gutschker & dongus GmbH
Hauptstraße 34
55571 Odernheim

Tel. 06755 96936 0
Fax 06755 96936 60
info@gutschker-dongus.de
www.gutschker-dongus.de

Odernheim am Glan, 06.09.2022

Bebauungsplan „An der Kühtrift, 1. Bauabschnitt (Teilbereich Nordpfalzblick), 1. Änderung“

zur Beteiligung

Begründung zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ortsgemeinde: **ALSENZ**
Verbandsgemeinde: **NORDPFÄLZER LAND**
Landkreis: **DONNERSBERGKREIS**

Alsenz, den …….

…….
Karin Wänke
Ortsbürgermeisterin (Dienstsiegel)

Verfasser: **Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP**

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Planungsanlass 5
2 Plangebiet und Vorgaben 5
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 5
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung 6
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 6
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) 6
2.2.3 Flächennutzungsplan 7
2.2.4 Bebauungsplan 8
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus 9
2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz 13
3 Bestandsanalyse 15
3.1 Bestehende Nutzungen 15
3.2 Erschließung 15
3.3 Gelände 15
3.4 Boden und Wasser 15
3.5 Angrenzende Nutzungen 16
4 Planungsabsicht (Ziele) 16
4.1 Grundzüge der Planung 16
4.2 Erschließung 17
4.3 Entwässerung 17
4.4 Boden 17
4.5 Immissionsschutz 18
5 Planungsrechtliche Festsetzungen 19
6 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen 23
7 Städtebauliche Kenndaten 23

ENTWURF

ANHANG

Anhang 1: Umweltbericht

Anhang 2: Einschätzung Konfliktpotential Fauna

Anhang 3: Bodengutachten / ergänzende Stellungnahmen

Anhang 4: Baugrunderkundung und geotechnische Stellungnahme, Beurteilung Hangsicherheit

ENTWURF

1 PLANUNGSANLASS

Der bestehende Bebauungsplan „An der Kühtrift“, 1. BA, der Ortsgemeinde Alsenz aus dem Jahr 1997 soll in Teilen geändert werden. Der Änderungsbereich wurde bisher nicht bebaut und soll an heutige Standards angeglichen werden, um so eine bessere Vermarktung zu ermöglichen und die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „An der Kühtrift“, 1. BA. Die ursprünglich gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren angestoßene Planung wurde zwischenzeitlich in ein Regelverfahren überführt, sodass die durchgeführte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB als frühzeitige Beteiligung betrachtet werden kann und eine erneute Beteiligung erforderlich wird.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kühtrift“ liegt im Osten von Alsenz, südlich und östlich der L403 und östlich der Bahnstrecke Kaiserslautern – Bad Kreuznach. Der Geltungsbereich der Änderungen liegt im nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans, nordöstlich des Grasweges. Derzeit ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, stellt aber faktisch eine Brachfläche dar. Entlang der Erschließungsstraße wurde bereits eine Teerschicht für die Bauphase des Wohngebiets hergestellt.
Die Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Fläche von etwa 2 ha und enthält die Flurstücke Nummern 718, 1673/2, 1673/3, 1673/4, 3171/1, 3171/2, 3171/3, 3171/4, 3175/1, 3175/2, 3179/1, 3179/2, 3179/3, 3179/4, 3179/5, 3179/6, 3179/7, 3180/1, 3180/2, 3180/3, 3180/4, 3180/5, 3180/6, 3180/7, 3180/8, 3180/9, 3180/10, 3180/11, 3180/12, 3180/13, 3181/1, 3181/3, 3181/4, 3182/1, 3182/2, 3182/3, 3182/4, 3182/5, 3183/1, 3183/2, 3183/3, 3184/1, 3184/2, 3184/3, 3184/4, 3185/1, 3185/2, 3185/3, 3185/4, 3185/5, 3185/6, 3185/7, 3185/8 vollständig, sowie die Flurstücke Nummern 3180/14, 3181/2, 3593, 3594, 3823/2, 3178, 3175/3, 3171/5 teilweise.

ENTWURF

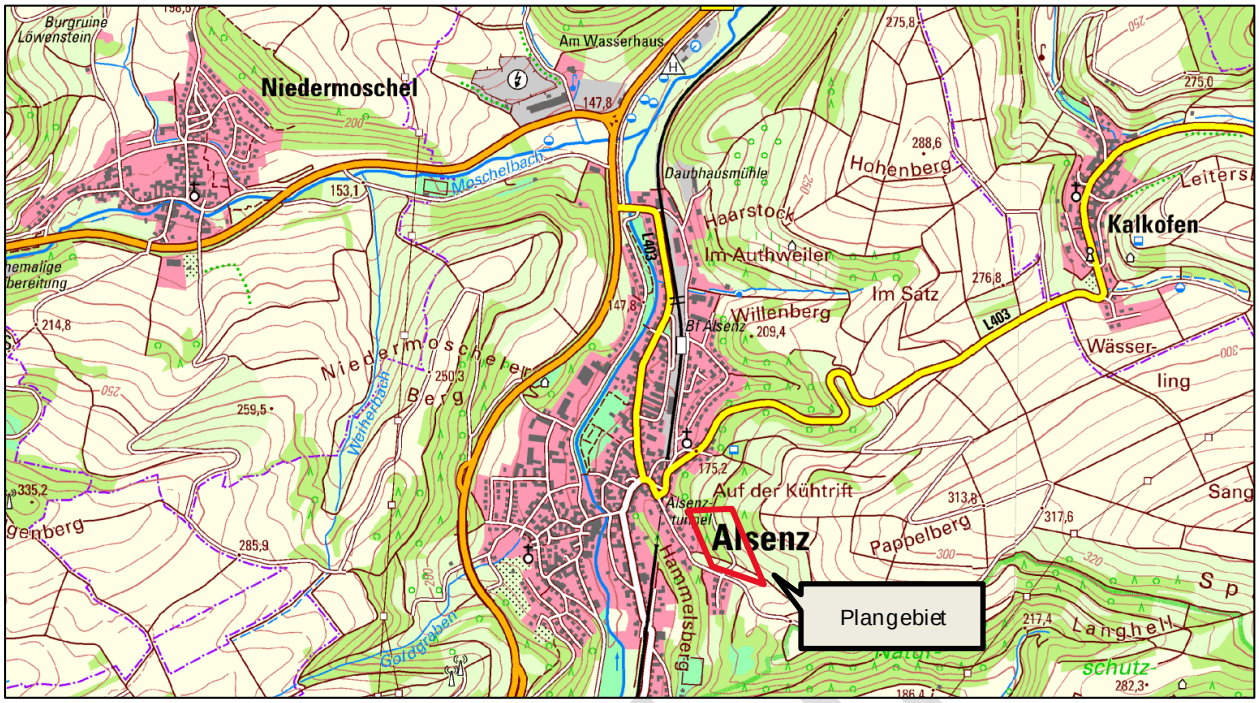

Abb. 1: Lageplan © gutschker-dongus, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

Das Plangebiet grenzt innerhalb der Gemeinde an die Parzellen 713, 717, 719, 720, 721, 724, 1668/1, 1668/2, 1668/3, 1673/5, 1673/6, 3171/5, 3175/3, 3178, 3180/14, 3181/2 3181/5, 3182/6, 3183/4, 3184/5, 3185/9, 3593, 3594, 3823/2, 3823/3.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008, mittlerweile drei Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017, v.a. mit den Themen erneuerbare Energien) behandelt unter anderem die Belange der Siedlungsentwicklung. Hierzu heißt es:

Z 31: Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

G 50: Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.
Der Änderungsbereich des Vorhabens liegt bereits innerhalb eines gültigen Bebauungsplans und damit in der Innenentwicklung. Durch die Veränderungen wird ausreichender und angemessener Wohnraum bereitgestellt.

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Zusätzlich wurden die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV mit den jeweiligen Teilfortschreibungen betrachtet.

