

Bebauungsplan

„Am Wasserhaus“

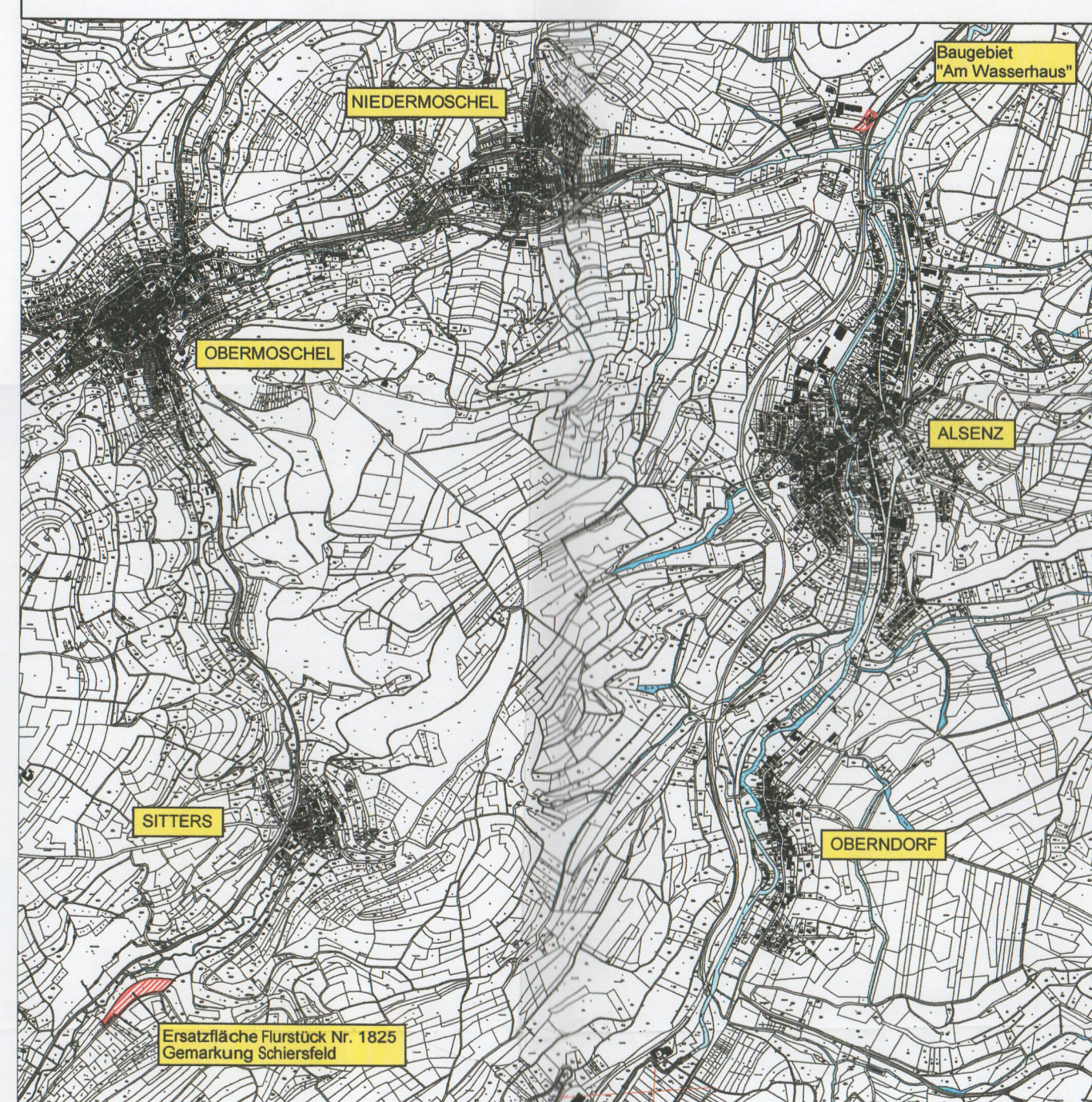
Inhalt:

- I. Plan (S. 2)
- II. Textliche Festsetzungen (S. 3-69)

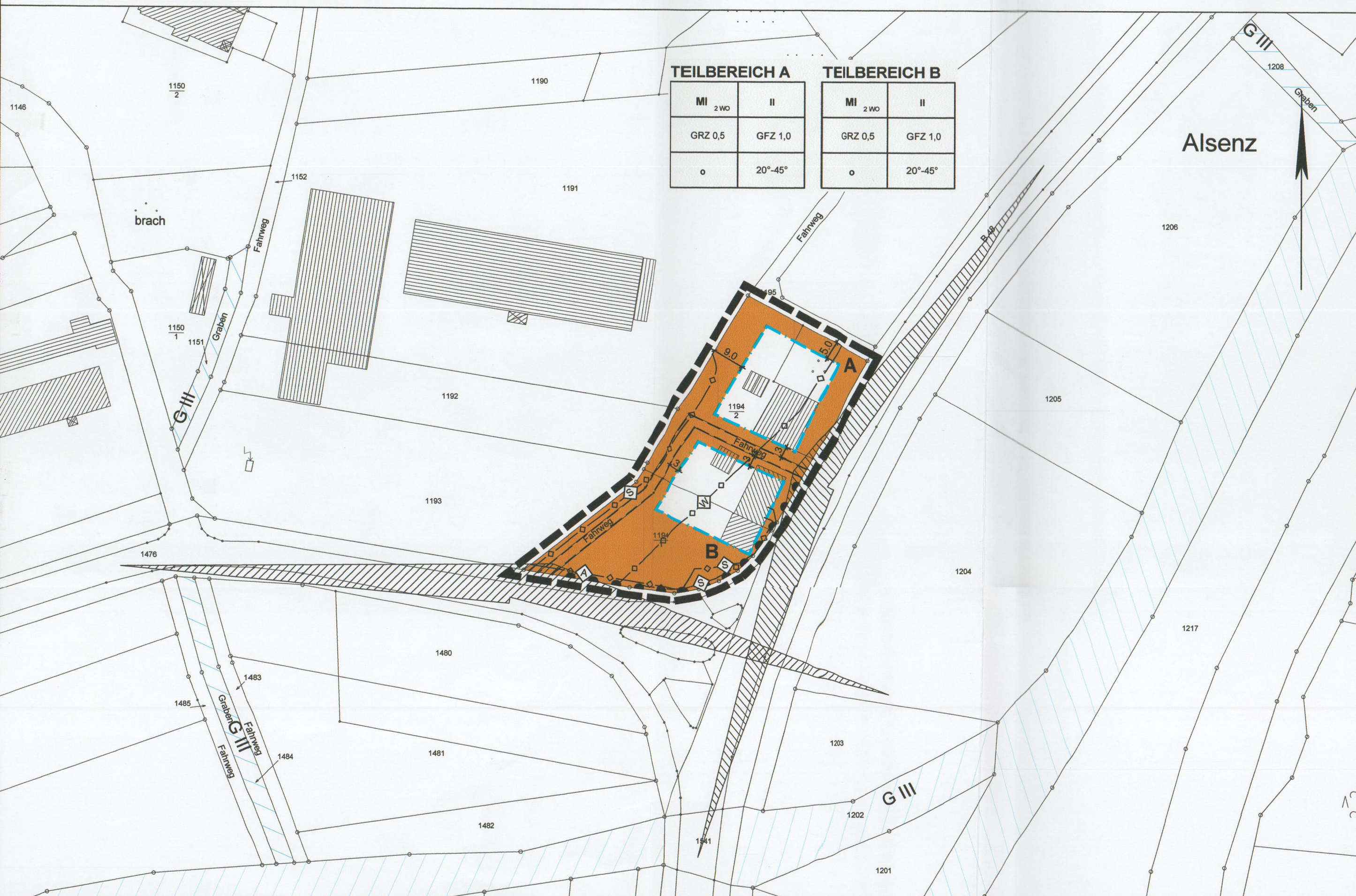
Ersatzfläche Flurstück Nr. 1825 Gemarkung Schiersfeld, 2. Geltungsbereich M 1:1000



Übersichtslageplan M 1 : 25 000



Gemeinde Alsenz Bebauungsplan "Am Wasserhaus", 1. Geltungsbereich M 1 : 1000



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - GFZ 0.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - GRZ 0.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 30°-45° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- ◇◇ unterirdisch
- ◇ S Stromleitung
- ◇ W Wasserleitung
- ◇ A Abwasserleitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- o bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 10.0 Maßangaben in Meter
- ▲ Sichtdreieck

Verfahrensablauf

Grundlage des Verfahrens Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ in der Ortsgemeinde Alsenz ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ beschlossen.

Am 10. März 2011 wurden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und anschließend lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 01. März 2011 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 15. April 2011 gebeten. 7 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Orts Gemeinderat in seiner Sitzung am 28. November 2011 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01. März 2011. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28. November 2011. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 02. Januar 2012 (Montag) bis einschließlich 10. Februar 2012 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22. Dezember 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 14. Dezember 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Seitens der Behörden wurden 19 Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 20. März 2012 durch den Orts Gemeinderat statt.

Der Orts Gemeinderat hat am 20. März 2012 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am _____ zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom _____ Az.: _____ genehmigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom März 2012, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Orts Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im „WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obersoschel, Rockenhausen und Winnweiler) angeordnet.

