der beabsichtigten Nutzung der Fläche um eine extensive Nutzung auf Wiesenflächen handelt, der Kernbereich soll entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan als SO-Fläche „Fußballgolfanlage“ dargestellt werden.

**Abbildung: Auszug B-Plan „Fusballgolfanlage Sembach“**

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. In dem Fall ist der Bebauungsplan jedoch der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
Der Flächennutzungsplan befindet sich aufgrund der Zusammenlegung der Verbandsgemeinden Enkenbach-Alsenborn und Hochspeyer in der Gesamtfortschreibung, das Vorhaben ist zwischenzeitlich in die Gesamtfortschreibung integriert. Sobald die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans rechtskräftig ist, kann der Bebauungsplan als Satzung bekanntgemacht werden.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird durch die parallele Gesamtfortschreibung des FNP grundsätzlich Rechnung getragen.

**Regionaler Raumordnungsplan**

Die Bauleitpläne sind darüber hinaus nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde bestehen in Hinsicht auf das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) und den Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) keine Restriktionen, die der Planung entgegenstehen. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im zudem im Gesamtkontext berücksichtigt.

Durch die Lage des Plangebietes in der Randlage des Siedlungsgebietes und aufgrund der derzeitigen und der vorgesehenen Nutzungen sowie der direkten Nachbarschaft zu bestehenden Freizeiteinrichtungen und Gewerbeflächen sowie der Randlage zu den Vorrangflächen für die Landwirtschaft in der nordwestlichen Gemarkung von Sembach, ergibt sich zwischen der geplanten Darstellung eines Sondergebietes, „SO Fußballgolfanlage“, in der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans kein Konflikt.

Um dem Ziel Z 28 des ROP Rechnung zu tragen wird zur Sicherung der Ressource Boden die Nutzung der Fussballgolfanlage bauplanungsrechtlich als Zwischennutzung festgesetzt.

## 3. Planungsziele und Planungsgrundsätze

### 3.1 Allgemeines

Für die bisherige Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Vorhaben einer Fußballgolfanlage, Anlagen für Sport und Freizeit, entsprechend dem Nutzungskonzept des Investors bauplanungsrechtlich konkretisiert werden. Der hier zu überplanende Bereich im Südwesten der Ortslage von Sembach soll insbesondere für eine Ansiedlung einer Fußballgolfanlage erschlossen und planungsrechtlich gesichert werden.
Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

### 3.2 Gründe für die Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fußballgolfanlage“ soll die Ansiedlung einer Freizeiteinrichtung kurzfristig ermöglicht werden. Zielsetzungen des Vorhaben sind dem Punkt Allgemeines dieser Begründung zu entnehmen, insbesondere wird die Schaffung eines neuen Freizeit- und Touristikangebotes angestrebt.

Um die Erschließung dieses Teilbereiches zu sichern, ist auch die Einbeziehung des südlich angrenzenden Wirtschaftsweges erforderlich. Über den Wirtschaftsweg wird die Zufahrt zum

SO-Gelände Fußballgolfanlage insbesondere für die Andienung und Rettungsfahrzeuge gesichert. Für die künftigen Nutzer und Besucher der Fußballgolfanlage ist die Zuwegung fußläufig von der bestehenden Parkmöglichkeiten an der L 401 aus vorgesehen. Diese ist Teil des Grundstücks mit der FlSt-Nr. 1136.

Die Ortsgemeinde Sembach hat großes Interesse daran, die Versorgungssituation mit Einrichtungen der Freizeitgestaltung für die Bürger und Besucher zu verbessern und hinsichtlich des Angebotsspektrums zu erhöhen. Fußballgolfanlagen werden im Vergleich zu klassischen Golfanlagen naturnah und in extensiver Art und Weise betrieben.

Mit den entsprechend dem Nutzungskonzept vorgesehenen Freizeitaktivitäten der Fußballgolfanlage ist eine solide Möglichkeit gegeben den bestehenden Einrichtungen innerhalb der Ortslage eine attraktive Erweiterung zu geben und überörtliches Interesse auf die Ortsgemeinde Sembach zu lenken. Für den Investor bedeuten die Möglichkeit der Realisierung der baulichen Anlagen innerhalb des SO-Gebietes die wirtschaftliche Sicherung seiner Existenzgrundlage. Mit dem Bebauungsplan soll der kurzfristige Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Sondergebietsflächen in diesem Teil der Ortslage von Sembach gedeckt werden.

Weiterhin sind im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch Regelungen zum Naturschutz und der Landschaftspflege sowie zur Oberflächenentwässerung zu treffen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fußballgolfanlage“ der Ortsgemeinde Sembach behandelt und die wesentlichen Ergebnisse über die Festsetzung von Schutz,- Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert.

Da der Geltungsbereich Vorrangflächen für die Landwirtschaft umfasst, wird die geplante Nutzung der Fussballgolfanlage als Zwischennutzung festgesetzt, damit im Falle der Aufgabe der Sondernutzung die Flächen wieder eine landwirtschaftliche Nutzung möglich wird.

### 3.3 Planungsgrundsätze

Die Erschließung des Sondergebietes „Fußballgolfanlage“ dient neben der Bereitstellung von Sondergebietsflächen dem Zweck die städtebauliche Ordnung im Südwesten der Ortslage von Sembach zu steuern und zu sichern. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die städtebaulichen Leitbilder und Ziele zu den Bereichen

- Nutzung
- Verkehr
- Bebauung und Gestaltung sowie
- Grün- und Freiflächen

durch die Realisierung der geplanten Vorhaben möglichst adäquat umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Lage des Baugebietes und der Tatsache, dass die Erschließung vorzugsweise über eine fußläufige Anbindung von den bestehenden Parkmöglichkeiten an der L 401 aus und dem Wirtschaftsweg (Rettungszufahrt) im Süden des Plangebietes erfolgen soll, sind in diesem Verfahren keine Planungsvarianten sinnvoll. Darüber hinaus stehen auch alternative Flächen für die geplante Sondernutzung nicht zur Verfügung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Da die fußläufige Erschließung der SO-Fläche von Osten aus die Querung eines Gewässers II. Ordnung über eine Stegverbindung erfordert, wurde, auch um den übrigen Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches auch den Antrag einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit 32 LWG beinhaltet. (vgl. Anhang dieser Begründung „Entwässerungsplanung“).

