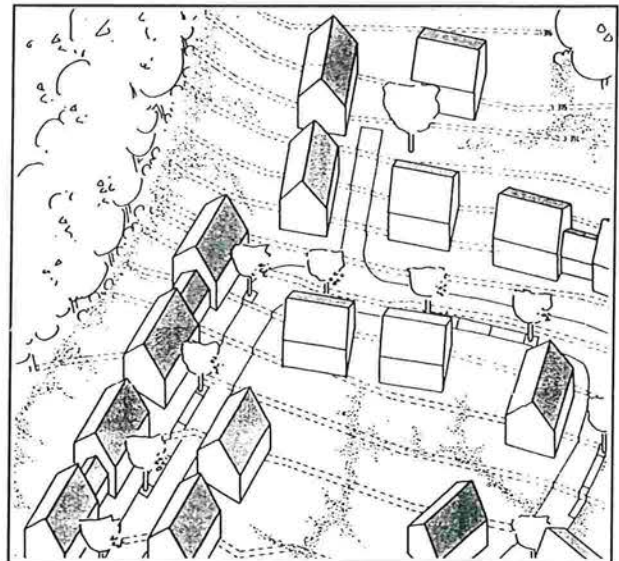
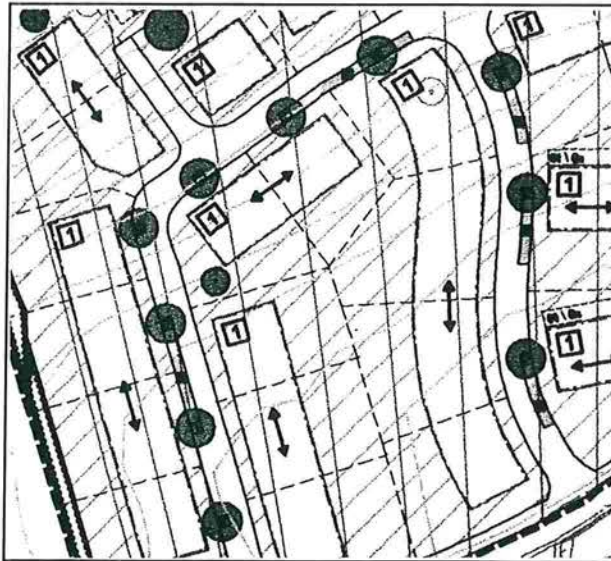
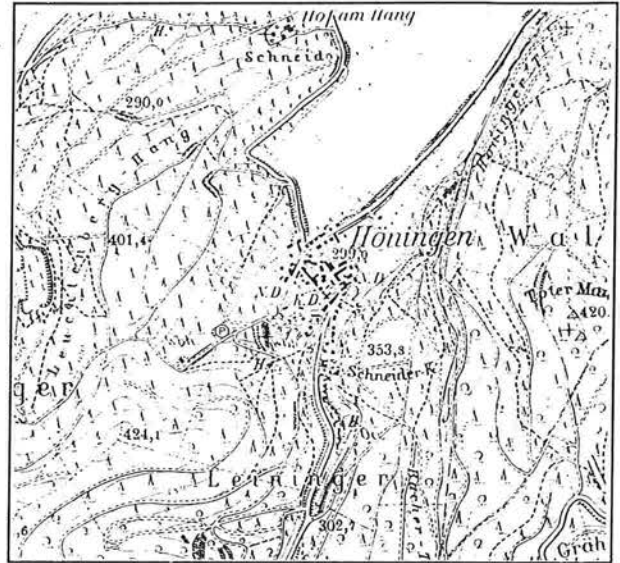




Altleiningen



**Bebauungsplan "Am Schindtal"
und Satzung
über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Ortsgemeinde Altleiningen - Ortsteil Höningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Neustadt, den 7.04.1999

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Schindtal"
Ortsteil Höningen - Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.

Der in der Anlage beigegefügte Grünordnungsplan wird Teil der Satzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - BauROG -) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **Bau-NVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV '90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - **LPflG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig sind die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die des § 3 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die des § 4 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe :

- im Reinen Wohngebiet über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der an die traufständige Grundstücksseite angrenzenden Verkehrsfläche,
- im Allgemeinen Wohngebiet über Oberkante des angrenzenden gewachsenen Geländes.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die maximale Sockelhöhe darf auf der der anbaufähigen Strasse zugewandten Gebäudeseite an keiner Stelle mehr als 0,60 m betragen.

Als Sockelhöhe wird das Mass des Abstandes zwischen der Oberkante Erdgeschoss-rohfussboden und der Strassenoberfläche bezeichnet.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise; die Gebäude dürfen jedoch an bis zu zwei Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. **Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der baulichen Anlagen ist teilweise in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.
Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen und Garagen.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im dem Bereich des Bebauungsplanes, der als Reines Wohngebiet festgesetzt ist, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
8. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich auszubauen.
9. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Als 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' ist im Bebauungsplan "Parkplatz" ausgewiesen.
10. **Versorgungsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die Versorgungsfläche dient der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität.
Die geplante Trafostation ist mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung (Pflanzung entsprechend der Pflanzliste Ziffer 13.2) zu umfassen.
11. **Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 11.1 **Streuobstwiese**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Streuobst" ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm lokaler Sorten der folgenden Artenliste (oder gleichwertig) zu pflanzen:
- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Apfelsorten: | Birnensorten: |
| Danziger Kantapfel | Köstliche von Charneu |
| Schöner aus Nordhausen | Gellerts Butterbirne |

Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Croncels
Jakob Lebel
Bittenfelder

Pastorenbirne
Gute Graue
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
Oberöstr. Weinbirne

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der o.a. Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die Herstellung von Fusswegen ist zulässig, sofern sie mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.

11.2 Offenland

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Offenland" ist zu entstocken und dauerhaft offen zu halten.

Um die Windwurfgefahr der Nachbarbestände nicht übermäßig zu fördern, kann in Einzelbereichen die Entnahme sukzessive erfolgen - Jungbäume sind aber grundsätzlich sofort zu entfernen um die Bodenbelichtung zu fördern; die Wurzelstubben sollen abgefräst werden. Ältere Buchen, Erlen und Wildkirschen können nach Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde stehen bleiben.

Bei starken Nadelstreuansammlungen ist eine Kalkung durchzuführen und ggf. jährlich zu wiederholen.

Die Flächen sind durch regelmäßige Mulchung oder durch einmalige, bei Bedarf auch zweimalige Mahd pro Jahr offen zu halten - die Mahd ist für einzelne Flächen oder Streifen in versetztem zeitlichem Abstand durchzuführen, um unterschiedliche Blühspekte zu erzielen - ein besonderes Augenmerk ist auf die Unterdrückung der Brombeere zu legen. Die Durchführung der Mäh- oder Mulcharbeiten ist dauerhaft zu sichern.

Soweit vorhanden und noch intakt ist die Funktion von Entwässerungsgräben oder -mulden aufzuheben. Die Bodenfeuchte ist, insbesondere im südlichen Bereich, durch geeignete Maßnahmen gezielt zu verbessern.

Nach ca. 8-10 Jahren ist eine standortdifferenzierte Bestandsaufnahme durchzuführen um ggf. die Entwicklungsrichtung einzelner Flächen neu zu bestimmen.

11.3 Regenwasserversickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ qm}$ Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den örtlichen Regenwasserkanal anzuschliessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Grundstücksflächen § 9 Abs. 1a BauGB

Für die Ausgleichsmassnahmen (Ziffer 11.1) werden den Strassenverkehrsflächen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Kennzeichnung "Streuobstwiese" sowie die im Strassenraum festgesetzten anzupflanzenden Bäumen zugeordnet. Die Zuordnung ist mit der Kennziffer Z 1 gekennzeichnet.

Für die Ausgleichsmassnahmen (Im Grünordnungsplan als Minderungsmaßnahme M 1 gekennzeichnet) (Ziffer 13.1) werden den Flächen des Reinen Wohngebietes die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeordnet. Die Zuordnung ist mit der Kennziffer Z 2 gekennzeichnet.

Für die Ersatzmassnahmen (Ziffer 11.2) werden den Flächen der Wohngebiete die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Kennzeichnung "Offenland" zugeordnet. Die Zuordnung ist mit der Kennziffer Z 3 gekennzeichnet.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**13.1 Anpflanzen von Bäumen**

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte einheimischen Hochstämme der nachfolgenden Pflanzliste, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß mindestens eine Pflanzfläche von 4 qm zur Verfügung stehen. Die Baumscheibe ist standortgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (Ver- und Entsorgungsleitungen) oder durch die Grundstückerschließung notwendig wird.

Pflanzliste für Hochstämme im Strassenraum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche

13.2 Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen der naturnahen Waldrandgesellschaften entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Pflanzdichte: Je qm ein Strauch, 2 x verpflanzt und je 50 qm ein Heister oder

ein Strauch 3 x verpflanzt und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Castanea sativa (Eßkastanie), Juglans regia (Walnuß), Fagus sylvatica (Buche), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Malus silvestris (Wildapfel), Pyrus pyraister (Wildbirne), Prunus avium (Wildkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa spec. (Wildrosen in Sorten), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)

14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie Bäume innerhalb privater Gartenflächen mit einem Stammumfang > 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO

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

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45 ° Neigung auszuführen. Für die Dacheindeckung einschliesslich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis rotbraun), unglasierte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten, offene Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie dürfen einzeln nicht mehr als 2,0 m Länge aufweisen und insgesamt 50% der Dachfläche nicht überschreiten. Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2. Gestaltung von Stellplätzen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes in wasserdurchlässiger Decke auszuführen.

Stellplatzflächen von mehr als 100 qm Grundfläche sind an mind. 3 Seiten mit Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite zu umgeben. Art und Umfang der Bepflanzung richtet sich nach Ziffer I 13.2 der Textlichen Festsetzungen. Die Pflanzstreifen dürfen ausserhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze liegen, wenn sie an diese unmittelbar angrenzen. Auf Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste 13.2, 3 x v, mB, ew, in gleichmässiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche in der Grössenordnung eines Stellplatzes zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind fachgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksflächen sind ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher aus der Pflanzliste 13.2 zu pflanzen.