Alsenz, den 29. NOV. 2012
Für die Ortsgemeinde
Zepp, Ortsbürgermeister

Alsenz, den 13. DEZ. 2012
Für die Ortsgemeinde
Zepp, Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 13.12.2012 im Amtsblatt Nr. 10 mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Index	Änderung	Datum	Zeichen


Genehmigt
 mit Verfügung vom 31. Okt. 2012
 Az.: 610 - 13
 67292 Kirchheimbolanden, den 31. Okt. 2012
 Kreisverwaltung Donnersbergkreis


Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Auftraggeber: 	Auftraggeber: ORTSGEMEINDE ALSENZ		
Projekt: BEBAUUNGSPLAN "AM WASSERHAUS"			
Entwurfsverfasser: 	Teil: BEBAUUNGSPLAN		
Bearbeitet: Hei	Datum: März 2012	Maßstab: 1 : 1000	Beilage: 2.0
Gezeichnet: Ar	Projekt-Nr.:	Blattgröße:	Blatt-Nr.:
Geprüft: Hei	A 10 150 E/R	97 / 50	2.01

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Wasserhaus“



Genehmigt

mit Verfügung vom: 3. Okt. 2012

Az.: 610 · 13

67292 Kirchheimbolanden, den 3. Okt. 2012

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Aufgestellt: Rockenhausen im März 2012

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen

rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

Auftraggeber : Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

Projekt : Ortsgemeinde Alsenz
Bebauungsplan „Am Wasserhaus“

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Begleitheft zum Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen, - Begründung mit Umweltbericht Zusammenfassende Erklärung Verfahrensvermerke	
	Anhang	
2.0	Bebauungsplan	2.01

Beilage 1.0

Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Wasserhaus“

Textliche Festsetzungen

Alsenz, den 26.9.2012

Entwurfsverfasser:

Für die Ortsgemeinde



Zepp, Ortsbürgermeister

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im März 2012

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- A 5 Stellplätze und Garagen
- A 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- A 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 12 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze

C Hinweise

- C 1 Kulturdenkmäler
- C 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 3 Wassergefährdende Stoffe
- C 4 Baugrund
- C 5 Ausgleich der Wasserführung
- C 6 Grundwasserverhältnisse
- C 7 Versorgungsleitungen
- C 8 Regenwassernutzung
- C 9 Schutz des Mutterbodens
- C 10 Brandschutz/ Trinkwasserversorgung
- C 11 Kampfmittel
- C 12 Grundstückszufahrten von den Bundesstraßen

Anhang: Pflanzliste

D Begründung zum Bebauungsplan

- Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Wasserhaus“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- b. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- c. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Nachtlokalen jeglicher Art und Diskotheken als Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.
- d. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von (kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten nicht zulässig ist und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden kann.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Teilbereiche des Plangebietes entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,5 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	1,0 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Für das Baugebiet wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 10 % versiegelt werden.
- c. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Bei Garagen / Carports muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a. Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohn- bzw. Hauptgebäude wird auf zwei beschränkt.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung dürfen im Kreuzungsbereich von Bundesstraße 48 und Bundesstraße 420 keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen angelegt werden.
- b. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig auf dem Grundstück versickern und wird nicht in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Das Schmutzwasser ist davon getrennt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen und unter Berücksichtigung der jeweiligen fahrdynamischen Belastung möglichst wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
- c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

- d. Die Parzelle mit der Flurstücksnummer 1825 in der Gemarkung Schiersfeld, Flur: Im Untern, wird als Ersatzfläche zum landespflegerischen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist mit 15 hochstämmigen Obstbäumen einzugrünen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum.

A 10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. Die in der Planurkunde als „Fahrweg“ entsprechend des Bestandes gekennzeichnete Fläche dient der inneren Erschließung zugunsten der Verbandsgemeindewerke Alsenz-Obermoschel. Das festgesetzte Fahrrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.

A 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- a. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den landespflegerischen Ersatz (Gemarkung Schiersfeld, Flur: Im Unteren, Flurstücksnummer 1825) sind 15 heimische Obstbäume entsprechend der im Anhang dargestellten Artenliste und Pflanzqualität zu pflanzen. Abstandserfordernisse zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

A 12- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- a. Die mit „W“ gekennzeichnete Linienführung dient als unterirdische Hauptwasserversorgungsleitung des Zweckverbands Westpfalz und ist vor Beeinträchtigungen jeglicher Art in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu schützen
- b. Die mit „A“ gekennzeichnete Linienführung dient als unterirdische Hauptabwasserleitung und ist vor Beeinträchtigungen jeglicher Art in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu schützen
- c. Die mit „S“ gekennzeichneten Linienführungen dienen als unterirdische Hauptstromversorgungsleitungen der Pfalzwerke und sind von Beeinträchtigungen jeglicher Art, in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu schützen. Im Nahbereich und über diesen Leitungen sind die Herstellung von Stellplätzen und Ga-

ragen, sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform:

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zugelassen. Flachdächer sind, mit Ausnahme für die Bauform „Niedrigenergiehaus“ und „Solarhaus“, für Hauptgebäude unzulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz 1,00 m nicht überschreiten.

Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 50% der Dachfläche zulässig.

b. Dachneigung:

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen von 20° - 45° festgesetzt. Ausnahmsweise sind Abweichungen von der zulässigen Dachneigung für die Bauform „Niedrigenergiehäuser“ und „Solarhäuser“ gestattet.

b. Dachaufbauten:

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen. Zwerchhäuser sind ausnahmsweise zulässig

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.
- b. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände), können höhere Stützmauern nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Ortsgemeinde entsprechend dem tatsächlichen Erfordernis errichtet werden. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen.
- c. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind möglichst zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.
- d. Mülltonnenabstellplätze sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder einer Stützmauer zu lösen. Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind gestalterisch so zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

C Hinweise:

C.1 Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

C.2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

C 4. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich Gründungsmaßnahmen empfohlen.

C 5. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

C 6. Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

C 7. Versorgungsleitungen

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

C 8. Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke Alsenz-Obermoschel wird, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, hingewiesen.

C 9. Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

C 10. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

C 11. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 12. Grundstückszufahrten von den Bundesstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt von den Bundesstraßen 48 und 420 in das Plangebiet beim Landesbetrieb Mobilität Worms zu beantragen hat.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Alsenz, den 26.9.2012



Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht und der Zusammenfassenden Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes.

Anhang:**Pflanzliste**

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Für die Bepflanzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche sowie der privaten Freiflächen werden folgende Arten empfohlen:

*Verwendung zur Bepflanzung der Ersatzfläche Flurstück 1825, Flur: Im Untern, Gemarkung Schiersfeld mit Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 10-12 cm, 3 Triebe

◆ Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof's Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose (Rosa arvensis)
Hundsrose (Rosa canina)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Bibernellrose (Rosa spinosissima)
Essigrose (Rosa gallica)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

◆ **Äpfel:**

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette, Erbachhofer Mostapfel*

◆ **Kirschen:**

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche; Mirabelle von Nancy*, Oullins Reneklode*

◆ **Birnen:**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne, Gellerts Butterbirne*

◆ **Pflaume:**

Kirkespflaume*

... Ausfertigung

Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Wasserhaus“

Begründung mit Umweltbericht
und
Zusammenfassende Erklärung



Genehmigt

31 Okt. 2012

mit Verfügung vom:

Az.: 610 · 13

31 Okt. 2012

87292 Kirchheimbolanden, den
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

i.A.

Alsenz, den 26.9.2012

Für die Ortsgemeinde

Entwurfsverfasser:



Zepp, Ortsbürgermeister



Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im März 2012

Ortsgemeinde Alsenz
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan „Am Wasserhaus“**

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1. Einleitung - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
4. Anlass der Planung
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Planinhalte und Abwägung
7. Flächenangaben
8. Hinweise auf Fachplanungen

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
4. Zusammenfassung

Teil 3 Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Ergebnis der Abwägung

Teil 1 Begründung

1.0 Rahmenbedingungen

Im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 420 und 48 in Alsenz befinden sich die direkt anschließenden und bebauten Grundstücke Flurstücksnummern 1194/1 und 1194/2. Der Gebäudebestand, der sich aus einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden zusammensetzt, dient derzeit der Unterbringung des städtischen Wasserwerks Alsenz-Obermoschel sowie dem Wohnen. Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt, wobei die westliche Grundstücksgrenze durch einen bestehenden Gehölzgürtel markiert wird, an den die Flächen des Fachmarktzentrums (Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B420, 1. Änderungs- und Erweiterungsplan“) anschließen. Im Norden schließt die freie Landschaft an. Der östliche und südliche Gebietsabschluss wird durch die jeweiligen Bundesstraßen markiert, die gleichzeitig auch als Flächen der öffentlichen Erschließung dienen.

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung/Ausbau der Wohnfläche auf den Parzellen Flurstücksnummern 1194/1 und 1194/2 zu schaffen (u. a. Neubau von Wohngebäuden, Ausbau eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken) sowie die vorhandenen Werksanlagen im Bestand zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsicht / Landesplanung, Kirchheimbolanden erforderlich.

Die genannten Grundstücke liegen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und sollen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

Topografisch betrachtet liegt das Gebiet im Talraum der Alsenz (GII) mit einer leichten Hangneigung in östlicher Richtung. Es befindet sich auf ca. 145 m ü. NN, wobei das Gelände zur freien Landschaft hin ansteigt.

2.0 Verfahrensablauf

Grundlage des Verfahrens Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ in der Ortsgemeinde Alsenz ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ beschlossen.