## 4. Angaben zum Plangebiet

### 4.1 Siedlungsstruktur

Der Standort liegt in direkter Ortsrandlage an der Kaiserstraße in der Nähe der Ortsmitte.
Im direkten Umfeld befinden sich neben Mischbauflächen und Freizeiteinrichtungen (Sportplatz) auch Gewerbeflächen (Gwerbepark Sembach). In unmittelbarer Nähe sichert der BAB-Anschluss der A 63 nicht nur eine sehr gute Erreichbarkeit des Gewerbepark Sembach, sondern auch die des Standortes der Fußballgolfanlage.

### 4.2 Erschließung

Das geplante Sondergebiet „Fußballgolfanlage“ wird über die L 401 aus erschlossen. Eine Erreichbarkeit ist insbesondere für Rettungsfahrzeuge grundsätzlich auch über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Zufahrt zum Sportplatz) gegeben. Parkmöglichkeiten für Besucher und Nutzer der Fußballgolfanlage sind durch bestehende Parkmöglichkeiten an der L 401(außerhalb des Geltungsbereiches) gegeben. Diese bestehende Parkplatzfläche soll im Zuge der Realisierung von Einrichtungen und Anlagen der Fußballgolfanlage lediglich neu geordnet werden, eine Einbeziehung in den Geltungsbereich ist daher nicht erforderlich. Die Einzelmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage einer mit der Ortsgemeinde abgestimmten Ausführungsplanung sowie den zwischenzeitlichen getroffenen Abstimmungen mit dem LBM und der Ordnungsbehörde der VG Enkenbach-Alsenborn.

### 4.3 Naturschutzrechtliche Situation

Die naturschutz- und artenschutzrechtliche Situation wird im beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

Die Festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden zur Erfassung gem. § 17 Abs. 6 BNatSchG in das Kompensationsverzeichnis durch die Ortsgemeinde, bzw. die VG-Verwaltung an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt.

## 4.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich keine registrierte Altablagerung; über Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und hier explizit auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen, für die nun die Festsetzung des SO Gebietes erfolgt, liegen keine Kenntnis, vor, dies gilt auch für Kampfmittel.

Nach Abstimmung mit der SGD-Süd wurden die Flächen am östlichen Rand des jetzigen Geltungsbereiches bis zur Landestraße L 401 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da in diesem Bereich entlang der Kaiserstraße (L 401) keine Maßnahmen geplant sind, die dem SO-Gebiet „Fussballgolfanlage zuzuordnen wären.

Sollten im östlich angrenzenden Bereich der bestehenden Parkplatzfläche zwischen Plangebiet und der L 401 Tiefbaumaßnahmen erforderlich werden, wird eine gutachterliche Begleitung der Maßnahmen veranlasst. Bei Auffälligkeiten werden geeignete Maßnahmen getroffen und dokumentiert, die Dokumentation wird der Fachbehörde übermittelt.

Immissionsvorbelastung

Bedingt durch die Lage des Baugebietes zur freien Landschaft hin und aufgrund der Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind störende Immissionen nicht zu erwarten. Gleichfalls gehen von der Nutzung des SO-Gebietes keinerlei Immissionsbelastungen aus.

## 4.5 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen. Da das Gelände in einem Teilbereich (Festsetzung der überbaubaren Flächen) eingeebnet werden soll und für die bauliche Nutzung die Standsicherheit gegeben sein muss, werden im Zuge der Baureifmachung die geeigneten Maßnahmen ergriffen.

## 4.6 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

# 5. Planinhalt

## 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Mit den getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde konkretisiert.

**Art der baulichen Nutzung**

Die künftigen bauliche Nutzung im Plangebiet soll die eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sondergebiet für eine Fußballgolfanlage sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher das Plangebiet als Sondergebiet SO - Fußballgolfanlage gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang des Betriebs der Fußballgolfanlage stehen. Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Flächen auch Verkaufsflächen für Produkte der Freizeit und Erholung sowie regionale Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von 100m². Darüber hinaus sind innerhalb der SO-Fläche auch Flächen und Einrichtungen für Spiel-, Freizeit- und Erholung (z.B. KISPI, Beachvolleyball) zulässig.

Zur Sicherung der Ressource Boden werden die zulässigen Nutzungen der Fussballgolfanlage bauplanungsrechtlich als Zwischennutzung festgesetzt, um zu einem späteren Zeitpunkt die Fläche möglicherweise wieder der LW – Nutzung zuzuführen. Dadurch wird auch dem Ziel Z 28 ROP IV Westpfalz entsprochen.

**Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für den SO-Bereich mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 800m² festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs.4 BauNVO entfällt. Die Geschossfläche ist ebenfalls auf 800 m² beschränkt.

Die festgesetzte Grundfläche / Geschoßfläche eröffnet dem Vorhabenträger einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Realisierung der für den Betrieb der Fußballgolfanlage notwendigen baulichen Einrichtungen.

Für das Sonstige Sondergebiet wird die Offene Bauweise festgesetzt, die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit max. einem Vollgeschoß festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit max. 4,5 m festgesetzt, da für die notwendigen Einrichtungen und baulichen Anlagen für den Betrieb eine eingeschossige Bauweise ausreichend ist.
Bezugspunkt der festgesetzten zulässigen Höhe ist das angrenzende fertige Gelände.
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde neben der Regelung für neue Bebauung insbesondere getroffen, um den vorhandenen Bedingungen, die sich aus dem Umfeld (z. B. Freizeiteinrichtungen, Landschaft) ergeben, möglichst gerecht zu werden.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird nicht auf ein bestimmtes Maß beschränkt, sondern orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und lässt somit auch Raum für eine Nutzungs- und Bebauungsstaffelung auf den Sondergebietsflächen. Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen.

**Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Süden verkehrlich (Zufahrt Privatparkplatzflächen und Rettungszufahrt) über den bestehenden Wirtschaftsweg und östlich fußläufig vom bestehenden Parkplatz an der L 401 erschlossen..

**Ver- und Entsorgung**

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist.