ENTWURF

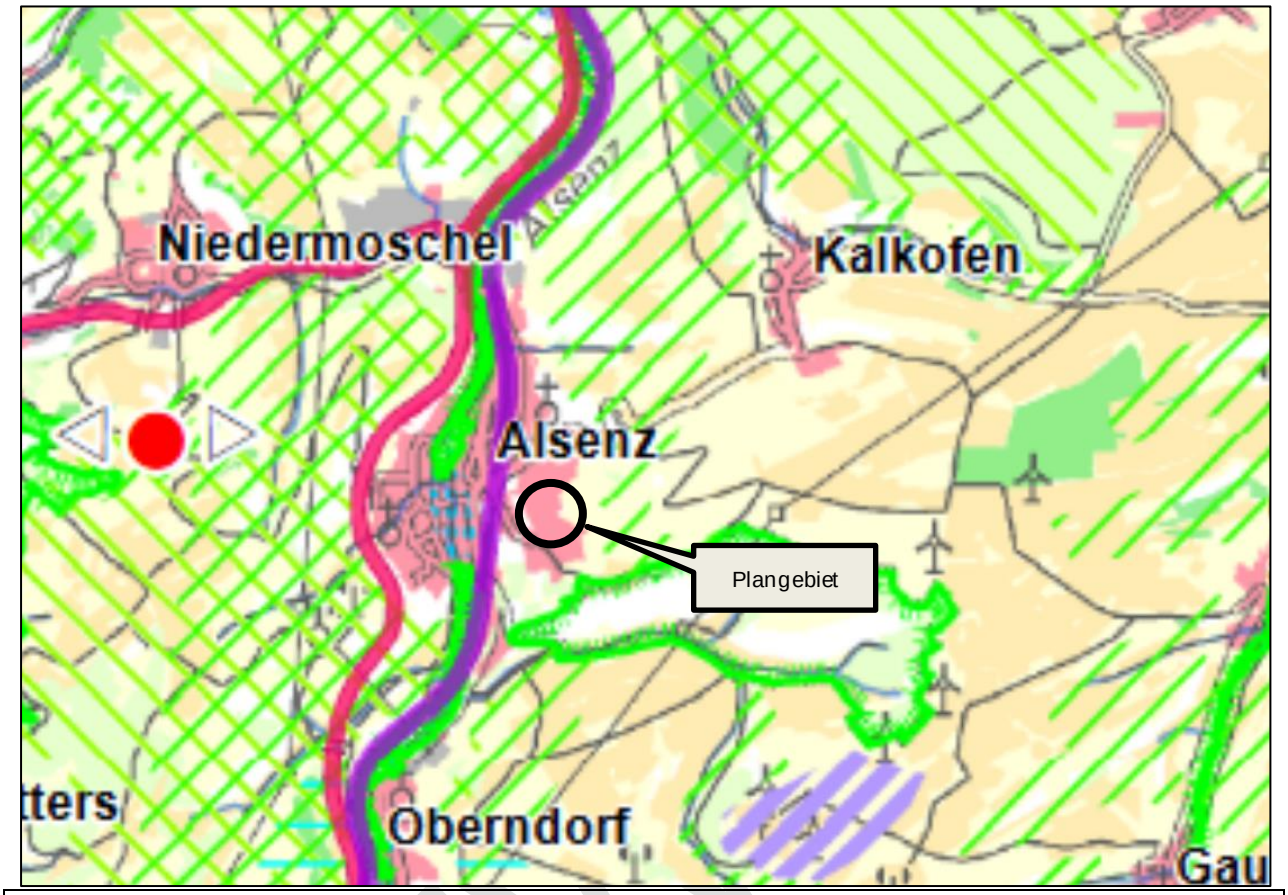

Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Westpfalz Planungsgemeinschaft Westpfalz

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsfläche Wohnen. Sonstige Flächenausweisungen sind nicht erfolgt. Das regionalplanerische Ziel „Z 3“ legt Alsenz gemeinsam mit Obermoschel als Grundzentrum fest. Hierzu heißt es in der textlichen Erläuterung:

„Grundzentren sind grundsätzlich jene Gemeinden, die über zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung verfügen. Diese können entsprechend der jeweiligen regionalen Verflechtung zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten: Realschule plus, Arzt, Apotheke, Einzelhandelsgeschäfte einschl. Lebensmittel, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe und Einrichtungen für Freizeit und Erholung.“

Alsenz-Obermoschel wird als Grundzentrum in Funktionsteilung eingestuft. Weiterhin wird Alsenz die besondere Funktion Wohnen beigemessen.

Die Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Der noch gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dar. Zudem werden im Plangebiet ein Spielplatz, sowie Anlagen für

Elektrizität und Gas ausgewiesen. Diesem wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht widersprochen und gilt somit als aus diesem entwickelt.

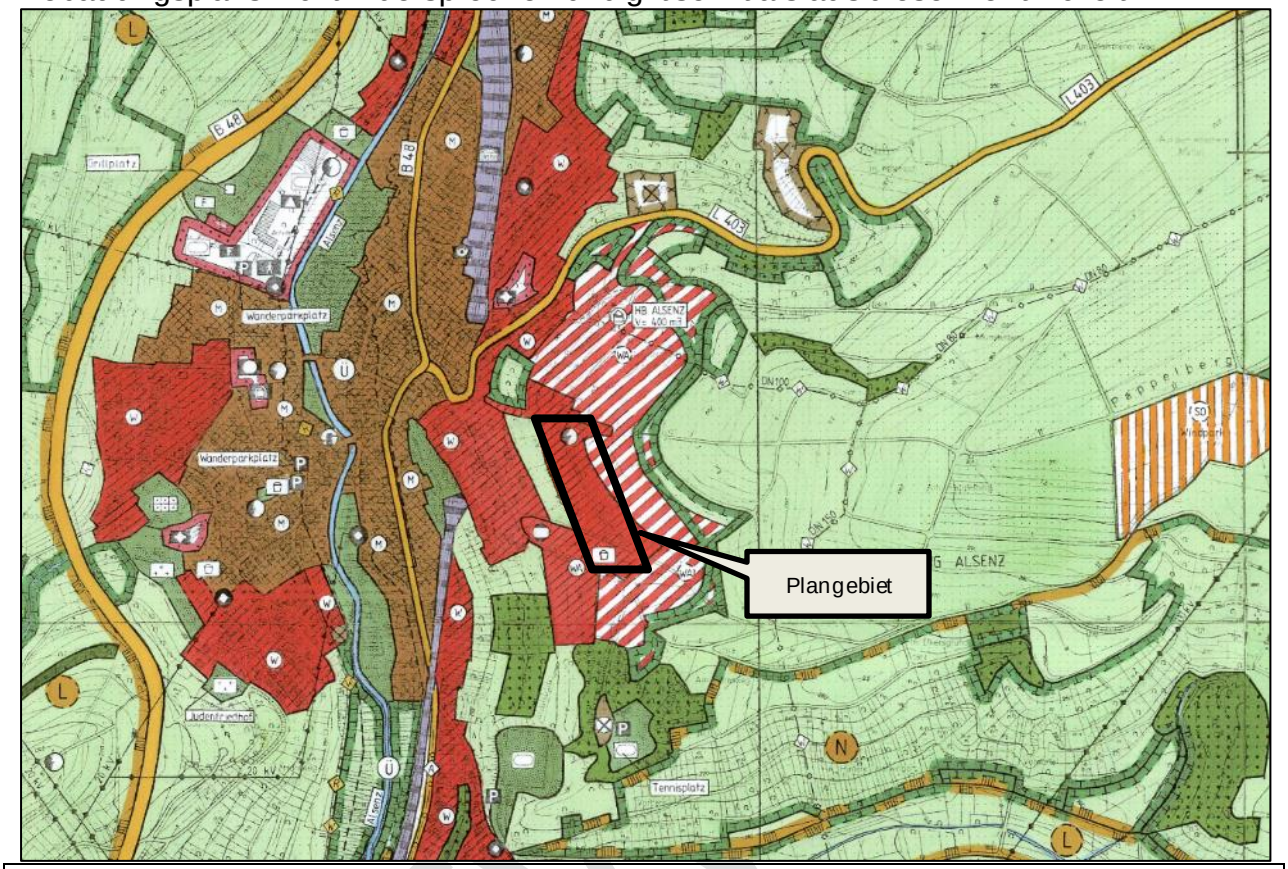

Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan Alsenz-Obermoschel

2.2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan „An der Kühtrift“, 1. BA. Für den Änderungsbereich sieht der bisherige Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6. Der genaue Geltungsbereich der Änderungen liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplans, wie in folgender Abbildung zu sehen ist.