Am 10. März 2011 wurden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und anschließend lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 01. März 2011 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 15. April 2011 gebeten. 7 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 28. November 2011 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01. März 2011. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28. November 2011. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 02. Januar 2012 (Montag) bis einschließlich 10. Februar 2012 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22. Dezember 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 14. Dezember 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Seitens der Behörden wurden 19 Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 20. März 2012 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 20. März 2012 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am _____ zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom _____
Az.: _____ genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des ersten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1194/1 und 1194/2. Beide Parzellen sind bebaut, die un bebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst 0,35 ha. Im Grundstückskataster ist für beide Parzellen ein Fahrweg eingetragen.

Die Grenze des zweiten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ umfasst das Grundstück mit den Flurstücksnummern 1825 (Flur: Im Untern) in der Gemarkung Schiersfeld, das für die landespflegerische Ersatzmaßnahme verwendet wird. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst 1,4 ha.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“ umfasst 1,75 ha.

4.0 Anlass der Planung

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung/Ausbau der Wohnfläche auf den Parzellen Flurstücksnummern 1194/1 und 1194/2 zu schaffen (u. a. Neubau von Wohngebäuden, Ausbau eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken) sowie die vorhandenen Werksanlagen im Bestand zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsicht / Landesplanung, Kirchheimbolanden erforderlich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird einer nachfrageorientierten Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit (Nachverdichtung) innerhalb bestehender Strukturen entsprochen.

5.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel weist für den Bereich des Plangebiets eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die westlich angrenzenden Flächen sind hier als Gewerbegebiet dargestellt. Zudem werden die Linienführungen der Hauptwasserleitung des Zweckverbands Westpfalz und eine Hauptabwasserleitung dargestellt. Der Gebäudebestand wird mit der Zweckbestimmung einer Pumpstation ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Um das Entwicklungsgebot sicherzustellen werden daher der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Alsenz-Obermoschel befindet sich derzeit in Ausarbeitung.

6.0 Planinhalte und Abwägung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Alsenz beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Wasserhaus“ Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dabei soll insbesondere die durch die bereits bestehende Bebauung vorgegebene städtebauliche Entwicklung aufgenommen und fortgesetzt werden.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässige Nutzungen sind Wohngebäude, Geschäfts-

und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gerade zur Sicherung bzw. Gewährleistung eines störungsfreien Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe, die insbesondere zu Gunsten der Wohnnutzung im Mischgebiet erforderlich ist, sind Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Dem Gegenüber sind Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen allgemein zulässig, wenn sie sich bezogen auf Zweckbestimmung und Umfang als nicht kerngebietstypisch im Sinne von § 7 BauNVO darstellen und überwiegend in den Teilen des Plangebietes vorhanden sind, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

„Kerngebietstypisch“ sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“. Als nicht kerngebietstypisch sind demgegenüber Vergnügungsstätten einzustufen, die der „üblichen“ Freizeitbetätigung in einem Stadtviertel dienen. Ein Ausnahmefall für die Zulässigkeit von weiteren Vergnügungsstätten ist ausgeschlossen. Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten Gebieten unzutraglich sind. Außerdem sind die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte.

Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung.

Die festgesetzte offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der seitliche Grenzabstand ist in der landesrechtlich vorgeschriebenen Breite über die gesamte Tiefe des Grundstücks einzuhalten. Die offene Bauweise bietet vielfältige Gestaltungs- und Variationsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen von Bauwilligen entsprechen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper. Die Verdichtungsgrenze des Plangebiets wird hier abschließend bestimmt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht die Positionierung der Hauptgebäude, wodurch vor allem die städtebauliche Ordnung des Plangebiets definiert wird. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen vorrangig der privaten Freiflächennutzung ohne dieses Nutzungsinteresse aufgrund der Stellung der Hauptgebäude einzuschränken. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die vordere und rückwärtige Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten. Des Weiteren dürfen nicht überbaubare Grundstücksflächen maximal zu 10 % versiegelt werden, wobei Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Eine Begrenzung der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient vorrangig dem Schutz des Bodens und entspricht somit dem § 1a BauGB. Hier wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, wenn fahrdynamisch möglich, empfohlen.

Auf die in § 9 BFStrG grundsätzlich geforderte Anbauverbotszone von 20 m an Bundesstraßen wird im vorliegenden Fall nach Mitteilung des Landesbetrieb Mobilität Worms (11.04.2011) verzichtet, da die bereits vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen und sich durch den geplanten Umbau, der mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitet wird, keine Änderungen der Abstände zu den betroffenen Bundesstraßen ergeben.

6.4 Stellplätze und Garagen

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 12 Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Sie sind typisch Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Festsetzung für mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück und die Schaffung eines Stauraumes von 5,00 in allen Teilbereichen zwischen Garage /Carport und Erschließungsstraße (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) soll die ausreichende Aufnahmefähigkeit des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sicherstellen, sodass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs in dem Wohngebiet, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten. Durch diese Festsetzungen ist es möglich, den Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

6.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen je Wohn- bzw. Hauptgebäude wird im Plangebiet auf maximal zwei beschränkt um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Ein- und Ausfahrten, Sichtdreiecke

Das Plangebiet wird durch die Verkehrsflächen der Bundesstraßen 48 und 420 erschlossen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Um einen sicheren Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen zu gewährleisten, dürfen keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen in den festgesetzten Bereichen angelegt werden. Um darüber hinaus die Sicherheit im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt zu gewährleisten, sind die in der Planurkunde eingetragenen Sichtdreiecke von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Sondernutzungser-

laubnis für die Zufahrt von den Bundesstraßen 48 und 420 in das Plangebiet beim Landesbetrieb Mobilität Worms zu beantragen hat.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über einen bestehenden Privatweg gesichert, der als „Fahrweg“ grundbuchlich zugunsten der Verbandsgemeindewerke Aلسenz-Obermoschel eingetragen ist (siehe 6.10).

6.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Mit fortschreitender Bebauung, auch in einem bereits überwiegend bebauten Plangebiet, bewirkt der hohe Versiegelungsanteil, das Regenwasser schneller und in größerem Umfang abfließt als im unbebauten Zustand und somit ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung zurück geht. Deshalb soll, entsprechend der Bestandssituation, auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Flächen des Plangebiets anfallendes Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser aufgefangen werden und auf den privaten Grundstücken breitflächig versickern. Insbesondere eine Einleitung in Straßenentwässerungssysteme der angrenzenden Bundesstraßen ist verboten. Das Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Das erforderliche Retentionsvolumen gemäß §§ 61/62 LWG wird nach folgender Formel berechnet:

$$V_{\text{erf}} = F_N \times A \times (\Psi_2 - \Psi_1)$$

Dabei sind: Ψ_1 = Abflussbeiwert vor der Bebauung, im vorliegenden Fall wurde

$$\Psi_1 = 0,10 \text{ gewählt}$$

Ψ_2 = Abflussbeiwert des bebauten Gebietes. Über den Ansatz A_{red}/A lässt sich überschlägig ein mittlerer Abflussbeiwert ermitteln.

A = bebautes Gebiet in ha

F_N = Abflussfülle in m^3/ha ,

hierbei wird für $r_{15;1} = 119,4 \text{ l/(s*ha)}$ ein Wert $F_N = 478 \text{ m}^3/\text{ha}$ berücksichtigt, der in etwa einer Häufigkeit $n = 0,05$ entspricht.

Die kanalisierten Flächen A bzw. die reduzierte Abflussfläche A_{red} sind der Planung entnommen.

zu bebauende Fläche $A = 0,325 \text{ ha}$

red. Abflussfläche $A_{\text{red}} = 0,119 \text{ ha}$

$$\Psi_2 = A_{\text{red}}/A = 0,37$$

$$\text{erf.V} = 41 \text{ m}^3$$

Der erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich von ca. 41 m³ soll, entsprechend einer Abstimmung zwischen Hr. Mohr (VG-Bürgermeister Alsenz-Obermoschel) und Hr. Köhl (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern) im Zusammenhang mit den Maßnahmen am Thalergraben oder künftigen Maßnahmen der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel verrechnet werden.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf ist eine vorrangiges Ziel einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate im Plangebiet herzustellen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art in geeigneter Weise (u. a. Einhaltung von Schutzabständen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger) zu schützen.

Durch die, mit der geplanten Wohnbebauung maximal in Verbindung zu bringende Anzahl von zwei verschiedenen Haushalten (Wohneinheiten) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kläranlage Alsenz zu erwarten (Planvorhaben wie bspw. Baugebiet „Kühtrift“ müssen auf Grund der stagnierenden Bebauung bisher nicht im vollem Umfang berücksichtigt werden). Regenentlastungsbauwerke sind dem Plangebiet nicht nachgeschaltet.

6.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 10 LNatSchG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage hierfür ist der vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erstellte Umweltbericht mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierendsten Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat, was wiederum auch in einer lokalklimatischer Erwärmung spürbar wird. Deshalb wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. - jeweils unter Berücksichtigung der beabsichtigten fahrdynamischen Belastung – festgesetzt und die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d.h. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf 10 von Hundert begrenzt. Des Weiteren wird im Naturraum, zur Verbesserung des Wasserhaushaltes, das Grünvolumen durch die Pflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen auf der Ersatzfläche erhöht.

Zur Sicherung des Bodenpotenzials wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert. Der Oberboden ist entsprechend der DIN Vorschriften zu behandeln.

- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden).
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d.h. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird auf 10 von Hundert begrenzt.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung der fahrdynamischen Belastung möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.
- Gestaltungsvorgaben für unbebaute Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätze zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser. Das Niederschlagswasser soll breitflächig auf dem Grundstück versickern und nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich innerhalb der Gemarkung Schiersfeld, Im Untern, Flurstück Nummer 1825 und wird zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel der Fläche ist die Strukturierung des Landschaftsbildes sowie die Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum.

6.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Umweltbericht aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zielen nicht nur auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleiches ab, sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotenzials, berücksichtigen.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum, zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen und zur Strukturierung des Landschaftsbildes im Naturraum wurde im zweiten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Wasserhaus“ eine Ersatzmaßnahme zur Pflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Das Pflanzgebot sieht die gezielte Entwicklung heimischer Arten vor sowie eine extensive Pflege dieser Gehölze.

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planurkunde als „Fahrweg“ entsprechend des Bestandes gekennzeichnete Fläche dient der inneren Erschließung zugunsten der Verbandsgemeindewerke Aلسenz-Obermoschel. Das festgesetzte Fahrrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.

6.11 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet sind mehrere unterirdische Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitungen vorhanden, die vor Beeinträchtigungen jeglicher Art in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu schützen sind.

Die mit „W“ gekennzeichnete Linienführung dient als Hauptwasserversorgungsleitung des Zweckverbands Westpfalz. Die mit „A“ gekennzeichnete Linienführung dient als Hauptabwasserleitung. Die mit ‚S‘ gekennzeichneten Linienführungen dienen als Hauptstromversorgungsleitungen der Pfalzwerke. Im Nahbereich der Linienführung ‚S‘ und über diesen Leitungen sind die Herstellung von Stellplätzen und Garagen, sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern nicht zulässig.

7. Flächenangaben

Der erste Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Baugebiet) umfasst ca. 0,35 ha. Der zweite Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ersatzfläche in der Gemarkung Schiersfeld) umfasst ca. 1,4 ha. Insgesamt wird im Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ ein Gesamtgeltungsbereich von ca. 1,77 ha ausgewiesen. Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Bruttobaulandes
1. Bruttofläche	17.794 m²	100 %
2. Nettobauland	3.247 m²	18,2 %
a) Mischgebiet	3.247 m ²	
3. Max. überbaubare Grundstücksfläche	1.785 m²	10,0 %
a) Mischgebiet (x 0,5)	1.623 m ²	9,1 %
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (x 0,1)	162 m ²	0,9 %
4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	288 m²	1,6%
5. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2. Geltungsbereich)	14.259 m²	80,1%
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 5 enthalten, 2. Geltungsbereich)	14.259 m²	80,1%

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

8. Hinweise auf Fachplanungen

Landespflege

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Teil 2 Umweltbericht

Um die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung/Ausbau der Wohnfläche auf den Parzellen Flurstücksnummern 1194/1 und 1194/2 in Alsenz zu schaffen (u. a. Neubau von Wohngebäuden, Ausbau eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken) sowie die vorhandenen Werksanlagen der Verbandsgemeindewerke Alsenz-Obermoschel im Bestand zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Bauaufsicht / Landesplanung, Kirchheimbolanden für das betrachtete Plangebiet erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird einer nachfrageorientierten Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit (Nachverdichtung) innerhalb bestehender Strukturen entsprochen.

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 420 und 48 nordwestlich der Ortslage und grenzt unmittelbar an das Fachmarktzentrum „Gewerbegebiet nördlich der B420“ an. Zu charakterisieren ist die überplante Fläche (Flurstücksnummern 1194/1 und 1194/2) als ein bebauter Bereich, dessen Gebäudebestand sich aus einem Hauptgebäude und mehreren – ihm untergeordneten – Nebengebäuden zusammensetzt, die derzeit der Unterbringung des städtischen Wasserwerks Alsenz-Obermoschel sowie dem Wohnen dienen. Der Gebäudebestand bildet eine in sich geschlossene Einheit. Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt, wobei die westliche Grundstücksgrenze durch einen bestehenden Gehölzgürtel markiert wird, an den die Flächen des Fachmarktzentrums anschließen. Im Norden schließt die freie Landschaft (Ackerland) an. Der östliche und südliche Gebietsabschluss wird durch die jeweiligen Bundesstraßen markiert, die gleichzeitig auch als Flächen der öffentlichen Erschließung dienen.

Topografisch betrachtet liegt das Gebiet im Talraum der Alsenz (GII) mit einer leichten Hangneigung in östlicher Richtung. Es befindet sich auf ca. 145 m ü. NN, wobei das Gelände zur freien Landschaft hin ansteigt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Überplanung der Parzellen 1194/1 und 1194/2 in Alsenz wird die rechtliche Grundlage für die Erweiterung bzw. für den Ausbau der vorhandenen Wohnbauflächen geschaffen (u. a.

Neubau von Wohngebäuden, Ausbau eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken) sowie die Sicherung der vorhandenen Werksanlagen. Konkret sieht der Bebauungsplan die Ausweisung von 2 Baufenstern in einem Mischgebiet vor, die Erschließung soll über die bestehenden Anlagen erfolgen (bzgl. der Verkehrsanbindungen liegen Ausnahmegenehmigungen des LBB Worms vor), das Oberflächenwasser vor Ort versickern (wasserwirtschaftlicher Ausgleich am Thalergraben oder im Zuge einer anderen Maßnahme der VG Aلسenz-Obermoschel). Der Bebauungsplan orientiert sich in Art und Maß seiner baulichen Nutzung am Bestand und setzt damit einen ortsüblichen Gestaltungsrahmen. Konkret soll eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,6 in Verbindung mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Eine Höhenbegrenzung ergibt sich aus der festgesetzten maximal zulässigen Dachneigung in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,77 ha (1. und 2. Geltungsbereich).

Baulandkategorie	Absolut in m ²
7. Bruttofläche	17.794 m²
8. Nettobauland	3.247 m²
a) Mischgebiet	3.247 m ²
9. Max. überbaubare Grundstücksfläche	1.785 m²
a) Mischgebiet (x 0,5)	1.623 m ²
b) nicht überbaubare Grundstücksfläche (x 0,1)	162 m ²
10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	288 m²
11. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2. Geltungsbereich)	14.259 m²
12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Nr. 5 enthalten, 2. Geltungsbereich)	14.259 m²

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens mit Gebäuden und Verkehrsflächen können bis zu 2.073 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden. Entsprechend der obigen Aufstellung zum Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenbilanz bezüglich des Eingriffsumfanges und des Ausgleichspotenzials:

Eingriffe gemäß § 9 Abs. 1 LNatSchG

Darstellung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG, die durch Ausgleich und Ersatz wiederhergestellt werden können:

Mischgebiet: 3.247,00 m²

- davon 3.247,00 m² überbaubar bei GRZ 0,5 mit Faktor 1:1 1.623,50 m²
- davon 162,00 m² bei GRZ-Überschreitung auf 0,6 mit Faktor 1:1 + 162,00 m²
- davon 593,50 m² bereits vollversiegelte Flächen im Bestand
für Haupt- und Nebengebäude [473,5 m²]
sowie Wegflächen 120m²] mit Faktor 1:1 - 593,50 m²

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: 288,00 m²

- davon 288,00 m² bereits vollversiegelte Flächen im Bestand
für Fahrrecht mit Faktor 1:1 +/- 288,00 m²

Eingriff gesamt = 1.192,00 m²

Ausgleich gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG

Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG:

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 14.259,00 m²

- davon Pflanzung von 15 hochstämmigen Obstbäumen
mit Faktor 1:80 1.200,00 m²

Ausgleich gesamt = 1.200,00 m²

Eingriff 1.192,00 m²

Kompensationsmaßnahmen - 1.200,00 m²

Bilanz gesamt = + 8,00 m²

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich belegt eine vollständige Kompensation des geplanten Vorhabens im Plangebiet. Der Kompensationsüberschuss von 8,00 m² kann dem Öko-Konto der Ortsgemeinde gutgeschrieben werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze / Fachgutachten

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 I 2414, in der derzeit gülti-

gen Fassung) i.V.m. § 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 29.07.2009) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit erweiterten Aussagen zur landschaftspflegerischen Kompensation sowie mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan eingegangen wird.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden deutlich heraus gestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich/Ersatz ableiten zu können.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Dabei ist das Plangebiet durch die bestehenden und angrenzenden Nutzungen (u.a. Fachmarkzentrum, Landwirtschaft, Kläranlage) und dem Verlauf der Bundesstraßen bereits stark vorbelastet. Dies betrifft den Verkehr und die damit in Verbindung stehenden Immissionen (Lärm, Abgase), aber auch temporäre Geruchsmissionen durch die Kläranlage und die intensive Landbewirtschaftung (Ackerflächen).

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist das Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Das Plangebiet ist auf Grund verschiedener Quellen durch Staub, Lärm und Geruch vorbelastet.