3.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Erdaushub

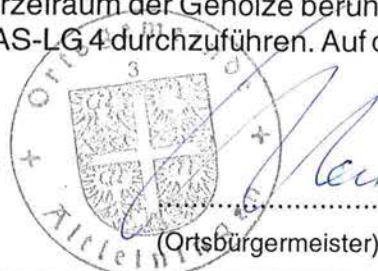
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

4. Grünordnung

Sofern im Bereich zu erhaltender Pflanzungen Baumassnahmen (bsplw. im angrenzenden Strassenraum) den Wurzelraum der Gehölze berühren sind Baum- und Wurzelschutzmassnahmen nach RAS-LG 4 durchzuführen. Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 09.08.2001



(Ortsbürgermeister)

Begründung zum

Bebauungsplan "Am Schindtal"

Ortsteil Höningen Gemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Gliederung

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Erforderniss der Planaufstellung**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4. Situation / Bestand**
 - 4.1. Naturräumliche Gegebenheiten
 - 4.2 Bestand und Struktur vorhandener Bebauung / Freiflächen
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Mass der baulichen Nutzung
 - 5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.4 Erschliessung
 - 5.5 Regenwasserversickerung
 - 5.6. Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Landespflegerische Darstellungen
 - 5.8 Zuordnung der landespflegerischen Massnahmen zu den Grundstücken
 - 5.9 Gestaltung (Vorentwurf)
- 6. Planungsdaten**
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Umweltverträglichkeit
 - 7.2 Bodenordnung
 - 7.3 Kostenschätzung und Finanzierung
- 8. Verfahrensvermerke**

Anlage 1 Tab. 1 - 3 zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2 Abwägung

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Ortsteils Höningen, Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

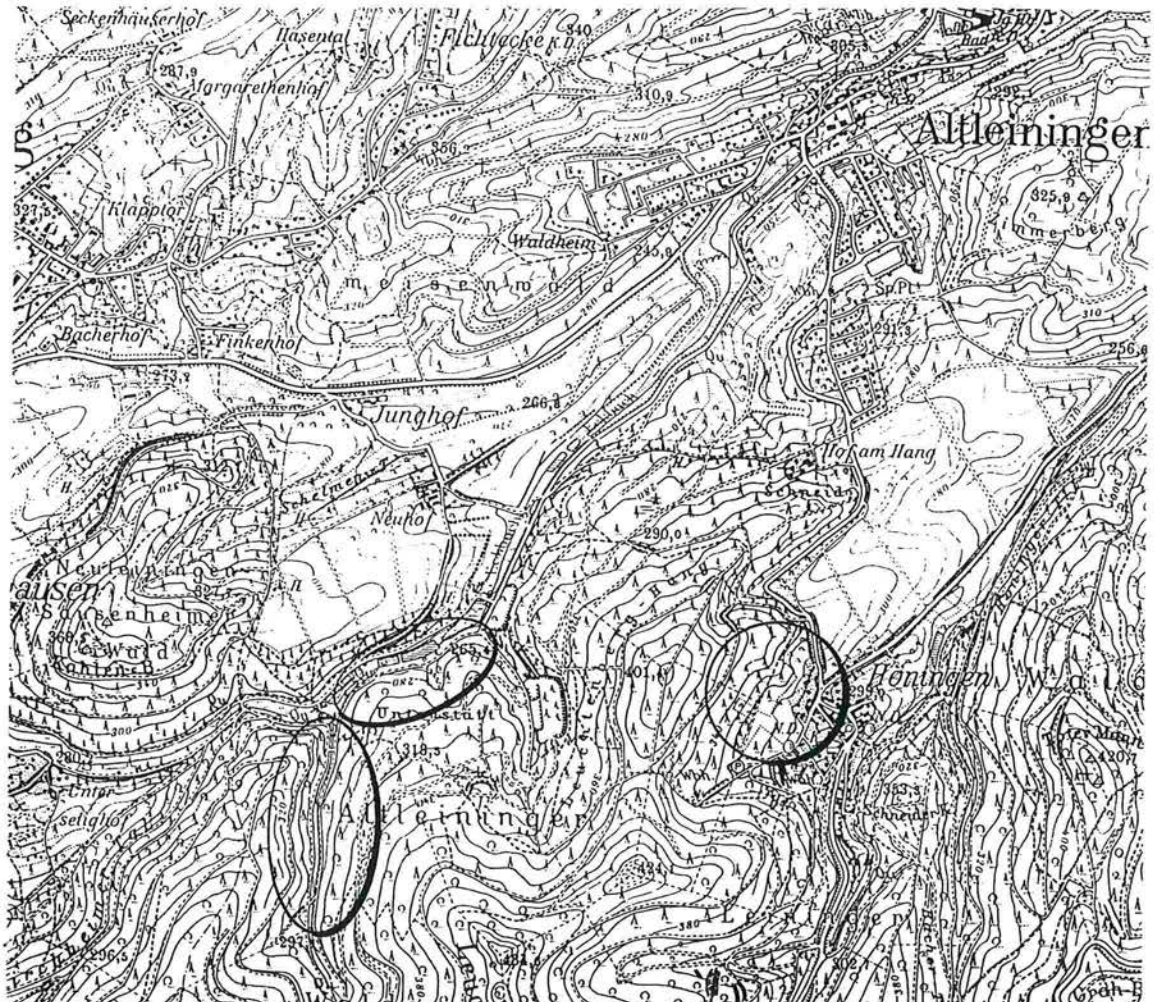


Abb. 1: Ausschnitt aus TK 6414 Grünstadt - West und 6514 Bad Dürkheim - West

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Nordosten und Osten durch die Altleinger Strasse bzw. Schindthalstrasse begrenzt. Im Nordwesten, Westen und Süden bildet der Waldrand die Grenze des Geltungsbereiches, wobei er - sofern er sich auf privaten Grundstücken befindet - noch innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Im einzelnen sind die Grundstücke FlStNr. 1012/7, 1012/10, 1012/9, 1012/8, 1012/4, 1012/3, 1012/2, 1012, 1011/4, 1011/3, 1011/2, 1011, 1010/2, 1010, 1009/4, 1009/3, 1009/2, 1009/9, 1009/8, 1009/7, 10009/6, 1009/5 und 1009 Teil des Bebauungsplanes (siehe auch Planzeichnung).

Räumlicher Geltungsbereich der Ersatzmassnahmen:

Die Ersatzmassnahmen werden im Eckbachtal durchgeführt. Die Lage der Flächen ist in obigem Kartenausschnitt und in der Planzeichnung dargestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schindtal" ist erforderlich, um den langfristigen Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Höningen zu decken. Ca. 5 Bauplätze sind derzeit noch im Bereich des Bebauungsplanes "An der Eiche" vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum (keine Baulandumlegung erfolgt), so daß de facto keine frei verfügbaren Bauplätze mehr vorhanden sind.

Geplant sind 25 neue Bauplätze, nach Herausnahme der nordwestlichen Stichstrasse noch 23. Da der Ortsteil Höningen bislang nur 230 Einwohner hat (Stand Ende 1995), ist es von besonderer Bedeutung, das Neubaugebiet schrittweise zu erschliessen und zu bebauen. Rein rechnerisch können bei 23 Bauplätzen mit je max. 2 Wohneinheiten zwar 46 neue Wohneinheiten mit ca. 106 Bewohnern (2,3 Personen / WE) entstehen; aufgrund der Lage und des Charakters des Ortsteils Höningen ist jedoch davon auszugehen, daß der überwiegende Teil der Gebäude mit nur einer Wohneinheit belegt wird. Die dann erwartbaren ca. 50 neuen Bewohner sind für den Ortsteil verkraftbar, sofern das Baugebiet nur nach und nach bebaut wird. Allerdings soll mit diesem Neubaugebiet dann auch die bauliche Entwicklung des Ortsteils Höningen abgeschlossen sein.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist der bebaute Teil des Geltungsbereiches als "Gemischte Baufläche", der unbebaute Teil als "Wohngebiet" ausgewiesen, im Süden des Gebietes wurde ein Kinderspielfeld festgesetzt. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wurden in diesem Bebauungsplan modifiziert, da die tatsächlichen Gegebenheiten andere Festsetzungen verlangen (siehe hierzu Ziffer 5.1 und 5.3 der Begründung). Die Flächen der Ersatzmassnahmen sind als "Wald" ausgewiesen.

Der Waldrand ist im Flächennutzungsplan als "Landespflegerisch wünschenswerte Siedlungsbegrenzung" ausgewiesen. Diese Forderung wird mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches eingehalten.

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim von 1989 beinhaltet keine Aussagen, die sich gegen eine Bebauung des Plangebietes richten.

4. Situation / Bestand

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Lebensräume, die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz aufgenommen sind, erfasst. Im weiteren Umfeld liegenden Biotope oder geschützte Flächen werden nicht beeinflusst.

Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Pfälzer Wald". "Schutzzweck (...)" ist

- die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit (...)
- die Sicherung und Entwicklung dieser waldreichen Mittelgebirgslandschaft für die Erholung (...)

- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich."

Das Plangebiet liegt allerdings nicht in einer der ausgewiesenen Kernzonen des Naturparkes Pfälzerwald.

Die Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Naturpark Pfälzer Wald beinhaltet vor allem die Forderung nach besonderer Berücksichtigung der landespflegerischen Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die Anforderungen bezüglich der Vermeidung von Eingriffen, bzw. deren Ausgleich, sollten vollständig erfüllt werden und gleichwertig neben anderen Belangen stehen.

Die Berücksichtigung der Lage im Naturpark erfolgt insbesondere durch die Art der Erschliessung, die Auswahl heimischer Gehölzarten bei allen Pflanzmassnahmen und der Begrenzung der das Landschaftsbild beeinflussenden Faktoren.

Die **Kartierung der Schutzwürdigen Biotope** in Rheinland-Pfalz trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme** (Bereich Landkreis Bad Dürkheim) aus dem Jahr 1998 weist keine Aussagen für das direkte Plangebiet aus. Hier ist das Plangebiet bereits als Ortslage markiert. Im weiteren Umfeld dominieren Entwicklungsaussagen für magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und für Naß- und Feuchtwiesen im Zusammenhang mit dem Eckbach.

Wiesen und Weiden mittlerer Standorte werden speziell als vorrangiges Ziel für den Offenlandbereich um Altleiningen benannt (sh. S. 224 der Planung vernetzter Biotopsysteme).

4.2 **Bestand und Struktur vorhandener Bebauung / Freiflächen**

Das Plangebiet ist im Nordosten mit einigen wenigen freistehenden ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, die sich in loser Anordnung den Hang hinauf strecken. Das Gelände fällt insgesamt in Nord-Süd-Richtung um ca. 15 m.

Im Plangebiet liegt auch das ehemalige Altersheim, das mittlerweile an die Mennoniten-Brüdergemeinde Frankenthal verkauft wurde und in dem wieder eine soziale Einrichtung einziehen soll. Der Bereich um die bestehende Bebauung ist als Gartenanlage (Zier- und Nutzgärten aber auch verwilderte Gartenbereiche) zu charakterisieren. Die Gärten weisen teilweise einen altem Baumbestand auf.

Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme wurde das nicht bebaute Plangebiet bis auf einige Randflächen als Grünland genutzt. Die Flächen sind überwiegend nitrifiziert, teilweise weist Brennesselbestand auf den hohen Stickstoffgehalt hin. Innerhalb der Grünlandflächen stehen auch einige Obstbäume, die jedoch nicht als bedingungslos erhaltenswert eingestuft werden können. Die Bäume sind teilweise in ungepflegtem Zustand, sie sind überaltet und weisen Holzschäden auf. Die meisten Bäume sind schwer abgängig.

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird durch den Waldrand begrenzt, der bis in mindestens 30 m Tiefe als Laubmischwald zu charakterisieren ist.

Abb. 2: Gestaltungskonzept

risieren ist.

Es wird auf die detaillierte Bestandsaufnahme im Rahmen des Grünordnungsplanes verwiesen.

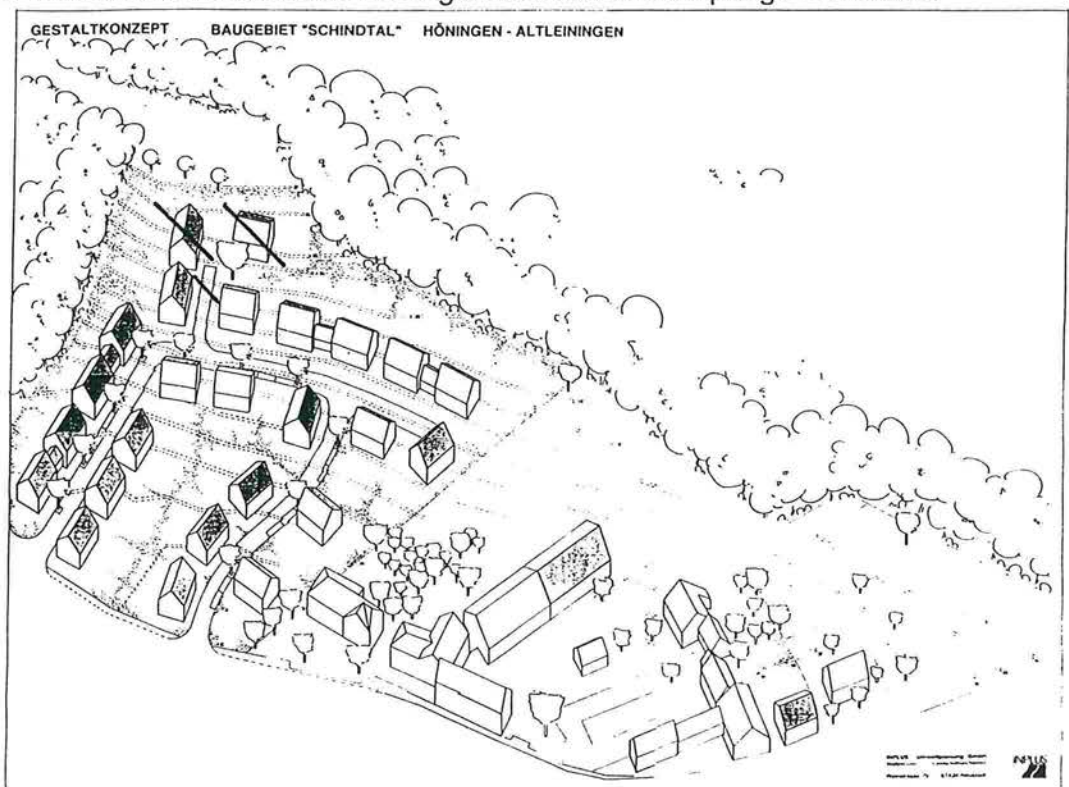
4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke sind überwiegend in Privatbesitz, die FISTnr. 1011/2, 1011 und 1011/3 im Laufe des Bebauungsplanverfahrens an die Mennoniten-Brüdergemeinde Frankenthal übergegangen. Die Gemeinde besitzt das Grundstück FISTnr. 1009.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Das Baugebiet soll als locker bebautes Wohngebiet mit ca. 23 Einfamilienhäusern realisiert werden (sh. Abb. 2). Vor der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches in der Anlage als Isometrie beigefügt ist. Ursprünglich war vorgesehen, die Neubebauung bis an die westliche Grundstücksgrenze des ehemaligen Altersheimes heranzuziehen. Die Freiflächen zwischen der bestehenden Bebauung und dem Waldrand sollten als Streuobstwiesen angelegt werden, um so einen harmonischen Übergang von der bebauten zur bewaldeten Ortslage zu schaffen. Dieses Konzept wurde allerdings in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung durch die Grundstücksbesitzer der bereits bebauten Grundstücke zu Fall gebracht. Diese waren nicht bereit, Teile ihrer Grundstücke zu veräußern, so daß zum einen die Streuobstwiesen als Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht realisiert werden können und andererseits auch die Neubebauung bereits am Grundstück FISTnr. 1010/2 enden muß. Mittlerweile wurde auch auf die in der folgenden Planzeichnung noch dargestellte nordwestliche Stichstrasse zugunsten der Landespflege verzichtet.

Abb. 2: Gestaltungskonzept



5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im derzeit noch unbebauten Bereich als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 3 Abs. 2 genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die des § 3 Abs. 3 BauNVO.

Der bebaute Bereich ist entgegen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht als Gemischte Baufläche sondern als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, da eine anderweitige Ausweisung sich aufgrund des Bestandes und dessen Nutzung nicht rechtfertigt. Eine Abgrenzung zum reinen Wohngebiet ist erforderlich, weil dieser Teil des Gebietes zum einen entlang der Ortseingangsstrasse höheren Lärmwerten ausgesetzt ist zum anderen in diesem Gebiet das ehemalige Altersheim liegt, das wieder einer vergleichbaren Nutzung zugeführt werden soll.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig, sowie ausnahmsweise die des § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet nicht zulässig sind. Diese Nutzungen sind aufgrund des unverhältnismässigen Flächenverbrauches an den besten Wohnlagen von Höningen unzulässig. Zudem soll die mit diesen Einrichtungen verbundene verkehrliche Belastung aus dem Ortsteil Höningen herausgehalten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen - auch in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung - differenziert festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe erscheint aufgrund der Hanglage des Gebietes erforderlich. Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten, bzw. sogar unterschritten, um entlang des Waldrandes und somit in der Ortsrandlage eine bauliche Verdichtung zu verhindern.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Im neu zu bebauenden Bereich des Bebauungsplanes wurde die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden darüber hinaus auf maximal zwei begrenzt, um einerseits eine zu starke Bevölkerungszunahme zu verhindern (siehe auch Ziffer 2 der Begründung) und andererseits eine zu starke Verdichtung des Gebietes und die bei einer grösseren Zahl von Wohneinheiten anfallenden Stellplätze zu vermeiden.

Zudem wurde die Gebäudehöhe so begrenzt, daß nur eine eineinhalbgeschossige Bebauung möglich wird, um eine zu grosse Gebäudehöhe am Ortsrand zu verhindern.

Die Bauweise wurde im "Allgemeinen Wohngebiet" als abweichende Bauweise festgesetzt, bei der an bis zu zwei Seiten an die Grundstücksgrenzen angebaut werden darf. Diese Festsetzung entspricht dem baulichen Bestand im Plangebiet.

5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Ausweisung eines - im Flächennutzungsplan vorgesehenen - Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da durch die Lage des Ortsteils Höningen inmitten des Pfälzer Waldes ausreichend natürlicher Spielraum vorhanden ist.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll ein einheitlicher, die Wohnbaufläche abschliessender Ortsrand geschaffen werden.

5.4 Erschliessung

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Schindthalstrasse berücksichtigt die Ausbauplanung dieser Strasse. Die Erschliessung des Neubaugebietes erfolgt über eine Schleife, die an die Schindthalstrasse angebunden wird. Die Anbindungen wurden bei den Ausbauplanungen der Schindthalstrasse bereits berücksichtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Flächen festgesetzt worden, bzw. sind die Baufenster ausreichend gross um alle erforderlichen Stellplätze in sinnvoller Anordnung zu ermöglichen. Die für den ruhenden Verkehr und alle sonstigen Baulichkeiten (Nebenanlagen) erforderlichen Flächen wurden bewußt beschränkt, damit ein ausreichender Freiraum zwischen den Gebäuden verbleibt, der für den kleinklimatischen Ausgleich sinnvoll ist. Zum anderen sollen durch diese Festsetzungen die Freiflächen weitgehend offengehalten und damit die Versiegelung auf den Grundstücken eingeschränkt werden.

Im öffentlichen Strassenraum sind für den ruhenden Verkehr ca. 10 Parkplätze vorgesehen.

5.5 Regenwasserversickerung

Zur Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten einer Regenwasserversickerung wurden zwei Gutachten erstellt. Nach diesen Gutachten stehen im Plangebiet in den oberen Bodenschichten schluffige Sande an, denen bei ca. 2,0 m Fels folgt. Demnach ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Stärkeren und langanhaltenden Regen kann der Boden nicht aufnehmen.

Demzufolge wird, in Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, für das Plangebiet folgende Regenwasserableitung vorgesehen:

- Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal
- Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen in Zisternen (Inhalt ca. 4,0 m³ pro 100 m² Dachfläche) mit Überlauf in eine Versickerungsmulde, die einen Überlauf zum Regenwasserkanal in der Strasse hat.
- Ableitung des Regenwassers von den übrigen befestigten Flächen in den Regenwasserkanal.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Der bestehende Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Schindthalstrasse ist ausreichend dimensioniert, um die Regenmengen aus dem Baugebiet ableiten zu können. Dies gilt auch für die weiterführenden Kanäle.

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

5.7 Landespflegerischen Darstellungen

Die grünordnerischen bzw. landespflegerischen Belange sind im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes erarbeitet worden und sind in diesem ausführlich dargestellt und begründet. Im folgenden werden die Vorschläge für die landespflegerischen und grünordnerischen Massnahmen (Kap. 6 des Grünordnungsplanes) auszugsweise wiedergegeben:

6.2 Vermeidbare Eingriffe

V1 Erhaltung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser größer als 20 cm

Die Bäume mit Nr. 1 und 11 sind zu erhalten. Die Bäume sind durchweg noch vital; eine Rodung ist aus diesem Grund nicht durchsetzbar. Die zu erhaltenden Bäume sind im Bestands- und Bewertungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Das Erhaltungsgebot soll des weiteren die nicht im einzelnen erfassten Bäume innerhalb der privaten Gartengrundstücke umfassen.