Die Entwässerung der Sondergebietsfläche erfolgt über die bestehende Kanalisation. Die Schmutzwässer können über den bestehenden Kanal in der Kaiserstraße entsorgt werden. Die Niederschlagswässer können vollständig im Gebiet zurückgehalten und breitflächig versickert werden, eine Notüberlauf an die Vorflut ist vorgesehen, wodurch eine Belastung der bestsehenden Kanalisation mit Niederschlagswässer ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Entwässerung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden ein umfassende Entwässerungsplanung durch das Fachbüro „Ing-Büro Frey“ erarbeitet, welches der VG-Verwaltung vorliegt und vom Vorhabenträger als Wasserrechtsantrag der Unteren Wasserbehörde eingereicht wird.

**Grünordnung und Umweltschutz**

Landespflegerische Festsetzungen (vgl. U-Bericht):

Die Fußball-Golfanlage mit 18 Bahnen wird als **Private Grünfläche**, Zweckbestimmung „Spiel- und Sportanlage“, festgesetzt.

Die außerhalb der Fußballgolfbahnen liegenden Grünlandflächen sind als Extensivwiesen durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Düngemittel oder von Pestiziden ist nicht statthaft.

Der feldgehölzartige Vegetationsbestand aus Bäumen, Sträuchern und Grünlandarealen ist in seiner derzeitigen Vegetationsausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumfällungen, Rodungen und die Beseitigung von Totholz sind nur im Zuge von verkehrlichen und sonstigen Sicherungsmaßnahmen zulässig. Ersatz- und Neupflanzungen sind aus dem Artenspektrum der vorhandenen Gehölzarten auszuwählen. Das Grünland ist zu erhalten und durch maximal 2-schürige Mahd/Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Düngemittel oder von Pestiziden ist nicht statthaft.

Innerhalb der neu zu schaffenden Parkplatzflächen sind Einzelbäume zur visuellen Aufwertung zu pflanzen.

Erschließungsflächen, nicht zur Sportnutzung vorgesehene Aufenthaltsflächen u. ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splitbelag) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig, sofern die besondere Zweckbestimmung nicht eine vollständige Versiegelung erfordert.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den Randbereichen des Plangebiets, entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Wege Gehölzstreifen und Baumpflanzungen anzulegen. Weitere Ausführungen, insbesondere zu den Schutz-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, sind dem Umweltbericht, zu entnehmen.

## 5.2 Umweltbericht und Umweltschutzmaßnahmen

**Der Umweltbericht ist als eigenständige Beilage erstellt und liegt, ebenso wie die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, dem Bebauungsplan jeweils als separate Heftung bei.**

Die Eingriffsregelung nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ist im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB).

Belange des Naturschutzes, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, erlangen als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit. Soweit in den Bebauungsplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen (§ 8 Abs. 4 LNatSchG) (siehe auch U-Bericht in der Anlage).

## 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der baulichen Anlagen, der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen werden in dem getroffenen Umfang aufgenommen, um den Zielen der Gebietseingrünung und der Einfügung bzw. Anpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie den Umweltbelangen Nachdruck zu verleihen sowie die Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen des Ortsbildes sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurden im Zuge der Abwägung auch Festsetzungen zur Zulässigkeit der Materialien für den geplanten Steg in den B-Plan aufgenommen.

## 6. Beteiligung der Bürger und Behörden

### 6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 02.11.2018 bis einschließlich 03.12.2018 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach - Alsenborn; Bauamt Hochspeyer Hauptstraße 121, während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

### 6.2 Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet-Fußballgolfanlage“ hat in der Zeit vom 02.11.2018 bis einschließlich 03. 12. 2018 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zeitraum der Offenlage, den Behörden wurde eine Frist bis zum 03.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Von den mit Schreiben vom 22.10.2018 beteiligten Behörden gingen bis zum 03.12.2018, bzw. heute insgesamt **16 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Fußballgolfanlage“ der Ortsgemeinde Sembach ein. Bedenken wurde von einem Träger öffentlicher Belange (LW-Kammer) vorgebracht; Hinweise bzw. Anregungen wurden von **12 Behörden** vorgebracht; **drei** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Nachfolgend wird der Eingang der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange dokumentiert. Auf die Wiedergabe der Langfassung der eingegangen Stellungnahmen wird dabei verzichtet, diese liegen im Original der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn vor.

**BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN**

**1. Verkehrsplanung Westpfalz-**
Abteilung Planung und Angebote
E-Mail vom 30. Oktober 2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • **Keine Einwendungen** |
| • Bei Errichtung neuer Haltestellen des ÖPNV Hinweis auf Personenbeförderungsgesetz |
| • Info zu Fördermitteln |

***Kommentar:***
*Die Errichtung einer neuen Haltestelle für den ÖPNV ist nicht geplant, die Hinweise erübrigen sich somit.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**2. DLR Westpfalz, Kaiserslautern**
Schreiben vom 30.10.2018

| **Kurzfassung**: |
|---|
| • Keine Bedenken des DLR |

**Langfassung:**

***Kommentar:***
*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**3. SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG**
Schreiben vom 05.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Keine Einwände seitens der SWK |
| • Hinweis auf Bestandsleitungen der Gasversorgung |
| • Angebot zur möglichen Gasversorgung |

***Kommentar:***
*Eine Gasversorgung ist zum jetzigen Planungsstand nicht geplant.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**4. Creos Deutschland GmbH, Homburg**
Schreiben vom 07.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Keine Anlagen betroffen |
| • Anlagen zur Entlastung zurückgesandt |
| • Keine weitere Beteiligung erforderlich |

***Kommentar:***
*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**
**Kenntnisnahme.**

**5. Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung**
E-Mail vom 09. November 2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Keine Höchstspannungsleitungen betroffen |
| • Hinweis auf Beteiligung weiterer Versorgungsträger |

***Kommentar:***
*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**6. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, Kaiserslautern**
Schreiben vom 12.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • **Mitteilung über Bestandsleitungen inkl. Überichtsplan** |
| • Hinweise zur Vermeidung von Beschädigungen |
| • Hinweis auf Einweisung bei Realisierung von Vorhaben |
| • Hinweis auf frühzeitige Koordinierung mit Versorgungsträgern |