Einfluss auf die Staubkonzentration im Gebiet hat der Straßenverkehr mit Reifenabrieb, Ruß und einer Staubaufwirbelung durch die Fahrzeuge (Bundesstraße, Quell- und Zielverkehr der Fachmärkte) sowie der landwirtschaftliche Verkehr (u.a. bei Trockenheit auf Ackerflächen). Die durch den Fahrverkehr hervorgerufene Staubentwicklung ist als hoch einzuschätzen. Saisonal treten zudem im Zusammenhang mit der Getreideernte (ca. 10-14 Tage pro Jahr) Staubemissionen durch den Erntevorgang sowie das Entladen des Getreides (Beladen von Fahrzeugen)

auf. Diese sind aufgrund des sehr begrenzten Zeitraumes für das Plangebiet und die umgebende Bebauung als verträglich einzustufen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung durch Staubemissionen führt die beabsichtigte Planung nur zu einer sehr geringen zusätzlichen Belastung in der unmittelbaren Umgebung. Insbesondere auch unter Berücksichtigung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen die mit der geplanten Bebauung in Verbindung stehen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der Verkehrslärm wird durch das Anhalten und Anfahren der Kraftfahrzeuge im Kreuzungsbe- reich der Bundesstraßen 48 und 420 sowie durch den Quell- und Zielverkehr, der mit den ansässigen Fachmärkten in Verbindung steht, geprägt. Eine quantitative und qualitative Verän- derung ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten (Ausweisung von Wohnbauflächen, max. 4 Wohneinheiten), da die verkehrliche Erschließung auch über eine Sondergenehmigung des LBB Worms geregelt wird.

Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen (Viehhaltung, Dunglager etc.) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Bewohnerrinnen und Bewohner des Baugebietes haben jedoch im geringen Umfang zu berücksichtigen, dass die zu einer ord- nungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Ackerflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen wie z.B. durch Gerüche unter anderem aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Diese sind in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen. Gleiches gilt für die Immissionen, die mit der Kläranlage Alsenz in Verbindung stehen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu ent- wickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die bestehende Siedlungsfläche (Wasserwerk, Wohnnutzung, Erschließungsflächen) stellt die Hauptnutzung im Plangebiet dar. Die Rückzugsflächen für Tiere und Pflanzen sind begrenzt und konzentrieren sich auf die unbebauten Flächen, die überwiegend gärtnerisch angelegt sind. Während der östliche Teilbereich des Plangebietes zur B 48 durch die vorhandenen Gebäude geprägt wird, befindet sich im südlichen Abschnitt zur B 420 der Nutzgartenbereich, der insbe- sondere mit einheimischen Obstgehölzen (als Halb- oder Niederstämme) wie Apfel (*Malus domestica*), Birne (*Pyrus communis*), Pflaume (*Prunus domestica*) und Kirsche (*Prunus avium juliana*) bepflanzt ist. Zudem finden sich hier neben dem typischen Gemüseanbau der Region

verschiedene Zier- und Laubgehölze. Zum Fachmarktzentrum wird dieser Bereich durch einen Gehölzriegel aus Himbeersträuchern abgegrenzt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird ebenfalls durch eine Abgrenzung zum Fachmarktzentrum bestimmt, d.h. hier ist ein Baumgehölzgürtel (H bis 20 m, STD bis 50 cm) aus hochstämmigen Laub- und Nadelbäumen (Hainbuche, Birke, Fichte, Linde, etc.) zu finden.

Der nördliche Planbereich zu den angrenzenden Ackerflächen wird durch eine mehrschürige Rasenflächen ohne nennenswerte Wildkräuter in der Flächengestaltung geprägt. Während westlich der Baumgehölzriegel anschließt, wird die Fläche östlich zur Bundesstraße 48 durch eine Hecke eingefriedet.

Die zentral liegenden Flächen des Plangebiets stellen sich als überwiegend versiegelt (Pflasterflächen) dar im Sinne der Fahrwegnutzung. Zudem ist das Plangebiet hier durch verschiedene hochstämmige Einzelgehölze (u.a. Lindenbäume) durchsäumt. Der Besatz wird zudem durch die typischen Arten der Ruderalfluren und Trittgesellschaften (v.a. Störungs- und Stickstoffzeiger) geprägt.

Im Zuge der Maßnahme wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen und Erhebungen vorgenommen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die typischen Tiere der Kulturlandschaft auch in dem Planbereich zumindest als Durchzügler oder zur Nahrungssuche auftreten. Neben den gärtnerischen Anlagen, besitzen vor allem der Baumgehölzgürtel im westlichen Planbereich sowie die Hochstämme, die über den Planbereich einzeln verteilt sind, eine hohe Bedeutung als Ausbreitungsbereich bzw. potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für einzelne Arten. Aufgrund der isolierten Lage im Naturraum (Zäsuren durch Bundesstraßen, eingefriedeter Standort, Störungen durch Siedlungsbetrieb, etc.) besitzt der Planungsraum zusammenfassend jedoch nur eine stark eingeschränkte Funktionsausbildung für die Fauna. Das Plangebiet ist insbesondere für die Avifauna sowie Kleinstlebewesen relevant.

Schwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener oder gefährdeter Arten sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten, lediglich das Vorkommen einzelner Individuen ohne erhebliche Bedeutung für eine diesbezügliche lokale Population wäre möglich. Eine räumliche Eingrenzung der Ausbreitungsschwerpunkte (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) lokaler Populationen der o.g. Arten sowie ihr tatsächlicher Nachweis konnte im Rahmen der Untersuchung grundsätzlich nicht erfolgen.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes bzw. der eingeschränkten Funktionsfähigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild - insbesondere auch bedingt durch die isolierte Lage - führen die beabsichtigten Planungen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu beurteilen, da dem Boden durch Neuversiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird.

Auch wenn für die Avifauna und Kleinstlebewesen teilweise günstige Ausbreitungsbedingungen vorhanden sind, so ist dennoch von einer untergeordneten Bedeutung des Bereiches für die Arten- und Biotopvielfalt auszugehen. Dies gilt im besonderen Maße für hier potentiell zu erwartende Tierarten die zum Durchzug sowie zur Nahrungsaufnahme auftreten könnten, aber diese Fläche nicht erreichen. Mit dem Vorkommen seltener Pflanzenarten (bspw. Wildkräutern) ist aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes ebenfalls nicht zu rechnen. Den Grundsätzen des besonderen Artenschutzes (Schädigungsverbot, Störungsverbot) entspricht die Planaufstellung, da entsprechende Arten nach derzeitigem Kenntnisstand unberührt bleiben.

Im Bezug auf die Leistungsfähigkeit der im Gebiet vorkommenden Biotoptypen ist abschließend festzustellen, dass der Untersuchungsraum zusammenfassend als geringwertig bis weniger wertvoll einzustufen ist. Im Plangebiet finden sich keine nach § 30 BNatSchG unter Bestandschutz stehenden oder auszuweisenden schützenswerten Flächen, die einen hohen Natürlichkeitsgrad besitzen, charakteristisch für den Naturraum sind und als Biotoptyp, oder wegen des Vorkommens gefährdeter Arten, bedroht sind. Darüber hinaus können auch keine höherwertigen Biotopstrukturen ermittelt werden, ihre Wertigkeit liegt unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird; auch wenn Qualitäten im Bereich der Kleingärten und Grünflächen in absehbarer Zeit entstehen werden.

Durch die geplante Ersatzmaßnahme E1 (Bepflanzungsmaßnahme in Schiersfeld) sowie die Minimierung der Eingriffsintensität durch Verringerung der versiegelbaren Flächen können die Eingriffe in den Bodenhaushalt (indirekte Auswirkungen auf Klima- und Wasserhaushalt sowie Biotoppotential) in ausreichendem Maße kompensiert werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet selbst ist als überwiegend versiegelt einzustufen. Die Prägung des Gebietes durch die bestehende Nutzung ist als Vorbelastung zu beurteilen. Für die wenigen unversiegelten Teilflächen besteht aber eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Neuversiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenversickerung, Verringerung der wasserhaltenden Kräfte, Auswirkungen auf den Klimahaushalt (Verstärkung der Temperaturmaxima).

Der geologische Aufbau der Planungseinheit wird überwiegend von Sandsteinen, Tonschiefern und Konglomeraten des Unterrotliegenden aufgebaut, die stellenweise von Melaphyrintrusionen durchsetzt sind. Die z. T. von Lößlehmschleiern überzogenen Sandsteine und Tonschiefer bilden vorwiegend tiefgründige, gut durchlüftete sandig-lehmige Braunerden. Lediglich im Bereich

der flächenmäßig zurücktretenden Konglomerate und Melaphyrintrusionen sind, besonders in Hanglage, flachgründige, steinige Böden des Rankertyps entwickelt. Grund- und stauwasserbeeinflusste Böden sind auf die Talauen (wozu der Planungsraum einzuordnen ist) und Quellmulden beschränkt.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Nutzungsintensität des Plangebiets liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die intensive Bewirtschaftung (Bodenversiegelung und –verdichtung) beeinträchtigt das aktive Bodenleben. Gesunder Boden bietet Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere, die bei der Umwandlung von Stoffen innerhalb der einzelnen Stoffkreisläufe im Naturhaushalt mitwirken. Infolge der bestehenden Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Nutzungen wird die Wertigkeit des Bodens gemindert. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 0,2 ha (hierin sind die Bauflächen des Bestandes und der Neuplanung enthalten) zu. Eingriffsminimierende Festsetzungen sind hierbei bereits berücksichtigt. Die Eingriffe können gemäß der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet kompensiert werden.

2.1.4 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von §1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im erweiterten Untersuchungsraum sind die Alsenz (Gewässer II. Ordnung) und die Moschel (Gewässer III. Ordnung) zu finden. Die Moschel mündet südöstlich des Plangebietes in die Alsenz. Eine markante Wechselwirkung mit dem Planungsraum oder eine Einbeziehung des Planungsraumes in den Uferbereich der genannten Fließgewässer ist jedoch nicht vorhanden, weshalb auch auf eine tiefergehende Betrachtung der Gewässer verzichtet werden soll. Insbesondere die Verkehrsflächen der Bundesstraßen 420 und 48 wirken hier als relevante Zäsuren. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Rückhaltebereich der Gewässer.