V2 Freihaltung eines möglichst breiten Streifens vor dem Waldrand

Der vorliegende Vorentwurf berücksichtigt dies mit Flächen von 15 - 20 m Breite, die als private Gartenflächen genutzt werden können. Eine weitergehende Freihaltung (30 - 40 m) ist nicht möglich, da ansonsten eine sinnvolle Erschliessung des Baugebietes nicht mehr möglich ist und das gesamte Bauvorhaben dann scheitern würde. Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen ist jedoch bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes abgehandelt worden. Des weiteren ist zu berücksichtigen, daß im Ortsteil Höningen als Walddorf an kaum einer Stelle der von der Landespflege und der Forstverwaltung in der Regel geforderte Abstand von 30 - 40 m zum Waldrand eingehalten wird.

6.3 Minderbare Eingriffe

M1 Festsetzung eines Pflanzgebotes am Waldrand

Aufgrund der Lage am Waldrand ist auf eine harmonische Waldrandgestaltung zu achten. Es wird deshalb empfohlen, durch ein Pflanzgebot in einem Streifen von 3-4 m auf den privaten Grundstücken oder innerhalb eines öffentlichen Pflanzstreifens einen gestuften Waldrandaufbau zu ermöglichen.

M2 Eingrünung des ehemaligen Altenwohnheimes

Das ehemalige Altenwohnheim soll gemäß Planunterlagen nach Norden erweitert und mit einer angrenzenden Stellplatzanlage begrenzt werden. Zur Minderung der dadurch entstehenden Eingriffe in die Natur und insbesondere ins Landschaftsbild ist diese Anlage durch geeignete Pflanzmassnahmen in die Umgebung einzubinden.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anlage einer Streuobstwiese

In Nordwesten des Plangebietes soll als Pufferzone zwischen der Neubebauung und dem Waldrand eine Streuobstwiese mit Grünlandunterwuchs angelegt werden. Die Streuobstwiese konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch den Verzicht auf eine Stichstrasse mit zwei Wohnhäusern von 320 auf 1.360 qm vergrößert werden. Für die Streuobstwiese sind pro ha 65 Obstbaumhochstämme lokaler Sorten zu pflanzen. Alle Flächen sind extensiv zu nutzen. Die Streuobstflächen sind nur einmal jährlich zu mähen (nicht vor dem 15. Juli). Die oben beschriebenen Richtlinien sind zu beachten.

A2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Strassenverkehrsflächen werden 10 grosskronige Laubbäume gepflanzt. Es ist auf standorttypische Arten zurückzugreifen. Die Bäume dienen der gestalterischen Aufwertung der Strassenzüge und bringen kleinklimatische Vorteile für das Wohnumfeld.

6.5 Ersatzmaßnahmen

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen (A 1 + A 2) sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausreichend.

Gemäß der oa.a Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (sh. Anlage) ist der Ersatzbedarf auf **5.377 Ökopunkte** zu beziffern.

Die Ersatzmaßnahmen sollen wie folgt realisiert werden:

Im nahe gelegenen Quelltal des Eckbaches sollen gemeindeeigene Forstbestände im Uferbereich zu Offenland umgewandelt werden. Diese Maßnahme wurde in einer gemeinsamen Begehung am 18. November 1998, auch von Seiten der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Ref. Landespflege, im Grundsatz akzeptiert.

6.5.3 Festlegung der Maßnahmen

Beabsichtigt ist, die gesamte Fläche zu entstocken und dauerhaft offen zu halten. Die Erstmaßnahme wird durch die Forstverwaltung, in Absprache mit dem Unterzeichner durchgeführt.

Vorab können folgende Detailziele formuliert werden:

- Ältere Buchen sollten, nach Absprache, stehen bleiben;
- gleiches gilt für alle Erlen und Wildkirschen;
- um die Windwurfgefahr der Nachbarbestände nicht übermäßig zu fördern, kann in Einzelbereichen die Entnahme sukzessive erfolgen - Jungbäume sind aber grundsätzlich sofort zu entfernen um die Bodenbelichtung zu fördern;
- die Wurzelstubben sollen abgefräst werden;
- bei starken Nadelstreuansammlungen ist eine Kalkung durchzuführen und ggf. jährlich zu wiederholen;
- die Flächen sind durch regelmäßige Mulchung oder durch einmalige, bei Bedarf auch zweimalige Mahd pro Jahr offen zu halten - die Mahd ist für einzelne Flächen oder Streifen in versetztem zeitlichem Abstand durchzuführen, um unterschiedliche Blühaspekte zu erzielen - ein besonderes Augenmerk ist auf die Unterdrückung der Brombeere zu legen;
- die Durchführung der Mäh- oder Mulcharbeiten ist z.B. durch Absprache mit den Jagdpächtern dauerhaft zu sichern, ggf. durch Forst- oder Gemeindeverwaltung durchzuführen;
- Soweit vorhanden und noch intakt ist die Funktion von Entwässerungsgräben oder -mulden aufzuheben - nach Absprache sollte an einigen Stellen, insbesondere im südlichen Bereich, die Bodenfeuchte durch geeignete Maßnahmen gezielt verbessert werden;
- Nach ca. 8-10 Jahren ist eine standortdifferenzierte Bestandsaufnahme durchzuführen um ggf. die Entwicklungsrichtung einzelner Flächen neu zu bestimmen.

6.5.4 Ökologische Bilanzierung der Ersatzmaßnahme im Eckbachtal

Fläche (m ²)	x	(öWF _{soll} - öWF _{ist})	=	öWZ
29.750,0	x	(0,7 - 0,5)	=	5.950,0
Zu erbringendes Defizit für den Bebauungsplan "Schindtal":				= - 5.377,0
Saldo				= + 573,0

Tab.: Ökologische Bilanzierung der Ersatzmaßnahme Eckbachtal

6.5.5 Zusammenfassung

Insgesamt bleibt festzuhalten, daß die Eingriffe durch das Baugebiet "Am Schindtal" - durch die Ausgleichsmassnahmen im Gebiet selbst und die Ersatzmassnahme Eckbachtal - als ausgeglichen bewertet werden können.

Die Vorgaben des Grünordnungsplanes (Stand April 1999) bezüglich der Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen wurden vollständig übernommen. Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmassnahmen wurden berücksichtigt, die für die Ersatzmassnahmen im Eckbachtal vorgesehenen Flächen als Exklave in den Bebauungsplan übernommen und die Ersatzmassnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5.8 Zuordnung der landespflegerischen Massnahmen zu den Grundstücken

Die Vorschrift des § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG eröffnet über die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1a BauGB die Möglichkeit, Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - ausserhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind - diesen Flächen zuzuordnen. Damit soll ein Zusammenhang zwischen den Eingriffen sowie den Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen bei der Realisierung gesichert werden.

Für die Zuordnung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes in die Flächen für das Reine Wohngebiet, das Allgemeine Wohngebiet und die öffentlichen Flächen aufgesplittet (sh. Tab. 1 - 3 im Anhang). Tab. 1 gibt dabei die Bilanzierung des Grünordnungsplanes über die Gesamtfläche wieder. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen demnach den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wie folgt zugeordnet:

- Die Ausgleichsmassnahme A 1- Anlage einer Streuobstwiese - wird den Eingriffen durch die Herstellung der Erschliessungsstrasse zugeordnet. Berücksichtigt man die weiter notwendige Pflege der Flächen, so kann die Herstellung der Streuobstwiese und die u.a. Ausgleichsmassnahme A 2 trotz rechnerisch verbleibendem Defizit von 216 Ökopunkten den Strassenbau ausgleichen (sh. Tab. 2 b im Anhang)
- Die Ausgleichsmassnahme A2 wird ebenfalls den Eingriffen durch den Strassenbau zugeordnet.
- Die Minderungsmassnahme M1 wird anteilmässig den Grundstücken im Reinen Wohngebiet zugeordnet.
- Unter Abzug der Ökopunkte der Tabelle 2 b verbleibt ein aufzuteilendes "Gesamt-Defizit" von 5.161 Ökopunkten. Davon entfallen gemäß Tab. 2a 2.267 Punkte (= 44 %) auf das Reine Wohngebiet und gemäß Tab. 3 2.894 Punkte (= 56 %) auf das Allgemeine Wohngebiet. Aufgrund der annähernd gleichen Verteilung der verbleibenden Eingriffe erfolgt eine pauschale Zuordnung aller Wohnbauflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zu allen Flächen, auf denen Ersatzmassnahmen durchgeführt werden ("sog. Sammelzuordnung").

5.9 Gestaltung (Vorentwurf)

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden so ausgearbeitet, daß eine weitgehende Anpassung an die Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen "An der Eiche" und "Höninger Hauptstrasse" erreicht wird, und andererseits noch ausreichend Gestaltungsfreiheit gegen ein uniformiertes Neubaugebiet verbleibt.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	37.110 qm	100,0 %
Reines Wohngebiet	13.070 qm	36,2 %
Allgemeines Wohngebiet	17.750 qm	48,8 %
Flächen für Erhaltung von Pflanzungen	2.400 qm	6,5 %
Fl. für die Anpflanzung - ausserh. priv. Grdstk.	300 qm	1,7 %
Fläche für Massnahmen zum Schutz...	1.360 qm	0,8 %
Verkehrsfläche	2.195 qm	5,9 %
Versorgungsfläche	35 qm	0,1 %
zzgl. Ersatzflächen	29.750 qm	

7. Auswirkungen der Planung**7.1 Umweltverträglichkeit**

Der entstehende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die Kompensation wird über Ersatzmassnahmen entsprechend den Festlegungen des Grünordnungsplanes im Gebiet "Eckbachtal" erfolgen. Die Ersatzmassnahmen sind in zeichnerischer und textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Bodenordnung

Es sind bodenordnende Massnahmen erforderlich. Die Einleitung des Umlegungsverfahrens wurde am 2.04.1996 beschlossen.

Die Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Streuobst" sollen in öffentlichen Besitz überführt werden.

7.3 Kostenschätzung und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Kosten für die Erweiterung der Strassenverkehrsfläche sowie für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Nach überschlägiger Ermittlung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

* Innere Erschliessung	
Kanalisation (ca. 1000,-DM / lfdm)	ca. DM 260.000,-
Strassenbau (ca. 200,-DM / qm)	ca. DM 52.000,-
* Pflanzmassnahmen (Anlage Streuobstwiese)	ca. DM 3.000,-
Gesamtkosten	<hr/> ca. DM 315.000,-

Die Kosten der Ersatzmassnahme werden in Abstimmung mit der Fortverwaltung zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt.

Eine Erweiterung bzw. die Herstellung einer sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich, da das Baugebiet sehr langfristig bebaut werden soll und vorhandene Einrichtungen - (auch in Altleiningen) ausgenutzt werden sollen / können.

8. **Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 4. Mai 1995 beschlossen.