ENTWURF

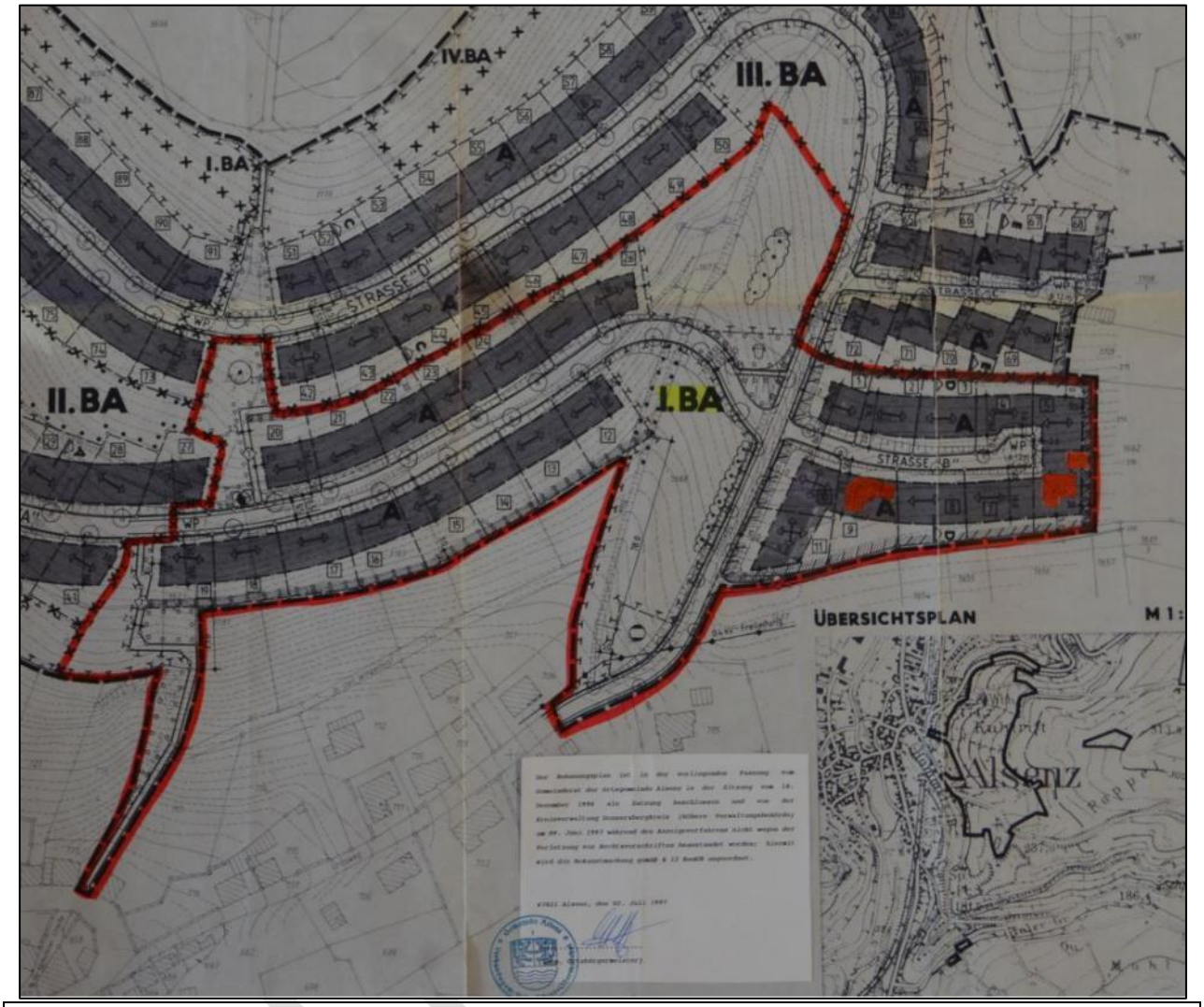

Abb. 4: Bebauungsplan „An der Kühtrift“, Alsenz, Plan nicht genordet

2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor, die mit der Planung kollidieren. Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG), Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), Naturdenkmale liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Ein Großteil der Fläche ist vom kartierten Biotopkomplex Pappelberg Westhang (BK-6212-0045-2010) bedeckt. Es handelt sich hierbei nicht um ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Weiterhin liegt für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass hier kein Planungshindernis besteht.

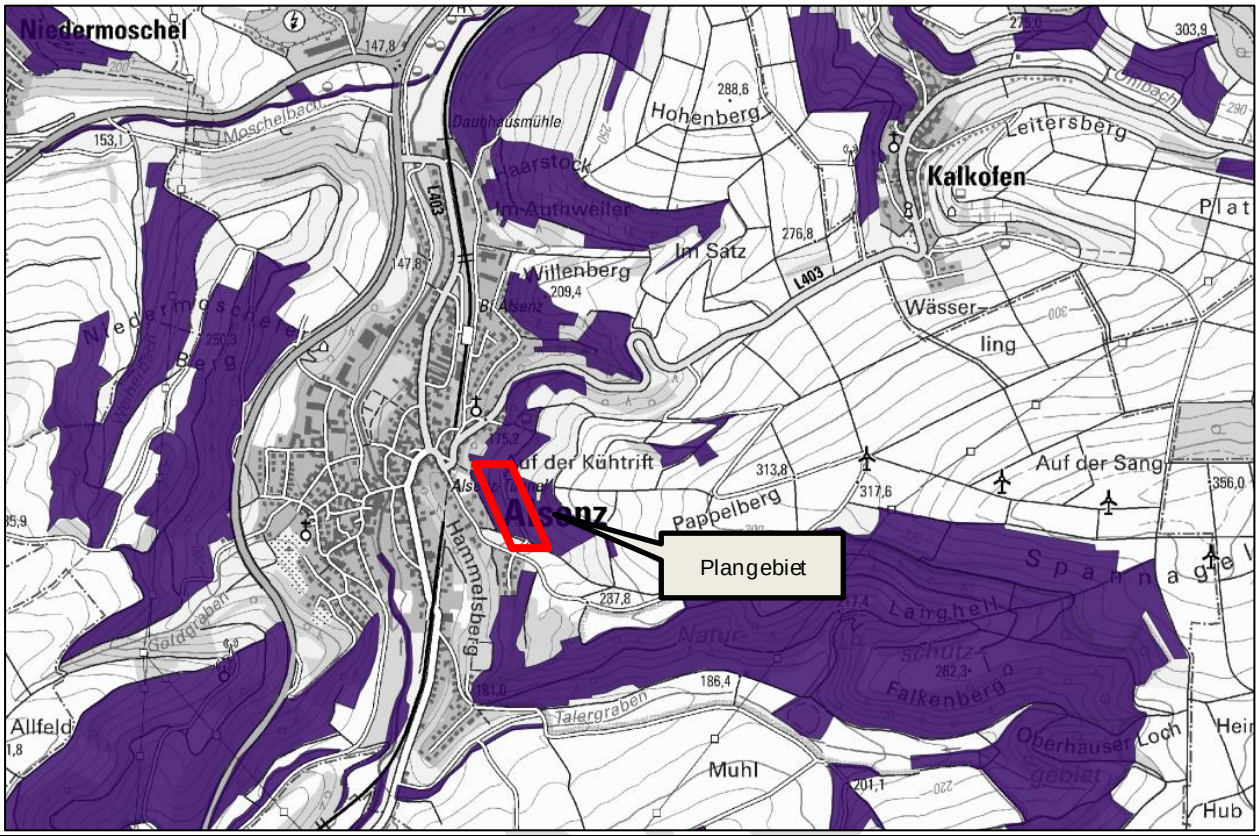

Abb. 5: Biotope, Plangebiet rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 23.09.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Langhöll-Falkenberg“ (NSG-7333-199) befindet sich etwa 200 m südöstlich vom Plangebiet, zusätzliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Alle weiteren Schutzgebietskulissen liegen weit über 5 km entfernt, meist nahe des Nahetals. Einzige Ausnahme bildet hier das etwa 2,5km entfernte FFH-Gebiet „Moschellandsberg bei Obermoschel“ (FFH-6212-302) im Westen.