***Kommentar:***
*Es ist davon auszugehen, dass keine Maßnahmen zur Errichtung von Telekommunikationslinien erforderlich werden. Bei Tiefbaumaßnahmen der Kanalverlegung werden die Hinweise an die bauausführende Baufirma weitergegeben.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern**
Schreiben vom 16.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Ablehnung des Vorhaben wegen Vorrangfläche LW |
| • Widerspruch zu Zielen des ROP |

***Kommentar:***
*Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sembach Gewerbepark IV“ als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, daher war von der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Auch im Rahmen der aktuellen Gesamtfortschreibung des FNP der VG Enkenbach-Alsenborn wird die Fläche nicht weiter als Fläche für die LW dargestellt. Die Darstellung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Zuge der Entwurfsbearbeitung, die im Sommer 2019 zur Genehmigung vorgelegt werden soll, aufgehoben. Die Fläche wird nunmehr als Sonderfläche „Fußballgolfanlage dargestellt. Die weitere Abstimmung erfolgt neben der Planaufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung*

*des FNP der VG Enkenbach-Alsenborn dann auch im Zuge der Weiterführung des B-Planverfahren „Fussballgolfanlage“ der Ortsgemeinde Sembach im anstehenden Verfahren der Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB und der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die Planung wird im vorliegenden Umfang beibehalten; die Bedenken bezüglich der Vorrangfläche Landwirtschaft sind, wie dargelegt, in den weiteren Bauleitplanverfahren der Bebauungsplanung und Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit den Fachbehörden abzustimmen.**

**8. Ericsson GmbH, Düsseldorf**
Schreiben vom 22.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Keine Einwände |
| • Hinweis, dass sich die Stellungnahme nur auf Richtfunkverbindungen bezieht |

***Kommentar:***
*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Kenntnisnahme.**

**9. Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern**
Schreiben vom 26.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Das Vorhaben wird begrüßt! |
| • Hinweis auf die im (ROP) IV Westpfalz festgelegte Vorrangfläche Landwirtschaft |
| • Hinweis auf Überwindung gem. § 10 Abs. 6 eines Antrags auf Zielabweichung |

***Kommentar:***
*In diesem Zusammenhang ist auf die Stellungnahme der LW-Kammer und deren Kommentierung zu verweisen. In Abstimmung mit den Fachbehörden (LW-Kammer, PGW und KV-KL) im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP der VG Enkenbach-Alsenborn erübrigt sich unter Umständen die Antragstellung eines Zielabweichungsverfahrens.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Ausweisung des SO-Gebietes „Fußballgolfanlage“ wird beibehalten. Einem im weiteren Aufstellungsverfahren ggf. erforderlichen Antrag auf Zielabweichung wird vorsorglich zugestimmt.**

**10. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Speyer**
Schreiben vom 27.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Keine archäologischen Fundstellen verzeichnet |
| • Zustimmung mit Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) |
| • Hinweis auf Meldepflicht gegenüber GDKE |
| • Hinweis auf Vorkommen von Kleindenkmälern |

***Kommentar:***
*Ein Hinweis zu den archäologischen Denkmälern ist bereits unter B. HINWEISE zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen, diese können entsprechend der weiteren Hinweise aus der Stellungnahme ergänzt werden.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die Hinweise unter B sind soweit erforderlich zu ergänzen.**

**11. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern**
Schreiben vom 28.11.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • **Oberflächenentwässerung:** Nachweis zum Umgang mit Niederschlagswasser zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen. |
| • **Gewässer;** Der Trassenverlauf des Gewässer III. Ordnung ist darzustellen, Anforderungen an den Fußgängersteg, Prüfung von alternativen Zuwegungen und Hinweis auf eine wasserrechtliche Genehmigung. |
| • **Außengebietsentwässerung:** Maßnahmen der Erhaltung des Außengebietsabflusses |
| • **Grundwasserschutz:** Sicherstellung der Wasserversorgung durch VG Enkenbach-Alsenborn; Keine Planungen bekannt, Hinweis auf Nutzungszulässigkeit wassergefährdender Stoffe |
| • **Schmutzwasser:** Hinweis auf die kommunale Pflichtaufgabe, Abwassermengen und Schmutzfrachten sind zu ermitteln, die Auswirkungen auf Kläranlage etc. darzulegen. |
| • **Altablagerungen:** Hinweis auf registrierte Altablagerung Nutzungsverträglichkeit derzeit nicht bewertbar, Erfordernis weiterer Erhebungen. |

***Kommentar:***
*Die in der Stellungnahme aufgeführten Themen der **Oberflächenentwässerung**, des Gewässers, der Außengebietsentwässerung und der Schmutzwasserbeseitigung werden in der zwischenzeitlichen Entwässerungsplanung aufgegriffen und Lösungen ausgearbeitet.*

*Demnach werden für die vorgesehene Bebauung und Anlage von Fußwegen Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Für die aus der zusätzlichen Versiegelung entstehenden Mehrwassermengen wird als Ausgleich der Wasserführung innerhalb des Planungsbereiches eine Versickerungsfläche angelegt, die für die Wassermengen eines HQ 20 ausgelegt ist. Die darüber hinaus gehenden Wassermengen stauen sich in der Mulde auf und fließen*

*danach über den Notüberlauf zum Vorfluter ab. Es werden demnach ca. 360 m² Fläche für die Rückhaltung mit einem Volumen von ca. 55 m³ benötigt.*

*Der Ausbau der Versickerungsflächen erfolgt in naturnaher Form. Durch die geplante Bebauung und die Anlage der Fußwegeverbindungen (wassergebundene. Decke) entsteht eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher unbefestigten Flächen. Dadurch fallen ausbaubedingte Mehrwassermengen an.*

*Zur Erschließung der Anlage für Fußgänger wird die Anlage einer Fußgängerbrücke erforderlich. Die Brücke quert dabei den Vorfluter „Lohnsbach“, ein* ***Gewässer 3. Ordnung****, und verbindet den Parkplatz an der Kaiserstraße mit den geplanten baulichen Anlagen. Weitere Varianten zur Herstellung einer Fußwegeverbindung wurden bereits untersucht und haben sich als nicht durchsetzbar erwiesen.*