Bad Dürkheim, Altleiningen, den 7.04.1999

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Altleiningen hat am 4.05.1995 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 8.06.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Altleiningen hat am 6.05.1999 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 7.04.1999 vom 9.08.1999 bis 8.09.1999 öffentlich ausgelegen.

Altleiningen, den 09.08.2001

.....
(Ortsbürgermeister)



Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen) in der Fassung vom 7.04.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 7.04.1999 wurde am ~~07.10.1999~~ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wurde am 16.08.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 17.08.2001

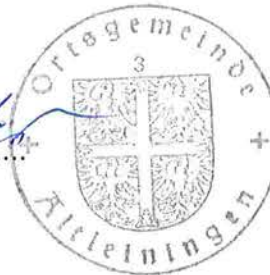
.....
(Ortsbürgermeister)



Bebauungsplan "Am Schindtal" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 09.08.2001

.....
(Ortsbürgermeister)



Anlage1

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Schindtal"

Gemeinde Altleiningen - Ortsteil Höningen

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren"

Tab. 1

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m ²)	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
1	Gebäude /Gebäudenebenflächen versiegelt	3.671		0,00		0,00
2	Private Gartenflächen (Nutz-/ Ziergarten)	3.280		0,40		1.312,00
3	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand	2.000		0,60		1.200,00
4	Strassen	340		0,00		0,00
5	Wege unbefestigt	204		0,20		40,80
6	Lagerflächen	151		0,20		30,20
7	Wirtschaftsgrünland - Intensivnutzung	15.373		0,40		6.149,20
8	Wirtschaftsgrünland - jüngerer Brachestadium	5.508		0,60		3.304,80
9	Wiese, intensiv gemäht - mit einzelnen Obstbäumen	1.576		0,40		630,40
10	Verwilderte Gärten	1.800		0,60		1.080,00
11	Verbuschung / Wiesenbrache	807		0,70		564,90
12	Waldrand	2.400		0,80		1.920,00
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21	Summe:	37.110				
						16.232,30

Tabelle 1: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - BESTAND

1	Erschließungsstrasse	2.195		0,00		0,00
2	Flächen für die Versorgung - Trafostation	35		0,00		0,00
3	Geplante private Grundstücksflächen (WR):	(13.070)				
3.1	hiervon GRZ 0,3	3.921		0,00		0,00
3.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO	1.961		0,10		196,05
3.3	Private Gartenflächen	7.071		0,40		2.828,20
3.4	Flächen mit Pflanzgebot	118		0,50		59,00
4	Private Grundstücksflächen (WA):	(17.750)				
4.1	hiervon GRZ: 0,3	5.325		0,00		0,00
4.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO	2.663		0,10		266,25
4.3	Private Gartenflächen	7.653		0,40		3.061,00
4.4	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand	2.000		0,60		1.200,00
4.5	Flächen mit Pflanzgebot	110		0,50		55,00
5	Fl. f. d. Erhaltung von Bäumen + Sträuchern / Wald	2.400		0,80		1.920,00
6	Fl. mit Pflanzgebot ausserhalb priv. Grundstk.	300		0,50		150,00
7	Fläche mit Massnahmen zum Schutz,... - Streuobst	1.360		0,75		1.020,00
8	10 Strassenbäume je 10 ÖWZ					100,00
9						
10						
		37.110				
Tabelle 2: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - PLANUNG						10.855,50
SALDO:						-5.376,80

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Schindtal"

Gemeinde Altleiningen - Ortsteil Höningen- Teilbereich West: "Reines Wohngebiet" ohne öffentl. Flächen

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren"

Tab.2a

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m ²)	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
1	Gebäude /Gebäudenebenflächen versiegelt			0,00		0,00
2	Private Gartenflächen (Nutz-/ Ziergarten)			0,40		0,00
3	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand			0,60		0,00
4	Strassen	90		0,00		0,00
5	Wege unbefestigt	204		0,20		40,80
6	Lagerflächen	151		0,20		30,20
7	Wirtschaftsgrünland - Intensivnutzung	12.033		0,40		4.813,20
8	Wirtschaftsgrünland - jüngerer Brachestadium	85		0,60		51,00
9	Wiese, intensiv gemäht - mit einzelnen Obstbäumen			0,40		0,00
10	Verwilderte Gärten			0,60		0,00
11	Verbuschung / Wiesenbrache	807		0,70		564,90
12	Waldrand	650		0,80		520,00
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21	Summe:	14.020				
						6.020,10

Tabelle 1: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - BESTAND

1	Erschließungsstrasse			0,00		0,00
2	Flächen für die Versorgung - Trafostation			0,00		0,00
3	Geplante private Grundstücksflächen (WR):	(13.070)				
3.1	hiervon GRZ 0,3	3.921		0,00		0,00
3.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO	1.961		0,10		196,05
3.3	Private Gartenflächen	7.071		0,40		2.828,20
3.4	Flächen mit Pflanzgebot	118		0,50		59,00
4	Private Grundstücksflächen (WA):	(17.750)				
4.1	hiervon GRZ: 0,3			0,00		0,00
4.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO			0,10		0,00
4.3	Private Gartenflächen			0,40		0,00
4.4	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand			0,60		0,00
4.5	Flächen mit Pflanzgebot			0,50		0,00
5	Fl. f. d. Erhaltung von Bäumen + Sträuchern / Wald	650		0,80		520,00
6	Fl. mit Pflanzgebot ausserhalb priv. Grundstk.	300		0,50		150,00
7	Fläche mit Massnahmen zum Schutz,... - Streuobst			0,75		0,00
8	10 Strassenbäume je 10 ÖWZ					
9						
10		14.020				
						3.753,25

Tabelle 2: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - PLANUNG

SALDO:						-2.266,85
---------------	--	--	--	--	--	------------------

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Schindtal"

Gemeinde Altleiningen - Ortsteil Höningen- Teilbereich West: Öffentl. Flächen

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren"

Tab.2b

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m ²)	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
1	Gebäude /Gebäudenebenflächen versiegelt			0,00		0,00
2	Private Gartenflächen (Nutz-/ Ziergarten)			0,40		0,00
3	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand			0,60		0,00
4	Strassen			0,00		0,00
5	Wege unbefestigt			0,20		0,00
6	Lagerflächen			0,20		0,00
7	Wirtschaftsgrünland - Intensivnutzung	3.340		0,40		1.336,00
8	Wirtschaftsgrünland - jüngeres Brachestadium			0,60		0,00
9	Wiese, intensiv gemäht - mit einzelnen Obstbäumen			0,40		0,00
10	Verwilderte Gärten			0,60		0,00
11	Verbuschung / Wiesenbrache			0,70		0,00
12	Waldrand			0,80		0,00
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21	Summe:	3.340				
						1.336,00

Tabelle 1: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - BESTAND

1	Erschließungsstrasse	1.945		0,00		0,00
2	Flächen für die Versorgung - Trafostation	35		0,00		0,00
3	Geplante private Grundstücksflächen (WR):	(13.070)				
3.1	hiervon GRZ 0,3			0,00		0,00
3.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO			0,10		0,00
3.3	Private Gartenflächen			0,40		0,00
3.4	Flächen mit Pflanzgebot			0,50		0,00
4	Private Grundstücksflächen (WA):	(17.750)				
4.1	hiervon GRZ: 0,3			0,00		0,00
4.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO			0,10		0,00
4.3	Private Gartenflächen			0,40		0,00
4.4	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand			0,60		0,00
4.5	Flächen mit Pflanzgebot			0,50		0,00
5	Fl. f. d. Erhaltung von Bäumen + Sträuchern / Wald			0,80		0,00
6	Fl. mit Pflanzgebot ausserhalb priv. Grundstk.			0,50		0,00
7	Fläche mit Massnahmen zum Schutz,... - Streuobst	1.360		0,75		1.020,00
8	10 Strassenbäume je 10 ÖWZ					100,00
9						
10		3.340				
						1.120,00

Tabelle 2: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - PLANUNG

SALDO: -216,00

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Schindtal"

Gemeinde Altleiningen - Ortsteil Höningen Teilbereich Ost: "Allgemeines Wohngebiet"

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren"

Tab.3

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m ²)	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
1	Gebäude /Gebäudenebenflächen versiegelt	3.671		0,00		0,00
2	Private Gartenflächen (Nutz-/ Ziergarten)	3.280		0,40		1.312,00
3	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand	2.000		0,60		1.200,00
4	Strassen	250		0,00		0,00
5	Wege unbefestigt			0,20		0,00
6	Lagerflächen			0,20		0,00
7	Wirtschaftsgrünland - Intensivnutzung			0,40		0,00
8	Wirtschaftsgrünland - jüngeres Brachestadium	5.423		0,60		3.253,80
9	Wiese, intensiv gemäht - mit einzelnen Obstbäumen	1.576		0,40		630,40
10	Verwilderte Gärten	1.800		0,60		1.080,00
11	Verbuschung / Wiesenbrache			0,70		0,00
12	Waldrand	1.750		0,80		1.400,00
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21	Summe:	19.750				
						8.876,20

Tabelle 1: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - BESTAND

1	Erschließungsstrasse	250		0,00		0,00
2	Flächen für die Versorgung - Trafostation			0,00		0,00
3	Geplante private Grundstücksflächen (WR):					
3.1	hiervon GRZ 0,3			0,00		0,00
3.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO			0,10		0,00
3.3	Private Gartenflächen			0,40		0,00
3.4	Flächen mit Pflanzgebot			0,50		0,00
4	Private Grundstücksflächen (WA):	(17.750)				
4.1	hiervon GRZ: 0,3	5.325		0,00		0,00
4.2	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO	2.663		0,10		266,25
4.3	Private Gartenflächen	7.653		0,40		3.061,00
4.4	Private Gartenflächen - mit altem Baumbestand	2.000		0,60		1.200,00
4.5	Flächen mit Pflanzgebot	110		0,50		55,00
5	Fl. f. d. Erhaltung von Bäumen + Sträuchern / Wald	1.750		0,80		1.400,00
6	Fl. mit Pflanzgebot ausserhalb priv. Grundstk.			0,50		0,00
7	Fläche mit Massnahmen zum Schutz,... - Streuobst			0,75		0,00
8	10 Strassenbäume je 10 ÖWZ					
9						
10						
		19.750				

Tabelle 2: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - PLANUNG

5.982,25

SALDO:

-2.893,95

Anlage 2 zur Begründung:**Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung - 1. Runde)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 29.05.1997, Erörterungstermin am 10.06.1997, weitere Stellungnahmen in der Zeit vom 16.06. - 27.06.1997) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt. Die Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11. Dezember 1997.