ENTWURF

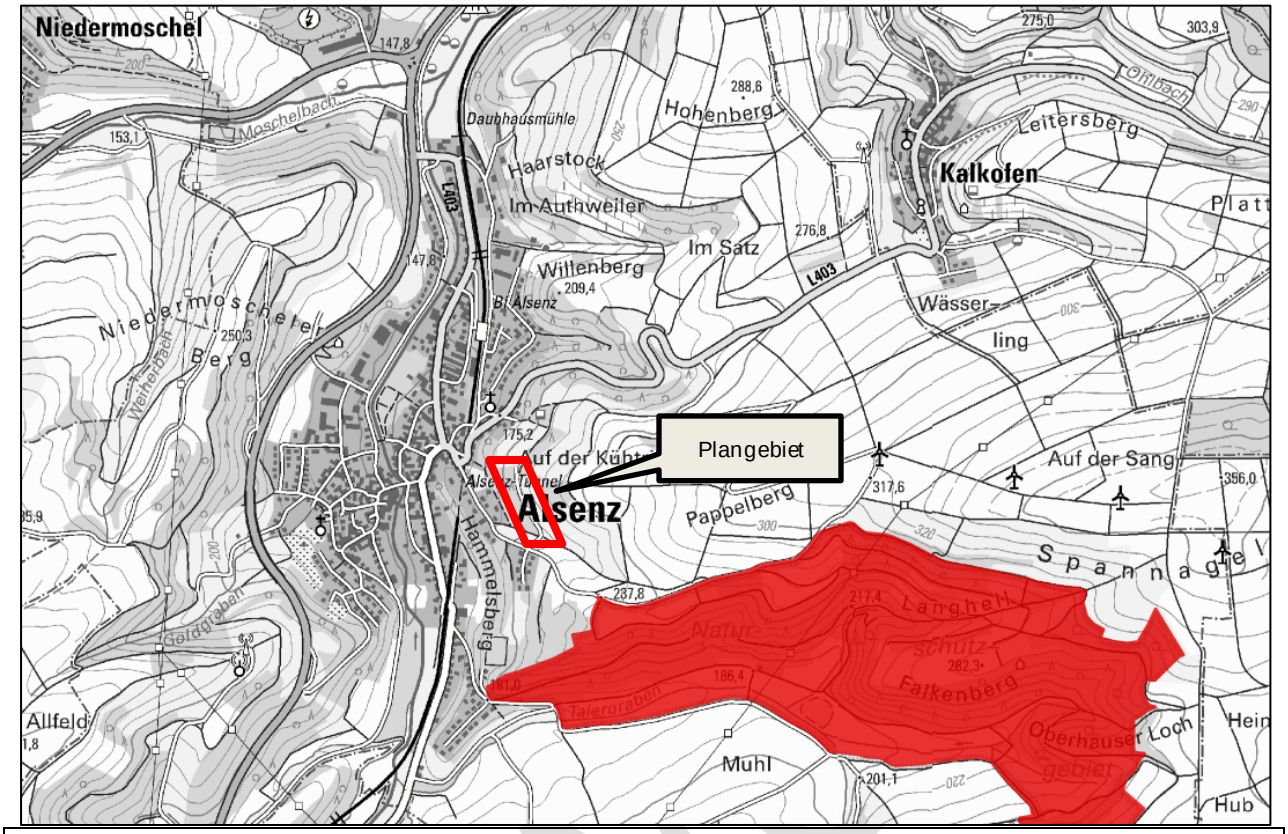

Abb. 6: Naturschutzgebiete, Plangebiet rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 23.09.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

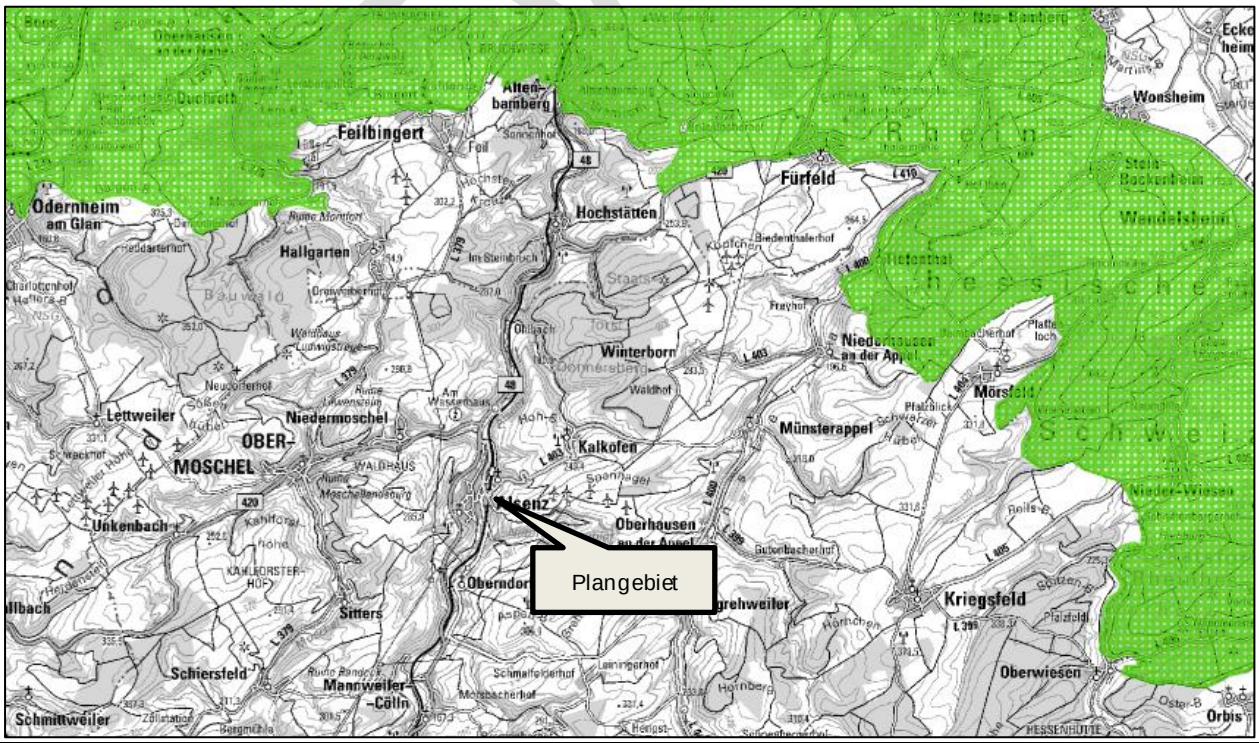

Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete, Plangebiet rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 23.09.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

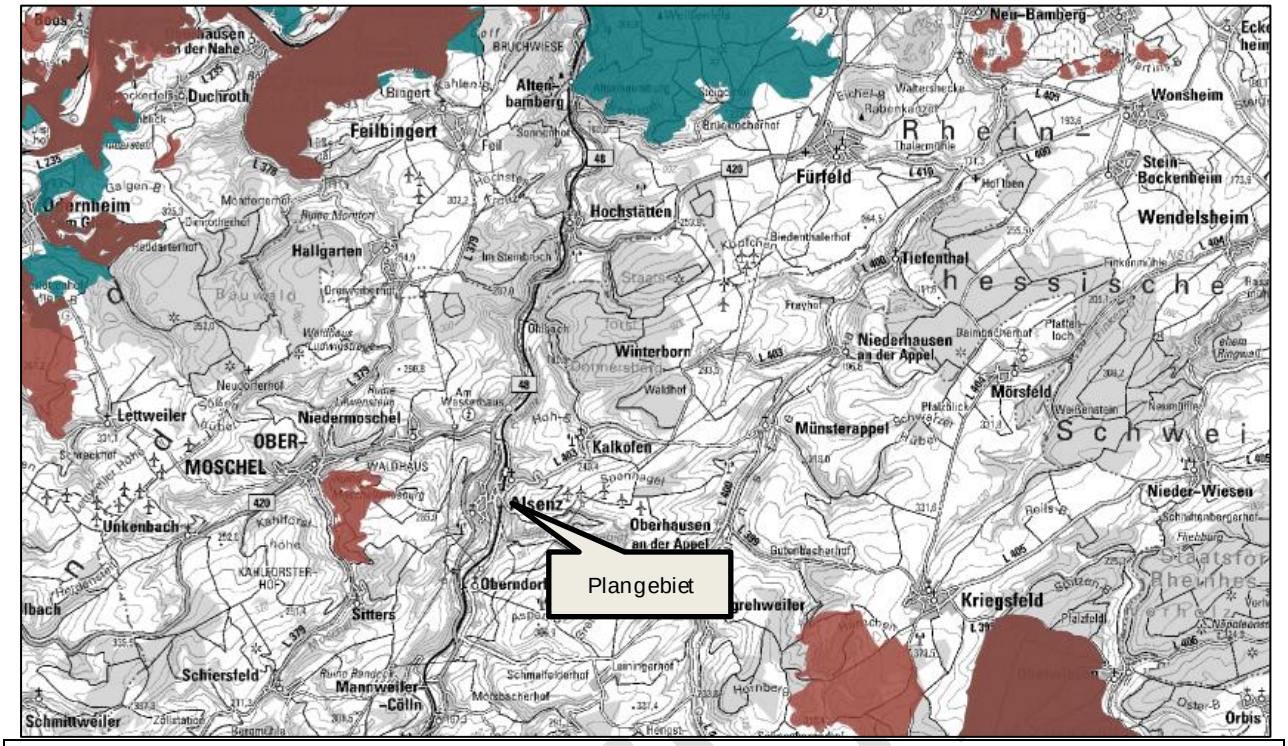

Abb. 8: FFH- (braun) und Vogelschutzgebiete (blau), Plangebiet rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 23.09.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