*Gemäß der erfolgten Vorabstimmung ist die Fußgängerbrücke so vorzusehen, dass der Hochwasserabfluss des Lohnsbaches weder seitlich noch in der Höhe eingeschnürt wird. Außerdem ist zwischen dem Hochwasserabfluss und der Unterkante der Brücke ein Freibord von 50 cm vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass sich im Zuge der geplanten baulichen Maßnahmen keine Abflussverschlechterung im Vorfluter einstellt.*

*Für die Anlage der Fußgängerbrücke wird eine wasserrechtliche Genehmigung seitens des Bauherrn beantragt.*

*Bezüglich der* ***Außengebietsentwässerung*** *wird in der Entwässerungsplanung ausgeführt, dass das Planungsgebiet sich in einer Hanglage befindet, bei der sowohl das Eigenwasser als auch zusätzliches Oberflächenwasser außerhalb des Baugebietes anfällt und in Richtung des Vorfluters abgeleitet wird.*

*Durch die Baumaßnahme findet keine grundsätzliche Veränderung der Geländeoberfläche statt. Für die Anlage der Gebäudegrundfläche wird in geringem Maß eine Geländeplanierung erforderlich. Die einzelnen Bahnen der Fußball-Golfanlage werden auf dem bestehenden Gelände modelliert.*

*Die grundsätzliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird sich künftig nicht verändern. Die außerhalb des Baufeldes zufließenden Wassermengen aus dem Außengebiet werden auch künftig unverändert über das Planungsgebiet zum Vorfluter abgeleitet.*

*Zur* ***Wasserversorgung*** *und dem* ***Grundwasserschutz*** *ist folgendes anzumerken:*

*Für die geplante Fußballgolfanlage wird ein Wasseranschluss erforderlich, der vom Bauherrn bei den Verbandsgemeindewerken Enkenbach-Alsenborn beantragt wird.*

*Durch die Baumaßnahme finden keine größeren Bodenveränderungen statt und der Anteil der versiegelten Flächen, bezogen auf die Gesamtfläche, ist sehr gering. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder Änderungen in der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.*

*Bezüglich des Grundwasserschutzes sind beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die gesetzlichen Bestimmungen des WHG und LWG zu beachten.*

*Die* ***Schmutzwasser -****entsorgung ist als unproblematisch einzustufen.*

*Auf der Fußballgolfanlage wird eine Kleingastronomie ohne Küche errichtet, die für 75 Personen pro Tag ausgelegt ist. Für die Bemessung des Wasserbedarfes = Schmutzwasseranfalles werden $Q_d$ = 80 Liter pro Besucher als Tagesverbrauch angesetzt.*

*Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen sind keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Regenwasserentlastungsanlagen oder Kläranlage zu erwarten.*

*Der Kanal wird an der geplanten Fußgängerbrücke angehängt und an den bestehenden Mischwasserkanal GGG DN 300 in der Kaiserstraße angeschlossen. Um einen Freispiegelabfluss zu gewährleisten, erfolgt der Anschluss nicht auf Höhe der Fußgängerbrücke, sondern weiter in Gefällerichtung am vorhandenen Schacht Nr. 2205043095.*

*Die Vollfüllungsleistung für ein Rohr DN 150 mit 1,0% Gefälle beträgt 15,5 l/s und kann den Bemessungsabfluss von 0,24 l/s mit Kapazitätsreserven ableiten. Um Ablagerungen im Kanal zu vermeiden und die spätere Unterhaltung zu vereinfachen, wird ein konstruktiver Mindestdurchmesser von DN 150 nicht unterschritten, das Mindestgefälle im Schmutzwasserkanal wird mit 1,0% festgelegt.*

*Im Planungsgebiet sind **keine** Wasserschutzgebiete ausgewiesen.*

*Die Entwässerungsplanung wird inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen, das bedeutet, dass die zeichnerischen Festsetzungen um die Flächen für die Versickerungseinrichtungen und die Fußwegeführung ergänzt bzw. abgeändert werden. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Angaben aus des Entwässerungskonzeptes ergänzt, insbesondere wird der Umweltbericht und die Begründung um die Aussagen der Entwässerungsplanung aktualisiert.*

*Bezüglich der **Altablagerung** wird der Umweltbericht ebenfalls überarbeitet, insbesondere ist darzulegen, dass die registrierten Altablagerungen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches liegen, bzw. im Osten an der Kaiserstraße im Randbereich registriert sind, in dem keine Eingriffe durch das Vorhaben zu erwarten sind. Im Zuge des Weiteren Verfahrens wird eine Abstimmung dahingehend erfolgen, ob weitere Untersuchungen vorzunehmen sind.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Der Bebauungsplan ist entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zur Entwässerung und Altablagerung sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht und zugehöriger Begründung zu aktualisieren.**

**12. Kreisverwaltung Kaiserslautern, Abteilung Bauen und Umwelt, Kaiserslautern**
Schreiben vom 03.12.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Feststellung des Planungsinhaltes und Hinweis auf FNP-Verfahren (Parallelverfahren und Gesamtfortschreibung) |
| • Feststellung, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen |
| • Zum Vollzug der Planung wird auf die Stellungnahme der SGD verwiesen und angeregt, dass die Altablagerung bereits auf FNP-Ebene geklärt werden sollte |
| • Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden Anregungen zu Baumstandorten, den Erhalt bestehender Heckenstrukturen und Strauchpflanzungen sowie aus artenschutzrechtlicher Sichtschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Fallwirkungen der Einloch-Löcher abgegeben. |

***Kommentar:***
*Die erforderliche Abstimmung der Belange der Raumordnung auf Flächennutzungsplanebene mit den betroffenen Behörden wurde bereits zu den Stellungnahmen der LW-Kammer, der SGD und der PGW behandelt. Das Erfordernis weiterer Untersuchungen zu den registrierten Altablagerungen wird mit der SGD vor Fortführung des Verfahrens abgestimmt und im Bedarfsfall in die Planung eingestellt. Die abgegeben Hinweise aus artenschutz- und naturschutzrechtlicher Sicht sind im Wesentlichen bereits in der Planung berücksichtigt.*