Allgemeine Kommentierung:

Die Einwände, die während des Erörterungstermines vorgebracht wurden, richteten sich in erster Linie gegen die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen der bereits bebauten Grundstücke als landespflegerische Ausgleichsflächen für die geplante Neubebauung. "Die Baugeländeeigentümer mögen sich um die Beschaffung von Ausgleichsflächen selbst bemühen". Grundsätzlich ist diese Betrachtung zwar richtig, dennoch sollte berücksichtigt werden, daß die geplanten Ausgleichsflächen sich für eine anderweitige Nutzung ohnehin kaum anbieten. Eine Bebauung ist nahezu ausgeschlossen, da die Erschliessung nur über die Schindtalstrasse erfolgen kann. Die Erschliessung über die Altleiningener Strasse wird seitens der Strassenverkehrsbehörde abgelehnt. Möglich wäre damit nur die Erweiterung der baulichen Nutzung des ehemaligen Altersheimes und eine Bebauung der Grundstücke F1StNr. 1012 und 1012/2, da das Grundstück 1012 Anschluss an die Schindtalstrasse hat. Diese Erweiterungen könnten in die derzeitige städtebauliche Konzeption allerdings auch noch einbezogen werden.

Bei der Inanspruchnahme der Grundstücke als Ausgleichsflächen müsste dann allerdings ein adäquater Kaufpreis (als sogenanntes Bauvoraussetzungsland) geboten werden.

Die übrigen Grundstücke können im rückwärtigen Bereich höchsten als private Gartengrundstücke genutzt werden, haben aber eine Tiefe, die für diese Nutzung nicht erforderlich ist. Dies zeigt auch der Zustand der Flächen bei mehreren Bestandsaufnahmen. Die Flächen sind als ehemaliges Wirtschaftsgrünland untergenutzt oder liegen als verwilderte Bereiche brach. Eine Umwidmung der Flächen und die Anpflanzung von Obstbäumen ist daher sowohl städtebaulich - d.h. aus dörflichen Aspekten heraus - als auch landespflegerisch sinnvoll. Über das angestrebte landespflegerische Zielkonzept, welches nicht nur den Bewohnern des Neubaugebietes, sondern dem gesamten Ort Höningen zugute kommt, sind im Grünordnungsplan ausreichende Aussagen getroffen worden. Insbesondere ist hier die die Erhaltung von Grünland und Aufwertung durch die Pflanzung von Obstgehölzen (Streuobstwiese) und Massnahmen zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft durch geeignete Erschliessung (Fusswegeverbindung) angesprochen.

Sollte den Wünschen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden und der Bebauungsplan nur noch die Neubaufächen berücksichtigen, müssten die Ausgleichsflächen an anderer Stelle festgesetzt werden. Anbieten würde sich eine Fläche in Verbindung mit dem geplanten Bau eines Rückhaltebeckens, eine Anpflanzung von Hochstämmen entlang der Altleiningener Strasse (Ortseingangsgestaltung) oder Flächen im Gebiet "Kurzgewann".

Eingegangene Stellungnahmen:

Fam. Dirb, Eigentümer F1StNr. 1010/2

Stellungnahme vom 25.06.1997 und 22.09.1997

Die Einwände richten sich gegen die Aufnahme des Grundstückes in den Bebauungsplan an sich. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird abgelehnt. Des weiteren beantragt die Fam. Dirb die Vergrößerung der überbaubaren Fläche für den bereits bebauten Teil des Grundstückes, da in dem Nebengebäude (im Bebauungsplan als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gekennzeichnet) eine Wohnung (Ferienwohnung) eingerichtet werden soll. Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor.

Kommentar:

Die Ablehnung der Bebauung im rückwärtigen Bereich wird damit begründet, daß beim Kauf des Grundstückes nicht ersichtlich war, daß das Gelände einer Bebauung zugeführt werden kann. Nach Aussagen der Landespflegebehörde Bad Dürkheim würde das Gelände zum Naturpark Pfälzer Wald gehören und dürfe nicht bebaut werden. Tatsache ist jedoch, daß das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes "Am Schindtal" im gültigen Flächennutzungsplan der VG Hettenleidelheim (Teilplan Höningen in Kraft getreten am 22.08.1985) als "Geplante Wohnbaufläche" dargestellt ist. Damit gilt auch die Rechtsverordnung über den Naturpark Pfälzer Wald nicht. Somit war bereits beim Kauf des Grundstückes die spätere Bebauung absehbar.

Beschluss:

Den Bedenken und Anregungen der Fam. Dirb wird stattgegeben. Der Bebauungsplan wird so geändert, daß im rückwärtigen Bereich keine Baugrundstücke mehr entstehen, die überbaubare Fläche im vorderen Grundstücksbereich bis auf Höhe des Nebengebäudes (einschliesslich) vergrößert:

Fr. Ursula Grimm, Eigentümerin F1StNr. 1011/4, 1012 und 1012/2

Stellungnahme vom 6.05.1996 und 25.06.1997

Einwände gegen die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksflächen als Ausgleichsflächen. Gelände soll für eine potentielle Nutzung zu Bauzwecken offengehalten werden. Des weiteren wird angeregt, am Nachbargrundstück (ehem. Altenwohnheim) Abschirmungsmassnahmen vorzusehen, um Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Anordnung des ruhenden Verkehrs zukünftig zu vermeiden.

Kommentar:

Für eine potentielle weitere Bebauung ist im Bebauungsplan - Vorentwurf der Bereich östlich des bestehenden Wohnhauses vorgesehen. Dieser Standort würde sich städtebaulich am ehesten in die vorhandene Bebauung einfügen und vor allem am wenigsten zu nachbarlichen Beeinträchtigungen führen. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der F1StNr. 1011/4, 1012 und 1012/2 wäre nur unter Einschränkungen in der Belichtung und Besonnung des Wohngebäudes Nr. 14 möglich. Wird auf die Bebauung im rückwärtigen Bereich dennoch Wert gelegt, wäre eine Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Norden grundsätzlich

denkbar. Die bauliche Situation gibt ohnehin keine eindeutige bauliche Begrenzung in der Tiefe der Grundstücke vor. Möglich wäre die Erweiterung etwa höhenlinienparallel bis auf Höhe des Gebäudes Altleiningener Strasse 11 (ca. Höhenlinie 307 m ü. NN). Eine Bebauung in noch grösserer Tiefe ist städtebaulich nicht wünschenswert, da sie dann keinen baulichen Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden mehr hätte.

Der rückwärtige Grundstücksteil ist für die Eigentümer nicht nutzbar und wird derzeit auch nicht genutzt - nicht einmal als Garten, wie eine entsprechende Abgrenzung des eigentlichen Gartenbereiches mit einem hohen Holzzaun deutlich macht. Die Festsetzung als Ausgleichsfläche würde für den derzeitigen Grundstückseigentümer daher lediglich die Veräusserung eines ungenutzten Grundstücksteils und - durch die vorgesehenen Pflanzmassnahmen - sogar eine optische Aufwertung des Geländes bedeuten.

Die Anregung der Festsetzung von Flächen zur Abschirmung der angrenzenden Nutzung wird für sinnvoll erachtet.

Beschluss:

Den Bedenken und Anregungen der Fam. Grimm wird stattgegeben. Die überbaubaren Flächen werden vergrössert, entsprechende Flächen mit Pflanzmassnahmen in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Kreissparkasse Bad Dürkheim - Grünstadt, Eigentümerin F1StNr. 1011, 1011/3 und 1011/2
Stellungnahme vom 26.06.1997

Einwände gegen die beschränkte Festsetzung der überbaubaren Fläche. Diese würden den Bestand des Heimes auf Dauer gefährden. Änderungen werden wie folgt angeregt:
Ausweitung des bebaubaren Teils nach Norden um 25 m / Anordnungsmöglichkeit für die erforderlichen Parkplätze im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Grundstücks (Zufahrt über die Schindtalstrasse (Gebäudedurchfahrt) oder über das Neubaugebiet) / Ausweisung des nördlichen bzw. nordwestlichen Teils als private Grünfläche.

Kommentar:

Die Vergrösserung der überbaubaren Fläche um ca. 25 m nach Norden ist denkbar (siehe Kommentar Fr. Grimm). Wenn der Baukörper relativ weit nach Norden verschoben wird, sollte die Traufhöhe für diesen Bereich einen neuen Höhenbezugspunkt erhalten (angrenzendes gewachsenes Gelände, und nicht mehr angrenzende Strassenverkehrsfläche). Die Kreissparkasse sollte jedoch ihre Bauwünsche insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Höhenverlaufes des Geländes nochmals eingehend prüfen. Die vorgelegten Planskizzen berücksichtigen den Geländeverlauf nicht.

Aus topographischen und landespflegerischen Gründen (ausgebildet werden müsste ein Parkplatz in Plateaulage) ist die Anordnung der Stellplätze im nördlichen Bereich (im Anschluss an die um 25 m nach Norden erweiterte Bebauung) vorteilhaft. Ebenso wenig sinnvoll ist die Anordnung der Stellplätze im Nordosten entlang der Grundstücksgrenze, hier sind Aspekte des Nachbarschutzes (zum Anwesen Grimm) vorrangig. Vorgeschlagen wird seitens der Planer die Anordnung der Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des neuen Gebäudekomplexes.

Beschluss:

Den Bedenken und Anregungen der Kreissparkasse Bad Dürkheim - Grünstadt bzw. der Mennoniten- Brüdergemeinde Frankenthal wird stattgegeben. Die Baugrenze wird um 25 m nach Norden verschoben, Stellplätze entsprechend der Planung der Grundstückseigentümer ausgewiesen.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 23.03.1998

Aufgrund der umfangreichen Änderungen, die im Rahmen der Abwägung der während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen wurden, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.1997 die erneute Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen:

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung - 2. Runde)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 4.06.1998, Stellungnahmen in der Zeit vom 8.06. - 19.06.1998) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt. Die Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.1998.

Fam. Grimm (über RA Misamer), Eigentümer F1StNr. 1011/4
Stellungnahme vom 17.06.1998

Bedenken werden geäußert, da "dem Wohngrundstück meiner Mandanten ein Bereich benachbart (wird), der neben seiner Wohnnutzung völlig von Spiel- und Sportflächen bestimmt wird" und im Bebauungsplan keine Untersuchungen zur Verträglichkeit derartiger Anlagen (Schalltechnisches Gutachten) enthalten sind.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Es befinden sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine ausgewiesenen Spiel- und Sportflächen. Das Grundstück Grimm und die umgebenden Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bedenken sind daher gegenstandslos.

Auf dem benachbarten Grundstück "ehemaliges Altenheim" sind im Bebauungsplan lediglich im rückwärtigen Bereich die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze / Garagen ausgewiesen. Zur Abschirmung zum Nachbargrundstück Grimm sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich eine 3 m breite Fläche vor für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes wird vorgeschlagen, die Anregungen der Eheleute Grimm, vorgetragen durch Herrn RA Misamer, zurückzuweisen.