Genauere Daten über die Grundwassersituation liegen nicht vor. Jedoch ist von einer Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers durch die vorhandenen Störungen, die mit dem Siedlungsgeschehen bzw. den vorhandenen Versiegelungen einhergehen, auszugehen.

Dem Schutzgut ist eine durchschnittliche Vorbelastungen zuzuschreiben, weshalb sich eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen ergibt.

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die vorhandene Bebauung als vorbelastet einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenneuversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Mit fortschreitender Bebauung, auch in einem bereits überwiegend bebauten Plangebiet, bewirkt der hohe Versiegelungsanteil, das Regenwasser schneller und in größerem Umfang abfließt als im unbebauten Zustand und somit ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung zurück geht. Deshalb soll, entsprechend der Bestandssituation, auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Flächen des Plangebiets anfallendes Oberflächenwasser vor Ort der Versickerung auf den privaten Grundstücken zugeführt werden. Der zusätzlich erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich wird im Zusammenhang mit den Maßnahmen am Thalergraben oder künftigen Maßnahmen der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel verrechnet werden.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Warm-trockenes Klima ist charakteristisch für diesen Naturraum. Von der Trockeninsel des unteren Nahetals (um Bad Kreuznach) reicht eine regenarme Zone zungenförmig nach Südwesten in die Täler von Alsenz, Moschel und unterem Appelbach.

Bewertung

Erhebliche zusätzliche klimatische Beeinträchtigungen durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe und der Vorbelastung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird durch ein Mischnutzung geprägt, die dem Fachmarktzentrum „Gewerbegebiet nördlich der B420“ in Alsenz vorgeschaltet ist. Als bereits bestehendes Siedlungsgefüge im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 420 und 48 bildet der Planungsraum nach Außen eine geschlossene bauliche Einheit, die durch einen umfangreichen Baumbestand (Obst- und Laubbäume) durchsäumt wird. Insgesamt ist das Plangebiet als integrierter Teil der angrenzenden Gewerbeflächen im Außenraum der Gemeinde Alsenz zu sehen, der aufgrund seiner Lage am Verkehrsknoten B420/B48 einen prägenden Charakter besitzt.

Der Planungsraum ist dem Talraum der Alsenz (GII) zuzuordnen.

Dem Schutzgut ist eine durchschnittliche Vorbelastungen zuzuschreiben, weshalb sich eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen ergibt.

Bewertung

Betrachtet man zusammenfassend die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, in den der Planbereich eingebettet ist, so ist von einem vorbelasteten Bereich mit einem geringen bis mittleren Aufenthalts- bzw. Erlebniswert auszugehen. Die Reliefstruktur, d.h. die Ausprägung als Talraum, ist markant. Bei Übernahme der bestehenden Strukturen und unter Berücksichtigung einer angepassten Ausprägung der Baukörperkubatur sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Die in sich geschlossene städtebauliche Struktur wird mit dem geplanten Vorhaben erhalten bleiben.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen. Sie sind von Bedeutung wenn ihrer Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für das Plangebiet lassen sich solche Güter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht feststellen. Eine besondere Berücksichtigung muss nicht erfolgen. Dennoch ist auf die Belange im Rahmen der Erschließung des Gebietes Rücksicht zu nehmen, was in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hervorgehoben wird (Bodendenkmäler etc.).

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen, stark anthropogen geprägten Nutzung des Plangebiets sind die Umweltfolgen durch der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	-	O	+	O	++	O
Pflanzen	-		+	+	O	+	O	++	O
Tiere	-	+		+	O	+	O	+	O
Boden	-	+	+		O	O	O	O	O
Wasser	-	+	O	-		O	O	O	O
Klima	-	+	O	O	O		O	+	O
Luft	O	+	O	O	O	+		+	O
Landschaft	O	++	+	O	O	+	O		O
Kultur- und Sachgüter	O	O	O	O	O	O	O	O	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ O neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Mischgebiet im Außenbereich der Alsenzer Ortslage, angrenzend zum Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum „Gewerbegebiet nördlich der B420“.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die angrenzenden Nutzungen (Landwirtschaft, Kläranlage, Bundesstraßen, Gewerbegebiet, etc.) hat die hinzuziehende Bevölkerung die typischen Beeinträchtigungen (Gerüche, saisonale Staubbelastungen, Lärm, Licht) hinzunehmen. Aufgrund der Bebauung ist eine kleinräumige Änderung im Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilungen der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionen (Schall, Luftschadstoffe, Licht, etc.) durch Siedlungstätigkeit • Verlust und Neugliederung der Landschafts- und Ortsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • •
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen / geringwertiger Biotopstrukturen (Gartenland, Gehölzstrukturen, unversiegelte Flächen) • Beeinträchtigung des Artenpotentials während der Bautätigkeit • Flächeninanspruchnahme 	<ul style="list-style-type: none"> •• • •
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> •• ••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses mit Auswirkungen auf den Vorfluter • Verlust der natürlichen Oberflächenwasserretention 	<ul style="list-style-type: none"> •• •• ••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas • lokalklimatische Erwärmung 	<ul style="list-style-type: none"> - •
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • kleinräumige Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> •
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • kleinräumige Verstärkung des Siedlungscharakters durch o.g. Umweltauswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> •
••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich		

1. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung im Planungsraum würde der Bereich entsprechend der Bestandssituation als bebauter Bereich erhalten bleiben, der kurz- bis mittelfristig jedoch den aktuellen Nutzungsanforderungen (Wohnen, Verwaltung, etc.) nicht mehr entsprechen würde. Ohne entsprechendes Baurecht würde der Standort langfristig in den ungenutzten Zustand übergehen und als städtebauliche Brache an einem Ortsbildprägenden Punkt in Aلسenz erhalten bleiben und somit eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen.

2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die landschaftspflegerische Bilanzierung stellt klar, dass die Maßnahmen zur Verminderung (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Beachtung der DIN-Normen bei der Ausführung, Begrünung unversiegelter Flächen, etc.) und zum Ausgleich/Ersatz derzeit (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ausreichen. Der verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wird im Vergleich zu dem vorherigen Zustand und der damit verbundenen Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.2.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Bei der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Rückhalt von Oberflächenwasser im Gebiet
- Vermeidung von Störrwirkungen auf den Menschen durch das Planvorhaben
- Sicherung des (beschränkten) Arten- und Biotoppotential im Plangebiet

2.2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist auf Grund verschiedener Quellen durch Staub, Lärm und Geruch vorbelastet.

Der Verkehrslärm wird durch der Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 48 und 420 sowie durch die angrenzenden Fachmärkte geprägt. Eine quantitative und qualitative Veränderung ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten (Ausweisung von Wohnbauflächen, max. 4 Wohneinheiten), da die verkehrliche Erschließung auch über eine Sondergenehmigung des LBB Worms geregelt wird.

Unvermeidbare Belastungen

Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung durch Staubemissionen führt die beabsichtigte Planung nur zu einer sehr geringen zusätzlichen Belastung in der unmittelbaren Umgebung. Insbesondere auch unter Berücksichtigung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen die mit der geplanten Bebauung in Verbindung stehen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen (Viehhaltung, Dunglager etc.) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Bewohnerrinnen und Bewohner des Baugebietes haben jedoch im geringen Umfang zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden Ackerflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen wie z.B. durch Gerüche unter anderem aufgrund des Gebotes der planerischen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Diese sind in einem für die beabsichtigte Nutzung verträglichen Rahmen. Gleiches gilt für die Immissionen, die mit der Kläranlage Alsenz in Verbindung stehen.

2.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen, erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d.h. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird auf 10 von Hundert begrenzt.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung der fahrdynamischen Belastung möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Pflanzgebot für 15 hochstämmige Obstbäume einschließlich extensiver Pflege auf Ersatzfläche Parz. 1825 in der Gemarkung Schiersfeld.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die Beseitigung von Einzelgehölzen bedeutet eine Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung und ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar. Eine Beeinträchtigung einzelner Individuen ist grundsätzlich nicht auszuschließen, jedoch die Erheblichkeit für eine lokale Population im Naturraum (keine Bestandsgefährdenden Auswirkungen).

2.2.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken:

- Beachtung der DIN-Normen bei den Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden).
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d.h. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird auf 10 von Hundert begrenzt.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung der fahrdynamischen Belastung möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Pflanzgebot für 15 hochstämmige Obstbäume einschließlich extensiver Pflege auf Ersatzfläche Parz. 1825 in der Gemarkung Schiersfeld.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles Bauflächenentwicklung unvermeidbar.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen:

- Reduzierung der Oberflächenversiegelung und dauerhaften Begrünung unversiegelter Flächen.
- Pflanzgebot für 15 hochstämmige Obstbäume einschließlich extensiver Pflege auf Ersatzfläche Parz. 1825 in der Gemarkung Schiersfeld.
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser. Das Niederschlagswasser soll breitflächig auf dem Grundstück versickern und nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die vorhandene Versiegelungsrate innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fähigkeit zur natürlichen Retention im Gebiet teilweise verloren gegangen. Der Versiegelungsgrad kann durch Minimierung und Beschränkung von versiegelten Flächen nur unbedeutend reduziert werden. Dies ist aufgrund der festgesetzten Nutzung auch nicht zu vermeiden. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserretention ist an dieser Stelle der Ortslage unvermeidbar, da Standortalternativen nicht gegeben sind und ein Großteil des Plangebietes Bestand ist.