*Bezüglich der Festlegung der Baumstandorte sowie Empfehlung von Baumarten erfolgte die entsprechende Konkretisierung der Festsetzungen vor der Fortführung des Verfahrens.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**
**Kenntnisnahme der abgegebenen Hinweise, die erforderlichen Abstimmungen mit den Fachbehörden sind vor Fortführung des Verfahrens vorzunehmen und die Ergebnisse in den B-Plan zu integrieren**

**13. Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur, Montabaur**
E-Mail vom 06.12.2018

| Kurzfassung: |
|---|
| • Keine Bedenken |
| • Hinweis auf Vermeidung einer Gefährdung des Verkehrs auf der A 63 |

***Kommentar:***
*Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der A 63 ist ausgeschlossen, Flutlichtmasten sind nicht vorgesehen, können im Bedarfsfall aber auch entsprechend ausgerichtet werden..*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**
**Kenntnisnahme.**

**14. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz**
Schreiben vom 18.12.2018

| Kurzfassung: |
|---|
| • Bergbau / Altbergbau |
| • Boden und Baugrund; mineralische Stoffe |
| • Radonprognose |

***Kommentar:***
*Die mit der Stellungnahme abgegeben Hinweise sind im Wesentlichen bereits unter Punkt B Hinweise zum Bebauungsplan berücksichtigt. Bezüglich der Radonuntersuchungen kann ein weiterer Hinweis aufgenommen werden. Auf die vorgezogene Messung von Radonbelastungen soll allerdings verzichtet werden, da Radon ubiquitär auftritt und erhöhte Belastungen eher nicht zu erwarten sind.*
*Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des jeweiligen Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein sich ggfs. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Ein entsprechender Hinweis kann daher unter B Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**
**Der nachfolgend formulierte Hinweis auf das Vorkommen von möglichen Radonbelastungen ist unter B Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen.**

**„Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.“**

**15. Landesbetrieb Mobilität, Kaiserslautern**
Schreiben vom 20.12.2018 und
Schreiben vom 29.01.2019 (Endfassung der Stellungnahme

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Zufahrt zu Parkplätzen Andienung und Rettungszufahrt über Wirtschaftsweg |
| • Verkehrsaufkommen zur Anlieferung, Besucherparken |
| • Anregung Ortstermin zur Klärung von Problempunkten |
| • Beschilderung zur eindeutigen Regelung, Vermeidung von Fehlfahrten in den Wirtschaftsweg |
| • Aufnahme von Sichtdreiecken in die Plangrundlage und den Geltungsbereich |
| • Beachtung der Bauverbotszone auch für Werbeanlagen |
| • Hinweis auf bundeseigen Flächen, Vermeidung der Beeinträchtigung |
| • Hinweis zum Immissionsschutz, Ausschluss von Forderungen an den Straßenbaulastträger |
| • Antrag auf Sondernutzungserlaubnis der Benutzung der Zufahrt im Bereich des Wirtschaftsweges |

***Kommentar:***
*Mit dem LBM und dem Vorhabenträger sowie der Ortsgemeinde Sembach hat ein Ortstermin zur Klärung der in der 1. Stellungnahme angesprochen Punkte der Zufahrten und Parksituation stattgefunden. Im Ergebnis ist insbesondere die eindeutige Beschilderung zur Lenkung des Verkehrs, insbesondere auch das Besucherparken, durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Ordnungsbehörde vorzunehmen.*
*Das Sichtdreieck kann ebenso wie der Ausschluss weiterer Zufahrten von der L 401 aus in den Geltungsbereich bzw. die Planurkunde aufgenommen werden. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Auflagen innerhalb der Bauverbotszone werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die abgegeben Hinweise werden berücksichtigt und im erforderlichen Umfang, insbesondere bezüglich des Immissionsschutzes unter B: Hinweise zum B-Plan, aufgenommen.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**
**Die zeichnerischen Festsetzungen sind in die Planurkunde einzuarbeiten und die textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Die Begründung ist entsprechend dem Abstimmungstermin vor Ort zu aktualisieren.**

**16. Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn**
Schreiben vom 21.12.2018

| **Kurzfassung:** |
|---|
| • Wasserversorgung: Anschluss an bestehendes Netz möglich |
| • Schmutzwasserableitung: Anschluss an bestehenden SW-Kanal in der Kaiserstraße |
| • Klärung des Erfordernisses der Änderung der bestehenden Einleitgenehmigung |
| • Niederschlagswasserbewirtschaftung: Entwässerungsplanung mit der SGD abzustimmen. |

***Kommentar:***
*Die Planung und Herstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt in enger Abstimmung mit den VG-Werken. Der Anschluss des SW-Kanals von der SO-Fläche ist über die bestehende Parkplatzfläche an den Kanal in der Kaiserstraße vorgesehen. Von der SO Fläche wird ein Kanal von Westen über den geplanten Fußweg zur Kaiserstraße geführt, wobei dieser im Bereich des Gewässers mit dem Steg über den Lohnsbach geführt wird, insbesondere auch um größere Eingriffe im Bereich des Gewässers zu vermeiden.*

*Die geordnete Oberflächenwasserbeseitigung wird durch die zwischenzeitlich ausgearbeitete Entwässerungsplanung sichergestellt. Vor der Weiterführung des Verfahrens wird das Entwässerungskonzept insgesamt mit den VG-Werken und der SGD-Süd abschließend abgestimmt und in den Bebauungsplan integriert.*

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**
**Kenntnisnahme der abgegebenen Hinweise, das Entwässerungskonzept ist vor der Weiterführung des Verfahrens mit den Fachbehörden abzustimmen und einzuarbeiten.**

## 7. Auslegung

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 17.04.2009 bis einschließlich 18.05.2009 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Bauamt 67691 Hochspeyer, Hauptstraße 121, während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

## 8. Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Von den mit Schreiben vom 15.05.2019 beteiligten Behörden gingen bis zum 24.06.2019 bzw. heute insgesamt **19 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Fussballgolfanlage“ der Ortsgemeinde Sembach ein.

Hinweise bzw. Anregungen oder Bedenken wurden von **11** Behörden vorgebracht; **5** der mit Hinweisen abgegeben Stellungnahmen sind **nicht abwägungsrelevant**, da Sie allgemeine Hinweise abgeben, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen.

Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken wurden somit von **6** Behörden vorgebracht.

Weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken hatten **8** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden vorzubringen.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme (Kurzfassung) aufgeführt die jeweilige Langfassung ist in der Anlage 1 zu dieser Abwägungsgrundlage dokumentiert. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

Anmerkung:
Nach Beschluss des BVerwG, Beschl. Vom 19.12.2013 – 4 BN 23.13 (OVG Münster) ist für eine ordnungsgemäße Abwicklung der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ausreichend, wenn die einzelnen Einwendungen in ihren Kernaussagen aufgelistet und ihnen jeweils die Stellungnahmen (Kommentierungen) oder Vorschläge (Beschlussfassungsvorschlag) der Verwaltung (oder alternativ eines beauftragten Büros) gegenübergestellt werden.

## BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

### 1. Planungsgemeinschaft Westpfalz

Schreiben vom 07.06.2019

<u>Kurzfassung</u>

- Hinweis auf die Stellungnahme vom 26.11.2018 und die festgelegte Vorrangfläche der Landwirtschaft.
- Vorschlag die Fussballgolfanlage als Zwischennutzung festzusetzen, da Oberboden nicht oder geringfügig beeinträchtigt wird, zumal die LW-Nutzung derzeit nicht weiterverfolgt wird. → Vorrangstellung läuft ins Leere!

- Verweis auf die Forderung der LW-Kammer und die Darstellung in der Fortschreibung des FNP als Fläche für die Freizeitnutzung
- Anregung zur Sicherung der Ressource Boden durch bauplanungsrechtliche Festsetzung der Nutzung Fussballgolfanlage als Zwischennutzung, um zu einem späteren Zeitpunkt die Fläche möglicherweise wieder der LW – Nutzung zuzuführen. Das Ziel Z 28 ROP IV Westpfalz stünde der Planung dann nicht entgegen.

***Kommentar:***

*Die vorgeschlagene Vorgehensweise zur grundsätzlichen Einhaltung des Ziels des ROP IV Westpfalz sollte aufgegriffen werden. Die planungsrechtliche Festsetzung als Zwischennutzung kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die textliche Festsetzung der Art der Nutzung ist daher zu konkretisieren, damit sichergestellt ist, dass nach Aufgabe der Nutzung Fussballgolfanlage die Zulässigen baulichen Nutzungen rückgebaut werden. Da keine Bodenveränderungen vorgesehen sind und nur in einem kleinen Teilbereich Fundamente für die geplanten Container herzustellen sind, kann der Rückbau durch den Vorhabenträger ohne großen Aufwand sichergestellt werden.*

**Beschlussvorschlag**:

**Die textlichen Festsetzungen sind, um eine künftige landwirtschaftliche Folgenutzung zu sichern, bezüglich der zulässigen Nutzungen zu ergänzen. Die Aussagen in der Begründung bezüglich der Nutzung ist zu aktualisieren.**

**2. Kreisverwaltung Kaiserslautern**

Schreiben vom 12.06.2019

Kurzfassung

Untere Landesplanungsbehörde

- Hinweis auf den rechtskräftigen FNP und die Gesamtfortschreibung des FNP und Feststellung des sog. Parallelverfahrens.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan vor dem FNP bekanntgemacht werden kann, in dem Fall jedoch die höhere Verwaltungsbehörde diesen zu genehmigen hat, dies setzt einen Abwägungsbeschuss voraus.
- Feststellung, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und diesbezüglich keine Restriktionen des LEP IV und des ROP IV Westpfalz entgegenstehen. Mit Bezug auf die Stellungnahme der PG Westpfalz wird festgestellt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Untere Naturschutzbehörde

- Es bestehen keine weiteren Anregungen aus Sicht des Naturschutzes.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gem. § 17 Abs.6 BNatSchG in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen sind. Die Daten sind durch den Träger der Bauleitplanung (bzw. die VG-Verwaltung) an die Erfassungsstelle, Untere Naturschutzbehörde, zu übermitteln, Einzelheiten

sind der Stellungnahme zu entnehmen.

Randschutztechnischer Bediensteter

- Hinweis auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehrzufahrt“, wonach eine Feuerwehrzufahrt vorzusehen ist.
- Verwies auf eine ausreichende Löschwasserversorgung.

***Kommentar:***

*Die Planungen wurden wie bereits erwähnt auch mit der Unteren Landesplanungs- und Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abgestimmt, daher wurden auch bereits die entsprechenden Festsetzungen der Rettungszufahrt berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungnetz gesichert.*
*Aus der Stellungnahme ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung. Die Übermittlung von Daten zum Kompensationsverzeichnis erfolgt durch die VG-Verwaltung.*

**Beschlussvorschlag***:*

**Kenntnisnahme.**
**Die Übermittlung der Daten für das Kompensationsverzeichnis ist zu veranlassen, die Begründung entsprechend zu aktualisieren.**

**3. Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern**
Schreiben vom 17.06.2019

Kurzfassung

- Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 28.01.2019 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Forderungen aus der Stellungnahme werden aufrechterhalten und die nachfolgenden Punkte in die Planung aufzunehmen:
  - Bauverbotszone ist einzuhalten.
  - Keine weiteren Zufahrten von der L 401 aus
  - Immissionsschutz ist sicher zu stellen.
  - Keine Zuleitung von Oberflächenwässer oder sonstigen Wässern auf straßeneigene Flächen.

  Aufnahme einer Festsetzung, dass Ver- Und Entsorgungsleitungen sowie Baumpflanzungen nur in Abstimmung mit dem LBM erfolgen dürfen.
- Hinweis auf die bestehende Parkplatzfläche und ggf. erforderliche Ordnungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Polizei und der Ordnungsbehörde.
- Es wird auf eine Fläche für Ausgleichmaßnahmen des LBM verwiesen, dies ist eine bundeseigen Kompensationsfläche. Die nicht befahren oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden darf.