Beschluss:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.05.1998 mit Termin bis 30.06.1998 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.1998.

VG Hettenleidelheim, Abtlg. 1/5 Beiträge

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 19.05.1998

Keine Bedenken

Fa. Pfalzgas, Frankenthal

Stellungnahme vom 1.07.1998

Keine Bedenken

Landesamt für Denkmalpflege, Speyer

Stellungnahme vom 25.06.1998

Keine Bedenken

Hinweis auf Meldepflicht bei archäologischen Funden.

Stellungnahme des planenden Büro´s in Absprache mit der Verwaltung:
Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 15. 06 1998

Keine Bedenken

Landwirtschaftskammer Rhl.-Pf., Kaiserslautern

Stellungnahme vom 25.06.1998

Keine Bedenken

Staatl. Gewerbeaufsichtamt, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 9.06.1998

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

6.07.1998

Aus städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen. Die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde ist - mit Ausnahme des 1. Satzes - zu berücksichtigen.

Stellungnahme des planenden Büro´s in Absprache mit der Verwaltung:

Es wird auf die eigene Passage bezüglich der Unteren Landespflegebehörde verwiesen.

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 5.06.1998

Der Abstand von Bauanlagen zu angrenzenden Waldgrundstücken muß mindestens 30 m be-

tragen; ansonsten ist der Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstückes von der Verkehrssicherungspflicht rechtsverbindlich zu befreien.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Soweit als möglich wird der erforderliche Abstand bereits eingehalten. Die Forderung der Befreiung von der Verkehrssicherungspflicht ist nicht auf der öffentlich-rechtlichen Ebene des Bebauungsplanes abzuhandeln. Die Ortsgemeinde erklärt sich jedoch bereit, informierend auf die Privateigentümer einzuwirken.

Beschluss:

Die Anregungen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zurückgewiesen.

Katasteramt, Grünstadt

Stellungnahme vom 10. 06 1998

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanentwurfes befindet sich nicht in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die Änderungen betreffen Flurstücksgrenzen, Flurstücksbeschreibungen und Änderungen im Gebäudebestand.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Es wird vorgeschlagen, die Änderungen in den Bebauungsplanentwurf zu übertragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren.

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 20. 07 1998

Die Trafostation soll mit einer Breite von 5 m anstelle von 3 m ausgewiesen werden, um sich nicht auf Privatgelände bewegen zu müssen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Es wird vorgeschlagen, der gewünschten Vergrößerung der Trafostation zuzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst der Vergrößerung der Grundstücksfläche für die Trafostation zuzustimmen. Für die Trafostation ist jedoch eine Eingrünung vorzusehen.

Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt

Stellungnahme vom 12. 06.1998

Keine Bedenken

Die Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer II. 2. entsprechende Regelungen für die Stellplätze.

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung um die Zufahrten zu ergänzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren.

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer

Stellungnahme vom 13.07.1998

Keine Bedenken

Auflagen:

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt ist zu beachten und einzuarbeiten

Es ist sicherzustellen, daß den Erfordernissen des § 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Rechnung getragen wird und der Strassenbaulastträger von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt ist.

Der L 518 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Ausbaupläne der Neumüller Ingenieur GmbH für den Bereich der Schindtalstrasse sowie die des Ingenieurbüros Schönhofen für den Bereich der Ortseinfahrt (vorliegenden Stand: Mai 1996) wurden berücksichtigt und eingearbeitet. Die Ausbaupläne der L 518 / Ortsdurchfahrt Höningen tangieren den Bebauungsplan ohnehin nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem ehemaligen Altersheim und im Kurvenbereich vor dem Anwesen Höninger Altleiningener Strasse 8.

§ 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich berücksichtigt worden. Mit dem Bebauungsplan wird in direkter Zuordnung zur L 518 nur der vorhandene bauliche Bestand gesichert, die mögliche Bebauung der FlStNr. 1012/3 und 1012/2 wird durch die Bebauung entlang der L 518 abgeschirmt. Die Wohnnutzung ist bereits etabliert. Sollten Lärmeinwirkungen zu befürchten sein, hätte bereits beim Ausbau der L 518 hierzu Stellung genommen werden müssen. Da dies nicht der Fall war, ist davon auszugehen, daß den Anforderungen des § 9 (1) Nr. 24 BauGB auch ohne eigenes Lärmschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen wurde. Insoweit ist davon auszugehen, daß den Wünschen des Strassen- und Verkehrsamtes entsprochen wurde.

Entlang der L 518 findet keine weitere Bebauung mehr statt. Das Oberflächenwasser der westlich gelegenen Baugrundstücke wird sich aus topographischen Gründen nach Süden und nicht zur L 518 hin bewegen, so daß sich diese Auflage des Strassen- und Verkehrsamtes erübrigt.

Aufgrund des vorstehenden Sachverhaltes wird vorgeschlagen, die Auflagen des Strassen- und Verkehrsamtes zurückzuweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst die Auflagen des Strassen- und Verkehrsamtes zurückzuweisen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme vom 16.06.1998

1. Grundsätzlich bemängelt wird, daß weder im Plan noch in den textlichen Festsetzungen Aussagen über notwendige Kompensationsmassnahmen enthalten sind. "Wir halten den Plan in seiner derartigen Form hinsichtlich den Forderungen des § 1a BauGB für völlig unzureichend und den rechtlichen Forderungen nicht genügend. Es besteht ein zwingender Nachbesserungsbedarf und die Berichtigung der formalen Fehler. "Bis zur Durchführung der Nachbesserungen machen wir geltend, daß die Beeinträchtigung des

- Schutzzweckes der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzer Wald" vorliegt und die erforderliche Zustimmung der Unteren Landespflegebehörde nicht erfolgt ist."
2. Die geplante Bebauung reicht bis ca. 20 m an den vorhandenen Waldrand heran. Aus Gründen einer möglichst optimalen Einbindung in die umgebenden Landschaft sollte die Bebauung weiter abgerückt werden. Es wird vorgeschlagen, "auf die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene Stichstrasse und die hierdurch erschlossene Bebauung zu verzichten sowie die übrigen Bauflächen nach Süden hin zu stauchen, so daß ein Mindestabstand zum Waldrand von wenigstens 40 m erreicht wird."
 3. Das ehemalige Altenwohnheim soll mit einer entsprechenden Begrünung zum Aussenbereich abgeschirmt werden.
 4. Nicht plausibel erscheint die Abgrenzung des Plangebietes, da im Ostteil grosse Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden, ohne daß hierfür Festsetzungen erkennbar sind. Die Flächen werden damit dem Naturpark Pfälzer Wald entzogen. Es wird die Angabe einer ausreichenden Begründung gefordert, bzw. "sofern wichtige Gründe nicht bestehen, eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. die Festsetzung der nicht baulich überplanten Wiesenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB."
 5. Textliche Festsetzungen 10.1: Die Pflanzung von einem Hochstamm je 80 qm auf der kleinen Streuobstwiese wird für fachlich nicht optimal angesehen. Streuobstwiesen sollten mit einem Pflanzabstand von ca. 12 - 15 m (dies entspricht einem Baum je 150 qm) bepflanzt werden. Die Festsetzungen zur Pflege sind zu konkretisieren.
 6. Begründung Nr. 4.1 sowie Landespflegerischer Planungsbeitrag, Nr. 1.3: Die Naturparkverordnung bildet einen zwingend zu berücksichtigenden Planungsleitsatz, der sich dem Abwägungsspielraum der Gemeinde entzieht. Die Landesverordnung über den Naturpark Pfälzer Wald gilt in uneingeschränkter Weise.
 7. Begründung Nr. 5.7: Die Ersatzmassnahmen sind zu konkretisieren, die Art der ökologischen Aufwertung anzugeben und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Aussage, daß Ersatzmassnahmen erforderlich werden und für diese das Gebiet Kurzgewinn bevorzugt wird, ist nicht ausreichend.
 8. Begründung Nr. 7.1: Die Aussage, daß keine Schutzfläche im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen werden, ist falsch, da das Gebiet im Naturpark Pfälzer Wald liegt.
 9. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Nr. 5.4: Die Aussagen zum Ausgleichsbedarf sind zu konkretisieren. Die aufgezeigten Möglichkeiten der teilweisen Finanzierung über das Ackerrandstreifenprogramm sind rechtlich nicht machbar.

Die Bilanzierung des Eingriffsumfanges bezieht sich nur auf das Arten- und Biotoppotential. Die übrigen Landschaftsfaktoren wurden in dem hier angewandten Bewertungsschema der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz nicht erfasst. Die Bilanzierung ist zudem in der Einstufung des westlichen Plangebietsteils zu überprüfen. Neuanlagen von Streuobstwiesen können zudem nicht mit dem gleichen Faktor wie Altanlagen eingehen.