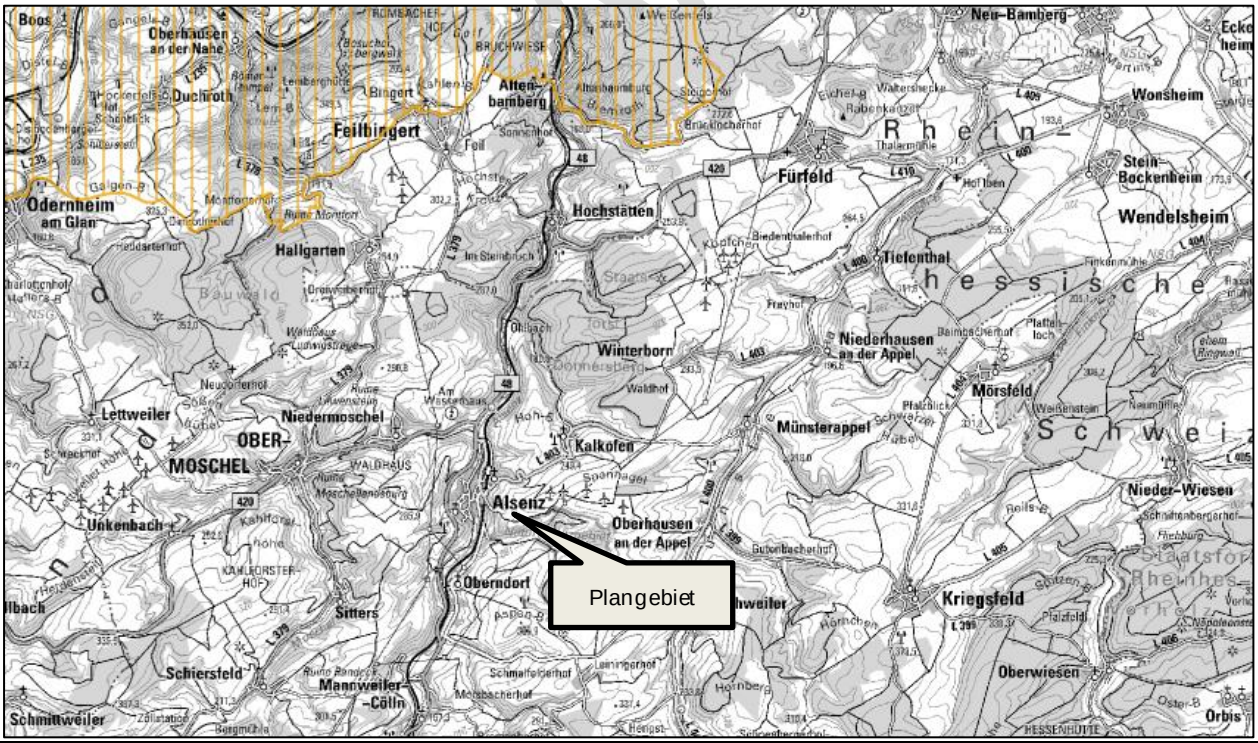

Abb. 9: Naturpark, Plangebiet rot umrandet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 23.09.2019, (C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem Heilquellenschutzgebiet. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet der Alsenz liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich.
Geschützte Denkmale befinden sich nicht im Plangebiet und auch nicht in unmittelbarer Nähe.

2.4 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Zur Bewertung des Artenschutzes wurde eine Einschätzung Konfliktpotential Fauna vom Büro gutschker-dongus GmbH im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes abgegeben. Innerhalb des Gebietes konnten die Vogelarten Rotmilan und Braunkehlchen festgestellt werden. Weiterhin wird eine Habitateignung für den Neuntöter dargelegt, wodurch insgesamt ein Lebensraumpotential für mehrere geschützte oder bedrohte Vogelarten vorliegt. Weiterhin liegen derzeit vereinzelte offene und steinige Bodenstrukturen vor, die geeignete Lebensräume für Zauneidechse oder Mauereidechse darstellen. Zudem bietet das Plangebiet auch Lebensraum für mehrere im angrenzenden Naturschutzgebiet nachgewiesene, geschützte bzw. bedrohte Schmetterlingsarten sowie bedrohte Heuschreckenarten.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG können im Zuge der Bauarbeiten oder langfristig in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden. Neben der Vermeidung durch Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Vögeln wird empfohlen vor Baubeginn einen Sachverständigen hinzuzuziehen, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mögliche Maßnahmen ermittelt, die vor Baubeginn umzusetzen sind.

Weiterhin wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt. Im Ergebnis sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen benannt, die im Rahmen von Bauausführungen zu berücksichtigen sind. Im Umweltbericht heißt es:

„Auf Grundlage der Prüfungsergebnisse des Umweltberichts sind Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz vonnöten, da ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für einzelne Tierarten in der Artengruppe Reptilien nicht mit hinreichender Sicherheit ausge-schlossen werden kann. Bezüglich der Vögel ist zu beachten, dass durch die Planung geringfü-gig Rodungen zu erwarten sind.

<u>Rodungszeitenbeschränkung</u>
Zum Schutz von Vögeln und Reptilien dürfen sämtliche Rodungen nur in der Zeit zwischen 01. Okt. und 28. Februar durchgeführt werden.

<u>Insektenschutz</u>
Zum Schutz der Insekten und zur Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für eine evtl. erforderliche Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen, Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zu-dem sind zur nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

ENTWURF

Schutz von Böschungskanten

Zum Schutz von Reptilien sind die entlang der Straße vorhandenen Böschungskanten nach Möglichkeit zu erhalten und vor Überfahrten zu schützen. Sollten zur Erschließung Bereiche in Anspruch genommen werden müssen, ist der Eingriff nur außerhalb der Reproduktions- und Überwinterungszeit von Reptilien und Amphibien (d.h. nur von März bis Mai) zulässig. Eingriffe in Gehölze auf solchen Strukturen sind nur im oben genannten Zeitraum und ohne schweres Gerät durchzuführen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die konkreten Örtlichkeiten und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Vergrämung von Reptilien

Die jeweiligen Baufenster sind mindestens 4 Wochen vor Baubeginn durch eine regelmäßige Mahd (ca. alle zwei Wochen) unattraktiv für Reptilien zu gestalten. Sofern Versteckmöglichkeiten für Reptilien, wie z.B. Totholz oder Steine, vorhanden sind, sind diese manuell zu entfernen. Die Mahd sollte möglichst bei für Reptilien ungünstiger Wetterlage stattfinden (leichter Regen; windig). Wichtig ist, dass die Mahd ohne rotierende Mähwerke erfolgt (geeignet sind bspw. Balkenmäher) und auf eine Mindestschnitthöhe von 15 cm geachtet wird, damit keine Tiere, die möglicherweise auf der Fläche unterwegs sind, von den Messern erfasst und getötet werden können. Das Mahdgut muss vollständig von den Flächen entfernt werden. Die Vergrämung ist in den Zeiträumen nach der Winterruhe (spätestens ab April bis Ende Mai (damit vor Beginn der Eiablagezeit) oder dann wieder ab Mitte August bis zum Ende der Aktivitätsperiode (witterungs-abhängig bis ca. Mitte Oktober) durchzuführen. Eine Begehung der Fläche kurz vor Baubeginn durch eine versierte Fachkraft bei für Reptilien geeigneten Wetterlagen und wird empfohlen. Bei Funden sind entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gestaltung und Bewirtschaftung der Grünlandbereiche

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Grünlandflächen sind als extensive Mager- oder Halbtrockenrasen zu erhalten oder zu entwickeln. Bei Bedarf sind durch das Ausbringen von Heudrusch aus den angrenzenden Grünlandflächen die entsprechende Artenzusammensetzung zu fördern. Dabei sind vereinzelt offenen Bodenstellen anzulegen und offen zu halten.“

Tiefergehende Angaben und Erläuterungen können dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

ENTWURF

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Bestehende Nutzungen

Aktuell liegen auf der zu ändernden Fläche Brachflächen mit Magerrasen sowie Gehölzstrukturen. Diese bestehen zu einem überwiegenden Teil aus Hecken und Sträuchern, vereinzelt sind auch kleine Bäume zu finden. Etwa mittig von Süden nach Norden verläuft eine asphaltierte Straße. Im Südosten wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Erschließung

Über die bestehende asphaltierte Straße, welche im Süden an den „Grasweg“ angebunden ist, ist die verkehrliche Erschließung bereits jetzt gesichert. Die weitere Erschließung ist ebenfalls über den „Grasweg“ sowie die bereits bestehende Erschließungsstraße vorgesehen.