2.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima kann der Bebauungsplan durch Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Begrünung unversiegelter Flächen reagieren. Zudem ist mit der Ersatzmaßnahme die Pflanzung 15 heimischer Obstbäume in der Gemarkung Schiersfeld vorgesehen.

Unvermeidbare Belastungen

Mit der Versiegelung von Flächen sind indirekt auch mikroklimatische Änderungen zu erwarten. Gebäude und Verkehrsflächen verändern die Strahlungsbilanz des Gebietes. Die Baukörper besitzen eine höhere Wärmeabstrahlung als der Bestand, so dass das Gebiet stärker erwärmt wird als bisher und sich die Temperaturextreme ggf. verschärfen (höhere sommerliche und Tages-Temperaturspitzen). Höhere Wärmebelastung und Verschärfung der Luftfeuchteverhältnisse bewirken bioklimatische Effekte, die die Thermoregulation von Organismen negativ beeinflussen. Aufgrund des kleinräumig zu erwartenden Effektes, der bestehenden Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung/Nutzung ist der Konflikt von untergeordneter Bedeutung.

2.3.7 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild kann der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen reagieren:

- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- Die Flächenversiegelung außerhalb der Baufenster, d.h. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird auf 10 von Hundert begrenzt.
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind unter Berücksichtigung der fahrdynamischen Belastung möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt.
- Gestaltungsvorgaben für unbebaute Flächen, Stützmauern und Mülltonnenabstellplätzen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft.

Unvermeidbare Belastungen

Grundsätzlich erfolgt eine hinzunehmende visuelle Beeinträchtigung bzw. Verstärkung des Siedlungscharakters der Fläche. Da das Landschaftsbild insgesamt jedoch von geringwertigen Bedeutung ist, was Charakteristika wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit angeht, ist diese Beeinträchtigung von eher untergeordnetem Rang und hinnehmbar.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die jetzige Baugebietsentwicklung stellt eine sinnvolle und abschließende Entwicklung des betrachteten Planungsraumes dar, da sie die vorhandene Bestandssituation aufgreift um kurz- bis mittelfristig den aktuellen Nutzungsanforderungen (Wohnen, Verwaltung, etc.) zu entsprechen. Ohne entsprechendes Baurecht würde der Standort langfristig in den ungenutzten Zustand übergehen und als städtebauliche Brache an einem Ortsbildprägenden Punkt in Alsenz erhalten bleiben und somit eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet und geprüft. Diese Varianten wurden im Gemeinderat ausgiebig diskutiert. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine möglichst wirtschaftliche Erschließung bei gleichzeitiger städtebaulicher Integration des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild berücksichtigt.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes mit erweiterten Aussagen zur Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in den aufgeführten Gutachten und Untersuchungen überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde nach der Umsetzung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft.

Notwendige Beteiligungen bzw. Meldungen im Rahmen der Maßnahmenumsetzung werden durch die Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel i.V.m. der Ortsgemeinde Alsenz ausgeführt.

4.0 Zusammenfassung

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die städtebauliche Neuordnung einer Ortsbildprägenden Situation am Ortseingang von Alsenz vorbereitet. Mit der beabsichtigten Nachverdichtung des Planungsraumes wird den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprochen. Die vorgesehenen Bauformen und Nutzungen orientieren sich an der städtebaulichen Verträglichkeit, dem Bestand sowie den angrenzenden Bereichen. Das Plangebiet wird über die B420 und B48 an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über ein Fahrrecht.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und die verringerte Grundwasserneubildungsrate zu sehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbe-

richt dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung der Ersatzmaßnahme (Pflanzung von 15 heimischen Obstbäumen auf einer Ersatzfläche in Schiersfeld).

Die bestehenden Belastungen (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) im Baugebiet durch die angrenzenden Nutzungen (u.a. Fachmarkzentrum, Landwirtschaft, Kläranlage, Verkehr) werden als zumutbar eingeordnet, ohne zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen. Durch das Planvorhaben werden sich die Umweltbeeinträchtigungen auf den Menschen nicht erheblich verstärken.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels durch die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Ersatzmaßnahme) sowie weiterer Einzelmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Verringerung des Versiegelungsgrades) reagiert werden.

Auf die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Versiegelung kann mit entsprechenden Festsetzungen insbesondere zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und dauerhaften Begrünung unversiegelter Flächen sowie durch Festsetzung einer Trennung des auf anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser reagiert werden. Das Niederschlagswasser soll breitflächig auf dem Grundstück versickern und nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. Zusätzlich dient auch hier die Ersatzmaßnahme als multifunktionaler Ausgleich der geplanten Eingriffe. Gleiches gilt im Grunde auch für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima. Die mit der Neuversiegelung eintretenden kleinklimatischen Effekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Grund bestehender Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung/Nutzung als hinnehmbar zu bewerten.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung des Bodens, Vorgaben hinsichtlich des fachgerechten Umgangs mit Erdaushub sowie umfangreiche Festsetzungen zur Grüngestaltung reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da die Festsetzungen die städtebauliche Einheit des Planbereiches sichern und Vorgaben zur Gestaltung formulieren. Unter anderem wird die Höhenentwicklung restriktiv beschränkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. nach Ausführung verbleiben.

Alsenz, den 26. 9. 2012
Für die Ortsgemeinde




.....
Zepp, Ortsbürgermeister

Teil 3 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ in Alsenz ergibt sich aus dem Erfordernis, die Rechtsgrundlage zur Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgefüges im Außenraum zu schaffen.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Bebauungsplangebiet am nördlichen Ortsrand von Alsenz im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 420 und 48 soll in Anlehnung an die Bestandssituation als Mischgebiet entwickelt werden um den künftigen Nutzungserfordernissen (vor allem Wohnen) mit Bezug zum angrenzenden Gewerbegebiet zu entsprechen. Maßgeblich für die Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich ist die beabsichtigte Nutzung des Gebietes zu Wohnbauzwecken in Verbindung mit den bestehenden Belastungen des Gebietes (Immissionen durch Bundesstraßen, Gewerbegebiet, Kläranlage und Landwirtschaft). Der Bebauungsplan soll ein konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen gewährleisten.

2. Verfahrensablauf

Grundlage des Verfahrens Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ in der Ortsgemeinde Alsenz ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserhaus“ beschlossen.

Am 10. März 2011 wurden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Wasserhaus“ sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und anschließend lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 01. März 2011 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 15. April 2011 gebeten. 7 dieser beteiligten Behörden haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 28. November 2011 geprüft und abgewägt wurden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01. März 2011. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden keine Bedenken, Einwände und Änderungswünsche vorgebracht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28. November 2011. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit von 02. Januar 2012 (Montag) bis einschließlich 10. Februar 2012 (Freitag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22. Dezember 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 14. Dezember 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Seitens der Behörden wurden 19 Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 20. März 2012 durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am 20. März 2012 den Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am _____ zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom _____
Az.: _____ genehmigt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom März 2012, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im „WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) angeordnet.

Alsenz, den
Für die Ortsgemeinde

.....
Zepp, Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB amim Amtsblatt Nr. mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Alsenz, den
Für die Ortsgemeinde

.....
Zepp, Ortsbürgermeister

3. Ergebnis der Abwägung

Beteiligungszeitraum und Fristen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. Dezember 2011 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Am Wasserhaus“ in der Gemarkung Alsenz gebeten.

Am 22. November 2011 wurde die Offenlage gem. § 3 II BauGB ortsüblich im „WOCHENBLATT Geschäftsanzeiger“ (Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Winnweiler) bekannt gemacht und vom 02. Januar 2012 bis zum 10. Februar 2012 fand die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs statt.

Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der angemessenen Frist vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von der Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

Dies gilt jedoch nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde, auch ohne sein Vorbringen bekannt sein oder hätten bekannt sein müssen oder sie für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Empfehlungen zu den Stellungnahmen

Nachfolgend werden durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen, Empfehlungen zu eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben. Die Empfehlungen dienen der Gemeinde als Entscheidungshilfe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die Beratung und Beschlussfassung zu den Anregungen im Gemeinderat stellt dabei den Kernbereich der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dar.

Die Stellungnahmen der Naturschutzverbände fließen in die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde (ULB) bei der Kreisverwaltung ein.

Eine sorgfältige Abwägung, zu der auch eine übersichtliche Wiedergabe im gemeindlichen Beschluss gehört, ist eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplanes. Aus dem Abwägungsprotokoll sollte hervorgehen, dass sich der Gemeinderat ernsthaft mit den Hinweisen und Anregungen auseinandergesetzt hat. Ein bloßes „Zurückweisen“ von Anregungen ohne inhaltliche Auseinandersetzung oder Begründung ist verfahrensschädlich.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Für Träger, die keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen erhoben haben, werden keine Abwägungsunterlagen erstellt.