***Kommentar:***

*Die Planung berücksichtigt bereits im Wesentlichen die aufgeführten Punkte, bzw. diese erübrigen sich, da die Parkplatzflächen am östlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an die Landesstraße aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden.*
*Die textliche Festsetzung zu den Ver- und Entsorgungsleitungen und Baumpflanzungen kann entsprechend angepasst werden. Die bundeseigen Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Planbereiches und ist von der Maßnahme nicht betroffen. Im Weiteren ist durch das integrierte Entwässerungskonzept gewährleistet, dass keine Wässer den straßeneigenen Flächen zugeführt werden.*

**Beschlussvorschlag**:

**Kenntnisnahme.**
**Die textlichen Festsetzungen sind bezüglich der Ver- und Entsorgungsleitungen und Baumpflanzungen entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen.**

**4. Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz**
Schreiben vom 19.06.2019

Kurzfassung

- Grundsätzlich keine Bedenken, es wird angeregt einen aktuellen Auszug aus den Geobasisinformationen – Liegenschaftskarte zu benutzen und das jeweilige Datum des Auszugs zu vermerken.
- Die korrekten Hinweise zu den verwendeten Kartengrundlagen sind anzugeben.

***Kommentar:***
*Die redaktionellen Anpassungen können für das Satzungsexemplar des Bebauungsplanes vorgenommen werden.*

**Beschlussvorschlag**:
**Kenntnisnahme. Die redaktionellen Anpassungen sind in das Satzungsexemplar aufzunehmen.**

**5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**
Schreiben vom 24.06.2019

Kurzfassung

- Ablehnung der Planung, Hinweis auf Vorrangfläche
- Es wird die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens gesehen.

***Kommentar:***
*Die Thematik der Vorrangflächen für die Landwirtschaft wurde bereits mit der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der Kreisverwaltung*

*Kaiserslautern behandelt. Im Ergebnis steht demnach die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahren wird nicht erforderlich, die Planung und Ausweisung eines Sondergebietes „Fussballgolfanlage Sembach“ kann daher beibehalten werden.*
*Handlungsbedarf für den Bauleitplan ergibt sich somit nicht, die Begründung ist entsprechend zu konkretisieren.*

**Beschlussvorschlag**:

**Kenntnisnahme.**

**Die Begründung zum Satzungsexemplar ist inhaltlich zu ergänzen.**

**6. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**
Schreiben vom 01.07.2019

Kurzfassung

| | |
|---|---|
| | • **Oberflächenentwässerung:** Zustimmung zum Entwässerungskonzept, es wird festgestellt, dass bei konsequenter Umsetzung des Konzeptes der Ausgleich der Wasserführung erbracht ist. |
| | • **Gewässer:**<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Brücke einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern.<br>• Es wird ein redaktioneller Hinweis zur Begründung abgegeben, die Rückhaltung liegt südlich des Geltungsbereiches. |
| | • **Außengebietsentwässerung:** Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes auf Starkregenereignisse ausgelegt sein sollten. |
| | • **Schmutzwasser:** Anfallende Schmutzwässer sind über die bestehenden Mischwasserkanalisation der Kläranlage Enkenbach-Alsenborn zuzuleiten.<br>Der Zweck der Gewässerbenutzung ist durch den Beseitigungspflichtigen (VG-Werke) zu prüfen, ggf. ist ein Antrag auf Anpassung der bestehenden Erlaubnisse bei der SGD-Süd zu stellen. |
| | • **Altablagerungen:** Hinweis auf registrierte Altablagerung Nutzungsverträglichkeit wird wegen der geplanten nicht sensiblen Nutzung und der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht in Frage gestellt, eine Begutachtung sollte den erfolgen. Bei Auffälligkeiten im Zuge von Maßnahmen (Leitungsverlegung Herstellung Steg) sind geeignete Maßnahmen zu treffen, dies sind zu dokumentieren und der Fachbehörde mitzuteilen. |
| • | . |

***Kommentar:***

*Das Entwässerungskonzept wurde bereits integriert. Der wasserrechtliche Antrag liegt bereits vor und ist mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Dieser Antrag wird nach Vorliegen des Baurechtes (Satzungsbeschluss) bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.*
*Der Vorhabenträger beabsichtigt in den Antragsunterlagen für den Steg neben der Ausführung in Holzbauwiese auch andere Materialen für den Steg aufzunehmen, daher wäre die textliche Festsetzung zur Ausbildung des Steges zu konkretisieren.*

*Die gutachterliche Beurteilung und Begleitung von Maßnahmen im Bereich der angesprochenen Altablagerung wird durch den Vorhabenträger veranlasst.*

**Beschlussvorschlag***:*

**Kenntnisnahme.**

**Die textlichen Festsetzungen sind bezüglich der zulässigen Materialien für den Steg anzupassen, die Begründung ist mit Bezug auf die Stellungnahme der SGD-Süd zu überarbeiten. Der Vorhabenträger hat vor Maßnahmenbeginn die Einschaltung eines Gutachters nachzuweisen.**

## 9. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Insbesondere sind zu beachten:

- Wirtschaftliche Belange
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Naturschutzrechtliche Belange
- Wasserwirtschaftliche Belange
- Belange des Verkehrs
- Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur

## 10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter/ Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt.

### 10.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage zur Bereitstellung von Sondergebietsflächen wird durch die Ansiedlung einer Fußballgolfanlage in der Gemarkung Sembach die Versorgungssituation gesichert, ergänzt und verbessert.

## 11. Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6,3 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

**Geltungsbereich (Gesamt): ca. 6,3 ha**

**SO-Fläche gesamt: ca. 6,0 ha**
**Davon:**

| | | |
|---|---|---|
| **-** | **SO-Gebiet** | **ca. 0,83 ha** |
| | **Private Grünflächen (Sport u. Spielanlagen)** | **ca. 5,11 ha** |
| - | **Verkehrsflächen** | **ca. 0,36 ha** |

-

**Verkehrsfläche gesamt: ca. 0,36 ha**
**Davon:**

| | | |
|---|---|---|
| **-** | **Wirtschaftsweg** | **ca. 0,29 ha** |
| | **Fussweg** | **ca. 004 ha** |
| | **Zufahrt / Parken** | **ca. 0,03 ha** |

## 12. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Fussballgolfanlage“ in der Ortsgemeinde Sembach soll möglichst umgehend erfolgen.

## 13. Kosten und Finanzierung

Bei der Realisierung des Gebietes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden der Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde keine Kosten entstehen, da sämtliche Kosten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger zu tragen sind.

Der Umfang der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem konkreten Bedarf und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

Aufgestellt: 21.09.2018

Überarbeitet:
14.08.2019

SSK
Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)