3.3 Gelände

Das Gelände weist ein starkes Gefälle von Osten in Richtung Südwesten hin, auf. Dabei fällt das Gelände in Richtung Südwesten immer stärker ab.

3.4 Boden und Wasser

Für das gesamte Plangebiet wurde bereits im Jahr 1995 ein Bodengutachten erstellt (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern), welches durch eine gutachterliche Stellungnahme bzw. Detailuntersuchung des 1. Bauabschnittes 2010 (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern) auf den hier vorliegenden Geltungsbereich konkretisiert wurde. Im Ergebnis weist der Oberboden und der unterlagernde Hanglehm eine relativ geringe Mächtigkeit von oftmals nur 30 - 60 cm, vereinzelt auch nur 10 cm auf mit direkt nachfolgendem mürbem, verwitterten und dünnplattigem Felsgestein (Fels des Rotliegenden) und darunter Festgestein der Felsklasse 7 in Tiefen ab 80 cm bis 1,4 m, vereinzelt auch bis zu 3 m. Lehmige Zwischenlagen wurden bei den Aufschlüssen nicht angetroffen. Das Trennflächengefüge (Einfallswinkel und Einfallsrichtung) wird als relativ uneinheitlich eingestuft. Insgesamt stellt das Baugebiet ein potentielles Hangrutschgebiet dar.
Ebenso wenig wurde Grund-, Schicht oder Sickerwasser erkundet. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Bodenaufbaus nicht möglich.
Das Plangebiet wird im südlichen Teil von Starkregenereignissen berührt. In diesem Bereich sind jedoch Mulden bzw. Grünflächen bereits hergestellt, die Starkregenereignisse berücksichtigen. Weitere Gefährdungsbereiche befinden sich weiter nördlich sowie östlich des Plangebietes. Hiervon sollte das Plangebiet nicht betroffen sein.
Weiterhin wurde zwischenzeitlich eine „Baugrunderkundung und geotechnische Stellungnahme, Beurteilung Hangstandsicherheit“ (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 2022) erstellt. Diese ist bei Bauausführung zwingend zu beachten und liegt den Planunterlagen bei.

ENTWURF

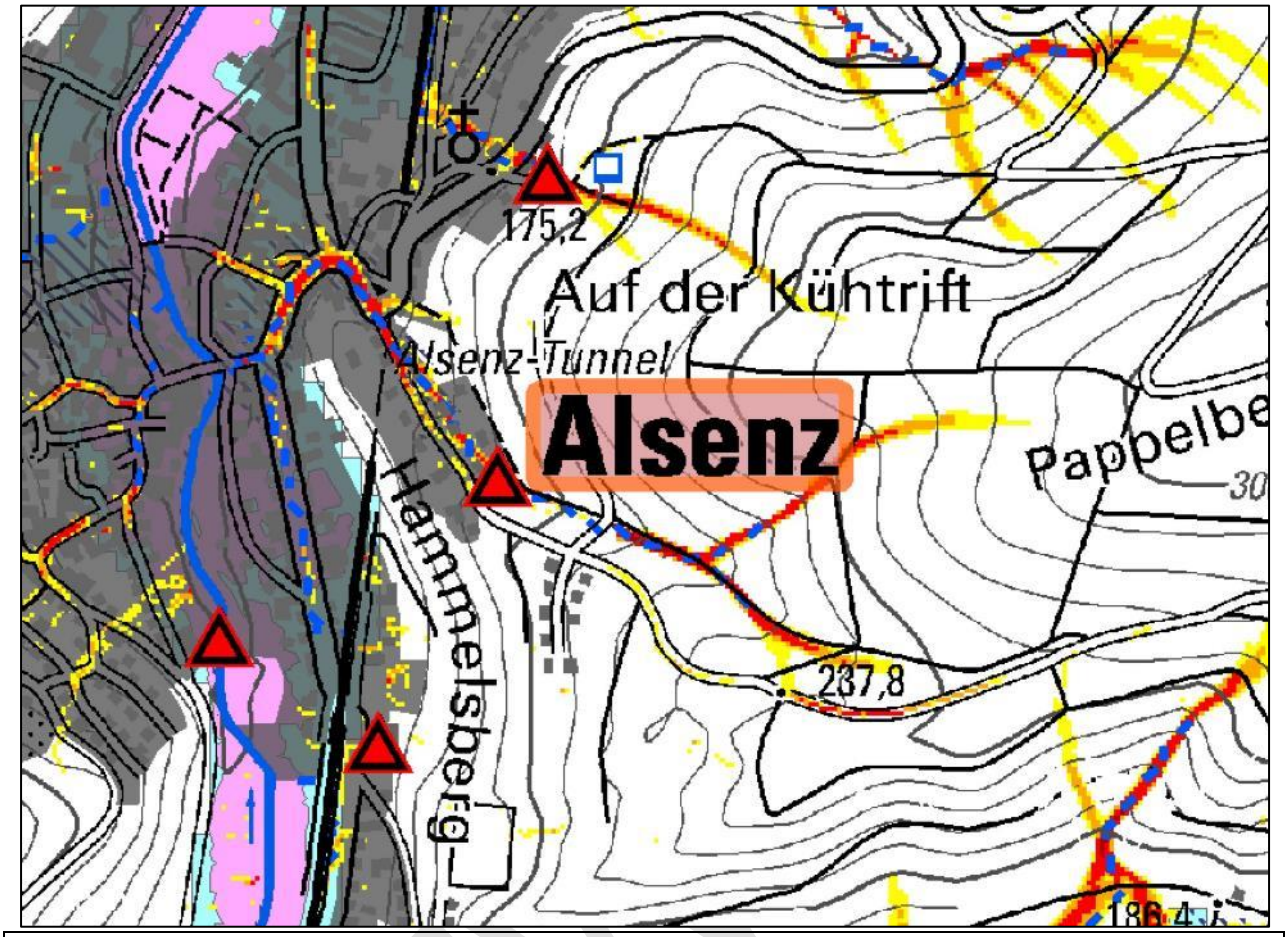

Abb. 10: Gefährdung bei Starkregen, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Pro Aqua Ingenieursgesellschaft für Wasser- und Umwelttechnik mbH Aachen

3.5 Angrenzende Nutzungen

Im Süden grenzt an den Änderungsbereich eine bestehende Hausgruppe, welche im Zuge des Bebauungsplans „An der Kühtrift“ bereits realisiert wurde. Westlich grenzt der Siedlungsbereich von Alsenz an das Plangebiet an. Im Norden sowie im Südosten des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. An allen Seiten wird das Plangebiet von Gehölzstrukturen flankiert, am stärksten im Nordosten sowie im Nordwesten/Westen und Süden.

4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

4.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan „An der Kühtrift“,1. BA wird nach § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren geändert. Die vorgenommenen Änderungen betreffen kleinere Anpassungen des bestehenden Bebauungsplanes, um an neuere Entwicklungen anknüpfen zu können. Weiterhin werden, aufgrund der hängigen Lage und des schwierigen Geländes Änderungen an der bisherigen Planung vorgenommen, sodass eine bauliche Entwicklung nach derzeitigen Standards möglich ist. So wird die Firstrichtung nicht mehr vorgegeben, um u.a. die Solarenergie auf den Dächern optimaler ausnutzen zu können. Auch soll die Dachform nicht mehr vorgeben werden, so dass in Zukunft auch weitere Dachformen neben den bisher festgesetzten Sattel-

und Walmdächern zulässig sind, um aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Weiterhin werden Solarthermie und Photovoltaik als Dachaufbauten explizit zugelassen. Die Höhenfestsetzungen werden insgesamt angepasst, sodass auf der Talseite eine Traufhöhe von 10,50 m, auf der Bergseite eine Traufhöhe von 7,00 m ab Oberkante Rohfußboden, bzw. anstehendem Gelände ermöglicht wird. Insgesamt wird eine bauliche Umsetzung so flexibler und einfacher möglicher. Gleichzeitig werden neuere Entwicklungen, wie Flachdächer und flachgeneigte Dächer aufgenommen.
Die Stellung baulicher Anlagen darf der Nutzung von Solarenergie nicht entgegenstehen und wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geändert.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird dahingehend geändert, dass der Abstand zwischen Straße und Baugrenze von bisher überwiegend 5 m auf künftig 3 m reduziert werden soll. Weiterhin wird die Tiefe der Baugrundstücke zur besseren Ausnutzbarkeit auf 20 m erhöht.
Änderungen an der Art der baulichen Nutzung sowie der Erschließung werden nicht vorgenommen.
Weiterhin wird die im Norden des Plans festgesetzte Treppe aus der Plandarstellung herausgenommen, um hier bei Notwendigkeit einer Fußwegverbindung eine höhere Flexibilität zu ermöglichen. Eine fußläufige Erschließung des Gebiets wird zudem über den vorgesehenen zweiten Bauausschnitt weiter nördlich erfolgen. Eine Berücksichtigung von Starkregen findet sich in Form von Gräben zum einen an der Hochseite des Gebietes im Osten, zum anderen an der Tiefseite im Westen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über den südlich verlaufenden Grasweg und die mittig, innerhalb des Gebietes bereits hergestellte Verkehrsfläche, gewährleistet.