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.1	SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein	-		
2.2	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Gesundheitsamt, Kirchheimbolanden	23. Januar .2012		X
2.3	Schutzpolizeiinspektion Rockenhausen	-		
2.4	Kath. Pfarramt, Rockenhausen	-		
2.5	Prot. Pfarramt, Alsenz	-		
2.6	Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern, Kaiserslautern	18. Januar 2012		Hinweise
2.7	Industrie- und Handelskammer, Kaiserslautern	-		
2.8	Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden	-		
2.9	Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	02. Januar 2012		Hinweise
2.10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern	-		
2.11	Deutsche Telekom AG, Kaiserslautern	-		
2.12	DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt am Main	29. Dezember 2011		X
2.13	Pfalzwerke AG, Ludwigshafen	-		
2.14	Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern	03. Februar 2012		X
2.15	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern	02. Februar 2012		Bedenken
2.16	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, Kaiserslautern	06. Januar 2012		X

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.17	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Dir. Landesarchäologie, Speyer	04. Januar 2012		Hinweise
2.18	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Dir. Denkmalpflege, Mainz	-		
2.19	SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern	14. Dezember 2011		Hinweise
2.20	Landesbetrieb Mobilität, Worms	6. Februar 2012		Hinweise
2.21	Forstamt Donnersberg, Kirchheimbo- landen	18. Januar 2012		X
2.22	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kreisjugendamt, Kirchheimbolanden	-		
2.23	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Abt. Abfallentsorgung, Kirchheimbo- landen	-		
2.24	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde, Kirch- heimbolanden	28. Dezember 2011		X
2.25	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Veterinäramt, Kirchheimbolanden	22. Dezember 2011		X
2.26	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Verkehrsabteilung, Kirchheimbolan- den	-		
2.27	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde	21. Dezember 2011		X
2.28	Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Wasserbehörde	-		
2.29	Verbandsgemeindewerke Alsenz- Obermoschel, Alsenz	-		
2.30	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), Kaiserslautern	-		
2.31	Agentur für Arbeit, Kaiserslautern	-		
2.32	Deutscher Wetterdienst, Mainz	-		
2.33	SGD Süd, Neustadt an der Weinstra- ße	-		

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	Einwendungen	
			ja	nein
2.34	Bund für Umwelt- und Naturschutz, Mainz	-		
2.35	Pfälzerwaldverein e.V., Neustadt an der Weinstraße	02. Januar 2012		X
2.36	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Mainz	-		
2.37	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel	24. Januar 2012		X
2.38	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Gensingen	05. Januar 2012		X
2.39	Naturfreunde, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Ludwigshafen	-		
2.40	Naturschutzbund Deutschland, Mainz	-		
2.41	Pollichia, Neustadt a. d. Weinstraße	-		
2.42	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband, Obermoschel	06. Februar 2012		X
2.43	Verband Deutscher Sportfischer, Ockenheim	-		
2.44	Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Kaiserslautern	-		
2.45	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern	-		
2.46	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Koblenz-Rübenach	-		
2.47	Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern	-		
2.48	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	18. Januar 2012		X

* Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Aلسenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.6 Vermessungs- und Katasteramt, Kaiserslautern		
Stellungnahme vom 14. Dezember 2011 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) Die von Ihnen genutzte Plangrundlage stimmt nicht (mehr) mit dem Liegenschaftskataster überein. Das im Bebauungsplan dargestellte und im Textteil erwähnte Grundstück Flurstücks-Nr. 1194/2 ist nicht mehr vorhanden. An seine Stelle treten die Flurstücke 1194/3 und 1194/4. Zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausfertigung des Bebauungsplanentwurfes für den Satzungsbeschluss wird das aktuelle Liegenschaftskataster in den Bebauungsplan als Plangrundlage eingelesen. Eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus nicht.</p> <p>(b) Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ausdehnung der Baufenster auf den uns zugesandten Planunterlagen nicht genau hervorgehen bzw. dass die im Liegenschaftskataster bereits nachgewiesene Bebauung auf den Flurstücken 1194/3 und 1194/1 das dort geplante Baufenster übertritt. Die zeichnerische Darstellung in der Planurkunde ist fehlerhaft und ist entsprechend der Bestandssituation anzupassen. Eine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplanes ist damit nicht zu verbinden</p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt	

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Aلسenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.9 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz		
Stellungnahme vom 02. Januar 2012 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) Aus Sicht der Behörde werden zum Planvorhaben keine Einwände hinsichtlich der Punkte Bergbau / Altbergbau sowie Boden und Baugrund (mineralische Rohstoffe) erhoben. Zur Kenntnis genommen.</p> <p>(b) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Zur Kenntnis genommen. Auf das einschlägige Regelwerk wird im Hinweis C 4. ‚Baugrund‘ als Hinweis ohne Festsetzungscharakter entsprechend verwiesen. Ein Planänderung bzw. -ergänzung ist nicht erforderlich.</p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt	

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Alsenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.15 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern		
Stellungnahme vom 02. Januar 2012 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) Im Bereich der landespflegerischen Festsetzungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken. Zur Kenntnis genommen.</p> <p>(b) Bei einer Gesamtflächenausweisung von 1,7 ha, die sich aus ca. 0,324 ha Bauland, 0,0288 ha Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und 1,425 ha Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammensetzen, ist aus unserer Sicht ein erhebliches Überkompensationsverhältnis festzustellen. Insgesamt werden die Eingriffe mit 1.192 m² dargestellt. Andererseits steht trotz alledem eine Fläche von 14.259 m² ohne Bebauung gegenüber, so dass hier sicherlich ein Versehen vorliegt, lediglich die 15 hochstämmigen Obstbäume mit einem Flächenwert von 1.200 m² anzurechnen. Das verbleibende Ökokonto, auf das Bezug genommen wird, muss eine wesentlich größere und positive Bilanz aufweisen. Zur Kenntnis genommen. Die landschaftspflegerische Bilanzierung und die Ersatzmaßnahme wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt. Die pauschale Ersatzpflanzung von 15 Obstbäumen findet auf einem 14.259 m² großen Wiesengelände in der Gemarkung von Schiersfeld statt, jedoch wird diese Wiesenfläche selbst nicht für die landschaftspflegerische Bilanzierung in Anspruch genommen (!) sondern lediglich entsprechend der Grundstücksabgrenzung in den Bebauungsplan übernommen. Eine Überkompensation findet somit nicht statt.</p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt		
<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt		

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Aلسenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.19 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, WAB, Kaiserslautern		
Stellungnahme vom 14. Dezember 2011 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) Ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich von 380 m³ für das Gewerbegebiet „Nördlich der B 420“ wurde an der Moschel erbracht. Der zuviel erbrachte Ausgleich von 58 m³ soll auf das Baugebiet „Am Wasserhaus“ angerechnet werden. Mit dieser Aufrechnung bin ich einverstanden. Zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 6.7 ‚Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen‘ die entsprechende wasserwirtschaftliche Bilanzierung einschließlich der anrechenbaren Ausgleichsmaßnahme anzupassen.</p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/>	durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Alsenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.20 Landesbetrieb Mobilität, Worms		
Stellungnahme vom 06. Februar 2012 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) Verweis auf die Stellungnahme vom 06. April 2011. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Bedenken. Zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 06. April 2011 wurde bereits in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt (u.a. Einarbeiten von Sichtdreiecken, Hinweis auf Sondernutzungserlaubnis für Grundstückszufahrten vom Bereich der Bundesstraßen, Beachtung der Belange der Regenwasserbewirtschaftung und des Immissionsschutzes), inhaltlich neue Anregungen werden in der Stellungnahme nicht vorgebracht.</p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt	

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Alsenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand: <input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung <input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung		
Abwägung nach <input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung <input checked="" type="checkbox"/> Offenlage		
<input checked="" type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange <input type="checkbox"/> Naturschutzverband <input type="checkbox"/> Bürger		
OZ 2.17 Generaldir. Kulturelles Erbe RLP, Dir. Landesarchäologie, Speyer		
Stellungnahme vom 04. Januar 2012 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) In der Fundstellenkartierung ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als Luftbildbefund ein römisches Siedlungsareal verzeichnet. Es ist möglich, dass sich auch im Baugebiet noch Reste dieser römischen Ansiedlung im Boden befinden, daher ist bei allen Bauarbeiten größte Sorgfalt im Hinblick auf Bodenspuren anzuwenden. Zur Kenntnis genommen.</p> <p>(b) Zustimmung der Behörde an nachfolgende Bedingungen als Auflagen für die Bauausführungspläne gebunden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen zwecks ggf. notwendiger Überwachung. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn nicht von Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer. 4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. 5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege. Zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ohne Festsetzungscharakter (C1) ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanvorentwurfes. Eine Planänderung/-ergänzung ist nicht erforderlich. 		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt <input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt		

Abwägungsempfehlung

Auftraggeber: Ortsgemeinde Alsenz	Projekt: Bebauungsplan "Am Wasserhaus"	Projekt-Nr.: 10 150 E/R
Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> frühzeitige Bürgerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgerbeteiligung
Abwägung nach	<input type="checkbox"/> vorgezogene Trägerbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/> Offenlage
<input type="checkbox"/> Träger öffentlicher Belange	<input checked="" type="checkbox"/> Naturschutzverband	<input type="checkbox"/> Bürger
OZ 2.38 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Gensingen		
Stellungnahme vom 05. Januar 2012 / Empfehlung zur Abwägung		
<p>(a) Keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird. Zur Kenntnis genommen. Der Vorhabensträger wird voraussichtlich in der folgenden Pflanzperiode die erforderlichen Pflanzarbeiten vornehmen. Die Ausführung der Ersatzmaßnahme kann durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde nach der Umsetzung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft werden.</p>		
Anregungen sind:		
<input checked="" type="checkbox"/> berücksichtigt	<input type="checkbox"/> durch Planänderung/-ergänzung berücksichtigt	