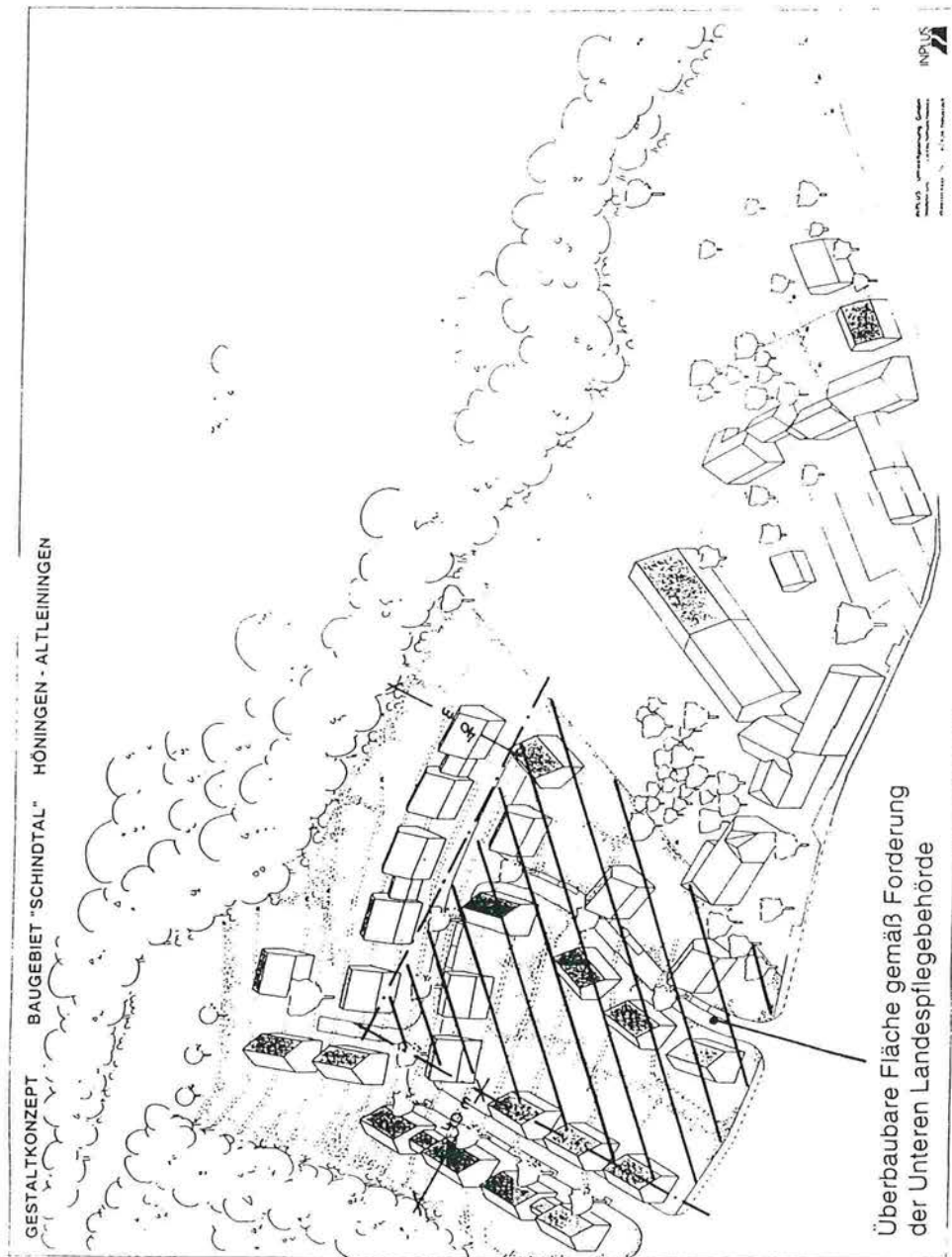
Nach erfolgter Nachbesserung bittet die Untere Landespflegebehörde um erneute Beteiligung zur Abgabe einer abschliessenden Stellungnahme.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

- zu 1. Der Grünordnungsplan war hinsichtlich der Festsetzung von Kompensationsmassnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft noch nicht abgeschlossen. Nachdem ursprünglich die im rückwärtigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegenden Wiesenflächen für die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen waren, diese aber im Rahmen der Abwägung der Bedenken und Anregungen der Anwohner (vorgezogene Bürgerbeteiligung) entfallen mussten, konnte aus zeitlichen Gründen nur eine Übereinstimmung mit der Gemeinde Attleiningen erreicht werden, die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Gebiet Kurzgewann, für das eine detaillierte Entwicklungsplanung vorliegt und dessen Flächen auf dem Ökokonto der Gemeinde verbucht sind, angerechnet werden können. Eine detaillierte Darstellung der hier festgelegten Massnahmen sollte erst nach endgültiger Einigung über die städtebauliche Konzeption erfolgen. Der Grünordnungsplan wird demzufolge um die entsprechenden Kompensationsmassnahmen ergänzt und die erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der endgültige Grünordnungsplan wird mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt werden.
- zu 2. Bei der Verschiebung der gesamten Bebauung nach Süden, so daß ein Abstand von 40 m zum Waldrand eingehalten wird, müsste eine komplette Baureihe aufgegeben werden. Konsequenterweise müsste dann auch im Westen ein Abstand von 40 m eingehalten werden. Bei einer derartigen Verkleinerung des bebauten Bereiches ist eine wirtschaftliche Erschliessung und adäquate Bebauung jedoch nicht mehr möglich (siehe Planskizze A). Damit müsste das gesamte Baugebiet "Am Schindtal" aufgegeben werden. Über die grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zugunsten des Gebietes entschieden worden.
- Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, daß auch die im Süden angrenzende alte Bebauung entlang der Strasse "An der Eiche" einen geringeren Abstand zum Wald einnimmt, als die hier geforderten 40 m. Die gesamte Ortslage von Höningen wird mehr oder weniger direkt vom Wald begrenzt, so daß dies als ortstypisch anzusehen ist.
- Möglich wäre allerdings der angesprochene Verzicht auf die Stichstrasse im Nordwesten und deren Bebauung. Die nördlich angrenzende Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese könnte dann entsprechend vergrössert werden.
- zu 3. Gemäß Ziffer II 3.1 der Textlichen Festsetzungen sind je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksflächen ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen, so daß eine Einbindung in die Landschaft grundsätzlich gegeben ist. Im Westen der neu ausgewiesenen Baufläche ist eine Begrünung nicht realisierbar, da ansonsten die Belichtung des Gebäudes stark eingeschränkt wird. Im Osten ist eine Eingrünung zur Nachbarbebauung hin festgesetzt. Auf eine Eingrünung nach Norden wurde verzichtet, da auch alle anderen Gebäude nicht mit derartigen Festsetzungen belegt wurden. Die Zulässigkeit von Garagen kann allerdings entfallen. Denkbar wäre auch die Aufnahme eines Pflanzgebotes nördlich und westlich der festgesetzten Stellflächen sowie eine Bepflanzung der Stellplätze selbst. Dies könnte als Ergänzung zu Ziffer II. 2. wie folgt lauten: "Stellplatzflächen von mehr als 100 qm Grundfläche sind an mindestens drei Seiten mit Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite zu umgeben. Art und Umfang der Bepflanzung richtet sich nach Ziffer I 13.2 der Textlichen Festsetzungen. Die Pflanzstreifen dürfen ausserhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze liegen, wenn sie an diese unmittelbar angrenzen. Auf Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste 13.2, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, in gleichmässiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen

und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche in der Grössenordnung eines Stellplatzes zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind fachgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben."

- zu 4. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde entlang bestehender Flurstücksgrenzen vorgenommen und ist daher durchaus plausibel. Nicht nachvollziehbar wäre hingegen die Ausgrenzung von Grundstücksteilen an willkürlich zu ziehenden Grenzen. Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplan-Vorentwurfes belegte die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einigen Bereichen mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie sie von der Unteren Landespflegebehörde gefordert wird. Bei diesen Grundstücken handelt es sich aber nicht um eigene Grundstücke, die ohne Festsetzun-



Planskizze A: Darstellung der Abstandsflächen zum Waldrand von 40 m

gen sind, sondern um Teile von Baugrundstücken, die nur nicht überbaut werden dürfen. Die Grundstückseigentümer haben sich im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vehement gegen eine Überplanung ihrer Grundstücke zugunsten des Naturschutzes gewehrt, so daß, um den Bebauungsplan überhaupt durchsetzen zu können, letztendlich nur eine Herausnahme der Flächen nach § 9 Nr. 1 Nr. 20 BauGB übrig blieb (siehe auch Kommentierung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung). Die Flächen sollten auf ausdrücklichen Wunsch der Ortsgemeinde Altleiningen aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben, um eine weitere Bebauung, die ansonsten gegebenenfalls nach § 34 BauGB möglich wäre, zu verhindern. In sofern sind diese Fläche auch nicht ohne Festsetzung, sondern verhindern durch die Kennzeichnung als nicht überbaubare Flächen (als Teil der privaten Grundstücksflächen) eine unerwünschte Bebauung.

- zu 5. Die Anzahl der Hochstammpflanzungen entspricht der in einschlägiger Fachliteratur angegebenen Werten. So wird im "Landschaftspflegkonzept Bayern: Band II.5 Lebensraumtyp Streuobst, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in Zusammenarbeit mit der ANL eine Baumbestandsdichte von 150 - 300 Hochstämmen pro ha angegeben. Dies entspricht einem Hochstamm pro 40 - 70 qm. Bei einer geringeren Pflanzdichte würden auf der Gesamtfläche nur 2 Obstbäume zu pflanzen sein. Aus Landschaftsbildaspekten sollte daher an der Festsetzung "Ein Hochstamm je 80 qm Grundstücksfläche" festgehalten werden.

Die Festsetzungen werden bei der Überarbeitung des Grünordnungsplanes wie folgt konkretisiert:

"Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen."

- zu 6,7,8,9:

Wird bei der Überarbeitung des Grünordnungsplanes korrigiert bzw. ergänzt und gegebenenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussvorschlag des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Der Grünordnungsplan ist zu überarbeiten, die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die nordwestliche Stichstrasse und deren Bebauung wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen und die angrenzende Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend vergrößert.

Ziffer II. 2. wird wie folgt ergänzt:

"Stellplatzflächen von mehr als 100 qm Grundfläche sind an mindestens drei Seiten mit Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite zu umgeben. Art und Umfang der Bepflanzung richtet sich nach Ziffer I 13.2 der Textlichen Festsetzungen. Die Pflanzstreifen dürfen ausserhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze liegen, wenn sie an diese unmittelbar angrenzen. Auf Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste 13.2, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, in gleichmässiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche in der Grössenordnung eines Stellplatzes zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind fachgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

An der Anzahl der auf der Streuobstwiese zu pflanzenden Hochstämme wird festgehalten. Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzungen erhält insgesamt folgenden Wortlaut:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 80 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm lokaler Sorten der folgenden Artenliste (oder gleichwertig) zu pflanzen:

Apfelsorten:

Danziger Kantapfel

Schöner aus Nordhausen

Winterrambour

Kaiser Wilhelm

Croncels

Jakob Lebel

Bittenfelder

Birnensorten:

Köstliche von Charneu

Gellerts Butterbirne

Pastorenbirne

Gute Graue

Grüne Jagdbirne

Schweizer Wasserbirne

Oberöstr. Weinbirne

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die Herstellung von Fusswegen ist zulässig, sofern sie mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden."

Der Gemeinderat beschliesst:

- den Grünordnungsplan entsprechend der Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde zu überarbeiten und die Ergebnisse in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht verändert werden.
- Auf die nordwestlich vorgesehene Stichstrasse und die dort eingeplanten Häuser soll verzichtet werden.
- Auf der Streuobstwiese soll je 150 qm ein Hochstamm gepflanzt werden.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Neustadt/ Altleiningen / Hettenleidelheim, den 30.10.1998

Die beschlossene Überarbeitung des Grünordnungsplanes hatte zur Folge, daß Ersatzflächen im Eckbachtal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Die textlichen Festsetzungen wurden in Ziffer 11.2 um die Ersatzmassnahmen ergänzt. Des weiteren erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Grundstücksflächen (Ziffer 12).

Diese Änderungen lagen als Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 7.04.1999 dem Auslegungsbeschluss vom 6.05.1999 zugrunde.

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 9.08.1999 bis 8.09.1999 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Neustadt/ Altleiningen / Hettenleidelheim, den 21.09.1999