4.3 Entwässerung

Änderungen an den Vorgaben zur Entwässerung des gesamten Gebiets (sowohl Schmutz-, als auch Regenwasser) gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden in Teilen vorgenommen. Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen (Peschla + Rochmes GmbH vom 27.01.2010) wird von einer Versickerung unbedingt abgeraten. Die Entwässerung ist über einen Regenwasserkanal, der sich bereits nördlich des Plangebietes befindet, sowie über südlich des Plangebiets befindliche Mulden vorgesehen. Zur Abführung des in den Hinterfüllungsräumen der einzelnen Bauwerke eindringenden Sickerwassers ist unbedingt eine Drainage vorzusehen. Diese Drainage soll verhindern, dass sich in den Hinterfüllungsräumen Sickerwasser ansammelt und aufstaut und somit einen zusätzlichen Wasserdruck auf die Bauwerke erzeugt. Weiterhin soll hangseitig ein Graben bzw. eine Rinne errichtet werden, der einfallendes Außengebietswasser sammelt und in die seitlich liegenden Entwässerungsanlagen abführt. Weiterhin ist Entwässerungsgrün im Talbereich entlang der Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

4.4 Boden

Im vorliegenden Fachgutachten 1995 sowie der nachfolgenden fachgutachterlichen Stellungnahme zum Boden 2010 werden verschiedene Empfehlungen ausgesprochen. Im Rahmen einer erneuten Stellungnahme des Fachgutachterbüros 2021 (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern) zur Hangstabilität werden ebenfalls Empfehlungen

ENTWURF

benannt, die im Rahmen der Bauausführung unbedingt zu beachten sind. Weiterhin wurde zwischenzeitlich eine „Baugrunderkundung und geotechnische Stellungnahme, Beurteilung Hangstandsicherheit“ (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 2022) erstellt. Diese ist bei Bauausführung zwingend zu beachten und liegt den Planunterlagen bei.

Alle Abgrabungen, Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen sollen fachgutachterlich begleitet werden, sodass für jedes Bauvorhaben gesonderte Baugrunduntersuchungen mit einhergehenden geotechnischen Berichten inklusive lokaler Standsicherheitsbetrachtungen durchgeführt werden.

Der Boden sollte keinen starken Mehrbelastungen ausgesetzt werden, weshalb weder Niederschlagswasser versickert noch anfallender Erdaushub vor Ort verbleiben soll. Vor Beginn der Baumaßnahmen soll ein Entwässerungsgraben bzw. -rinne hangseits des 1. Bauabschnittes errichtet werden. Im Bereich von Bauwerkshinterfüllungen sollen Dränagen angeordnet werden um anfallendes Niederschlagwasser sammeln und schadlos ableiten zu können.
Es wird empfohlen, sowohl bei der Erschließung als auch bei den Bauwerksgründungen die Geländeeinschnitte auf ca. 2,0 m zu begrenzen. Weiterhin sollte die Böschungsneigung der im Rahmen des Baugrundaushubs zu erstellenden Einschnittsböschungen und im Rahmen der Bebauung dauerhaft angelegter Böschungen auf maximal 45° begrenzt werden, bzw. max. so groß wie der Neigungswinkel der Felsschichten, wenn Böschung und Schichten in etwa gleicher Richtung geneigt sind. Weiterhin wird empfohlen, die Bauwerkslasten über eine biegesteife, bewehrte Bodenplatte abzutragen. Kellergeschosse sind je nach Einzelfall in massiver Bauweise aus Stahlbeton (ausgesteifter Keller) herzustellen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Bettung der Bodenplatte, sollte unterhalb der gesamten Bodenplatte eine Bettungsschicht von mindestens 30 cm Mächtigkeit aus Schotter oder Recyclingmaterial der Körnungsgruppe 0/32 angeordnet werden. Es sollte auf Dammschüttungen bei der Erstellung von Verkehrsflächen verzichtet werden. Zur Wahrung des Hanggleichgewichtes, sollten keine wesentlichen zusätzlichen Lasten im Vergleich zum Ausgangszustand im Hang wirksam sein, sodass anfallender Bodenaushub abzufahren und nicht auf dem Grundstück für Terrassierungsarbeiten wieder verteilt werden darf.
Die Hangstabilität sollte in diesem Zusammenhang untersucht beobachtet werden. Weiterhin sind im Plangebiet potenziell tektonische Störungen vorhanden. Das Monitoring, also die Beobachtung möglicher Bodenveränderungen, dient der Prävention und soll nachteilige Veränderungen frühzeitig erkennen, um Gegenmaßnahmen treffen zu können. Ein Monitoring wird unbedingt empfohlen.

Die Vorgaben der vorliegenden Fachgutachten und ergänzenden Stellungnahmen sind unbedingt im Zuge der Bauausführung zu beachten.

4.5 Immissionsschutz

Durch das weiterhin vorgesehene allgemeine Wohngebiet sind keine störenden Immissionen auf angrenzende Wohnbauflächen zu erwarten.

ENTWURF

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung bleibt die Festsetzung als WA (allgemeines Wohngebiet) wie bisher unverändert bestehen. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dient einer geordneten Gebietsentwicklung.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6, als Höchstmaß, bleiben wie bisher bestehen. Die Überschreitung der GRZ ergibt sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO.
Aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse werden die bisherigen Höhenfestsetzungen angepasst. Um auf der Talseite ein zweigeschossiges Erscheinungsbild (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) zu ermöglichen, wird eine Traufhöhe von 10,50 m ab Oberkante Rohfußboden (OK RF) festgesetzt. Bergseitig darf eine Traufhöhe von 7,00 m bezogen auf das dort anstehende Gelände nicht überschritten werden. Die Firsthöhe ist angelehnt an die Traufhöhe hangseitig mit 9,00 m anstehendes Gelände, bzw. 12,50 m OK RF festgesetzt. Aufgrund der aktuell vermehrten Realisierung von Gebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird hierfür eine Gebäudehöhe festgesetzt, welche sich an Gebäuden mit Dachneigungen über 9° Neigung orientiert.

Ziel ist die Vermeidung von großflächigen Aufschüttungen, die unter Umständen zu Problemen des Hanggleichgewichts führen könnten.

Bergseitig an der Straße kann die max. Traufhöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, falls auch die topographischen Verhältnisse dies erfordern und eine baukonstruktive Lösung nicht möglich ist. Der bisherige Bebauungsplan sieht hier eine „geringfügige Überschreitung“ vor, die hier konkretisiert wird.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert bestehen, sodass maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück und Wohngebäude zulässig sind.

Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die offene Bauweise werden zu lange, kettenartige Strukturen vermieden.

Weiterhin sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Hauptfirstrichtung wird im geänderten Plan nicht mehr festgesetzt. Dadurch kann die Stellung der Gebäude individuell an die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) ausgerichtet werden.

Der Abstand zwischen Straße und Baugrenze wird einheitlich auf beiden Straßenseiten auf 3 m reduziert. Dort, wo sich die Baufenster in Richtung Straße verschieben, werden die hinteren Baugrenzen ebenfalls um die gleiche Länge Richtung Straße verschoben, sodass eine einheitliche Tiefe der Baufenster von 20 m erhalten bleibt. Die seitlichen Begrenzungen der Baufenster bleiben bestehen. Insgesamt wird dadurch ein einheitliches Straßenbild erzeugt, da nun die Baufenster auf beiden Straßenseiten den gleichen Abstand zur Straße aufweisen.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

ENTWURF

Da erwartet werden kann, dass nicht jedes Grundstück mit zwei Stellplätzen auskommt und zur weiteren Auflockerung des jeweiligen Grundstücks, sind Stellplätze insgesamt zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks und um Besonderheiten in der Funktion berücksichtigen zu können, können untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Internet und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser notwendig sind sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Verkehrsflächen

Die gesicherte und leistungsfähige Erschließung über die Verkehrsanlagen soll durch die Änderung des Bebauungsplans erhalten bleiben. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche als öffentliche Fläche dient der gesicherten Erschließung der Anwohner. Neben der Fahrbahn müssen hier auch weitere Funktionen eines funktionierenden Straßenverkehrsraums berücksichtigt werden, wie Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen.

Flächen, für den Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (siehe Baugrundgutachten) kann die Gefahr von Hangrutschungen erhöht werden, wenn die Böden durch versickertes Niederschlagswasser nass und schwer werden. Deshalb sind bauliche Versickerungsanlagen im gesamten Baugebiet unzulässig. Anfallendes und gegebenenfalls sich anstauendes Niederschlagswasser soll deshalb über Entwässerungsgräben und Drainagen abgleitet werden. Durch die Ableitung wird sowohl die Standsicherheit der Gebäude, als auch des Hangs sichergestellt. Hierzu ist insbesondere entlang der östlichen Grenze hangseitig, im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Entwässerungsgrün“ ein Entwässerungsgraben/-rinne herzustellen, der auftretendes Außengebietswasser einfangen kann. Der Entwässerungsgraben ist vor Beginn der Baumaßnahmen herzustellen, um mögliche Gefahren durch auftretendes Außengebietswasser abzuwehren. Die Dimensionierung des Entwässerungsgrabens richtet sich nach einer vorliegenden Planung um Hangwasser abzuhalten. Die private Grünfläche „Entwässerungsgrün“ dient der Sammlung von Niederschlagswasser sowie der Gebietseingrünung nach Süden hin. Die Reglementierung zum Rückhaltevolumen entspricht einer Vorgabe der Verbandsgemeindewerke, die entsprechend berücksichtigt wird.

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Auf den Gebäudedächern soll die Nutzung von Solarenergie bevorzugt ermöglicht werden, um eine klimaneutrale, dezentrale Energieversorgung zu ermöglichen, die auch den nationalen Zielen der Nachhaltigkeit entspricht.

ENTWURF

Grünflächen sowie Flächen für Bepflanzungen und das Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzten privaten sowie öffentlichen Grünflächen entsprechen in ihren Flächen weitestgehend den bisherigen Darstellungen und werden lediglich um die Zweckbestimmungen ‚Eingrünung‘ und ‚Ausgleichs- und Ersatzfläche‘ (jeweils öffentlich) ergänzt. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Eingrünung‘ wird in den Bereich der bisher vorgesehenen Treppe vergrößert. Dafür sind Gehwege innerhalb der Fläche allgemein zulässig, um eine höhere Flexibilität bei der Verortung zu ermöglichen, die aufgrund des steilen Geländes notwendig ist.

Die Festsetzung von Bäumen auf öffentlichen Flächen stellt eine für die Nutzung im Ortsbild angemessene Durchgrünung dar. Die Bäume wurden gegenüber der bisherigen Planung aus der Plandarstellung genommen, um eine gewisse Flexibilisierung bei der Standortwahl der Anpflanzungen zu ermöglichen.

Die privaten Grünflächen „Entwässerungsgrün/“ sind soweit möglich gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, um eine randliche Eingrünung des Gebietes zu ermöglichen. Die öffentliche Grünfläche „Entwässerung“ flankiert eine vorgesehene Entwässerungsrinne. Die Flächen sind insgesamt ebenfalls zu bepflanzen, um die Bodenfunktionen zu erhalten und eine Eingrünung des Gebietes hin zu ermöglichen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Funktion der Entwässerung nicht beeinträchtigt wird.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen festgesetzten Flächen sind im bisherigen Bebauungsplan unter Punkt 1.4 „Landespflegerische Festsetzungen“ für den Gesamtplan berücksichtigt. Die landespflegerischen Festsetzungen den Ausgleich und Ersatz betreffend bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt und wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Kühtrift“, 1. Bauabschnitt – vom 09.06.1997 der Ortsgemeinde Alsenz unverändert bestehen.

Landespflegerische Festsetzungen

Weiterhin bleiben die weiteren landespflegerischen Festsetzungen des bisherigen Gesamtplanes „An der Kühtrift“ wie bisher bestehen. Da bereits ein kleiner Teil innerhalb des Gesamtplanes realisiert wurde und weitere Bauabschnitte wie dort beschrieben vorgesehen sind, soll die Einheitlichkeit dahingehend gewahrt bleiben, dass die bisher vorgesehenen landespflegerischen Festsetzungen bestehen bleiben.

Kennzeichnungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau sowie eines vorliegenden Fachgutachtens sowie weiterer Untersuchungen (Geotechnisches Büro Peschla + Rochmes, 1995, ergänzende Stellungnahmen vom 27.10.2010 sowie vom 13.04.2021) sind unbedingt die Vorgaben der vorliegenden Bodenuntersuchungen zu beachten. Weiterhin werden einzelfallbezogene Bodengutachten empfohlen, um dem schwierigen Gelände Rechnung zu tragen.

ENTWURF

Weiterhin wurde zwischenzeitlich eine „Baugrunderkundung und geotechnische Stellungnahme, Beurteilung Hangstandsicherheit“ (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 2022) erstellt. Diese ist bei Bauausführung zwingend zu beachten und liegt den Planunterlagen bei.

Lokale Baugrunduntersuchungen für einzelne Vorhaben sollten stets durchgeführt werden. Sie bilden die Grundlage für eine bodenverträgliche und standsichere Bebauung.

Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind von dem Baugrundstück abzufahren. Zur Wahrung des Hanggleichgewichts sollen auf den Hang dadurch keine zusätzlichen Lasten entstehen. Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können. Aushubmassen sind nach Möglichkeit extern zu verwerten.

Sowohl bei der Erschließung als auch bei den Bauwerksgründungen sind die Geländeeinschnitte auf 2,0 m zu begrenzen. Wurden lokale Baugrunduntersuchungen durchgeführt, können diese Grundlage für Abweichungen darstellen. Weiterhin sollte die Böschungsneigung der im Rahmen des Baugrubenaushubs zu erstellenden Einschnittsböschungen und im Rahmen der Bebauung dauerhaft angelegter Böschungen auf maximal 45° begrenzt werden.

Es wird empfohlen, die Bauwerkslasten über eine biegesteife, bewehrte Bodenplatte abzutragen. Die Gründung der Bauwerke soll direkt im Fels und nicht im Hanglehm erfolgen. Zudem sind ggf. geplante Kellergeschosse in massiver Bauweise aus Stahlbeton (ausgesteifter Keller) herzustellen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Bettung der Bodenplatte, sollte unterhalb der gesamten Bodenplatte eine Bettungsschicht von mindestens 30 cm Mächtigkeit aus Schotter oder Recyclingmaterial der Körnungsgruppe 0/32 angeordnet werden. Der Boden und die Hangstabilität sollten dauerhaft beobachtet werden.

Es wird weiterhin auf die Hinweise zu den Festsetzungen verwiesen, welche bei konkreten Bauvorhaben zu beachten sind.

ENTWURF

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des vorherrschenden Geländes sind Reglementierungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern unter Beachtung der „Stellungnahme zur Hangstabilität“ von Peschla + Rochmes, 13.04.2021 notwendig. Weiterhin dienen die Reglementierungen dem Schutz des Ortsbildes. Aufgrund des schwierigen Geländeverlaufes sollen zudem Terrassierungen ermöglicht werden. Hierbei sind Abstände zwischen den einzelnen Stützmauern berücksichtigt sowie Böschungen entsprechend festgesetzt. Dabei sollen nur solche Maßnahmen getroffen werden, die auch aufgrund des Geländeverlaufs und zur Herstellung des jeweiligen Baukörpers notwendig sind, um u.a. das Hanggleichgewicht nicht zu stören.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Dachformen wird aufgehoben, damit sind neben Sattel- und Walmdächer künftig auch weitere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich. Dies berücksichtigt die inzwischen geänderten Bauformen aufgrund der Nutzung von Solarenergie und Gestaltungsvorlieben.

Einfriedungen

Einfriedungen werden zum Schutz des Ortsbildes in ihrer Art reglementiert und in ihrer Höhe begrenzt.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die bisherige Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bleibt unverändert bestehen und dient der Einheitlichkeit des gesamten Baugebietes.

7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	**Flächengröße**
Allgemeines Wohngebiet	11.530 m²
Straßenverkehrsfläche	1.760 m²
Fläche für Versorgungsanlagen ‚Elektrizität‘	30 m²
Öffentliche Grünfläche ‚Eingrünung‘	1.695 m²
Öffentliche Grünfläche ‚Ausgleichs- und Ersatzfläche‘	2.930 m²
Private Grünfläche ‚Entwässerungsgrün	1.535 m²
Fläche für Entwässerung öffentlich	515 m²
Insgesamt	**19.995 m²**

Erstellt: Martin Müller am 06.09.2022

ENTWURF