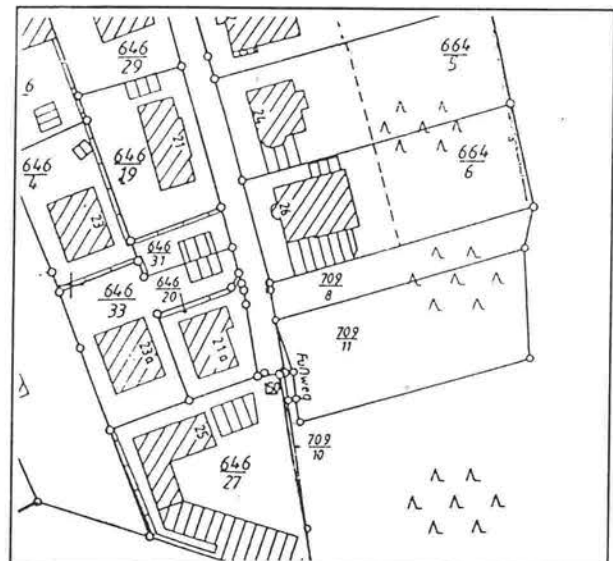
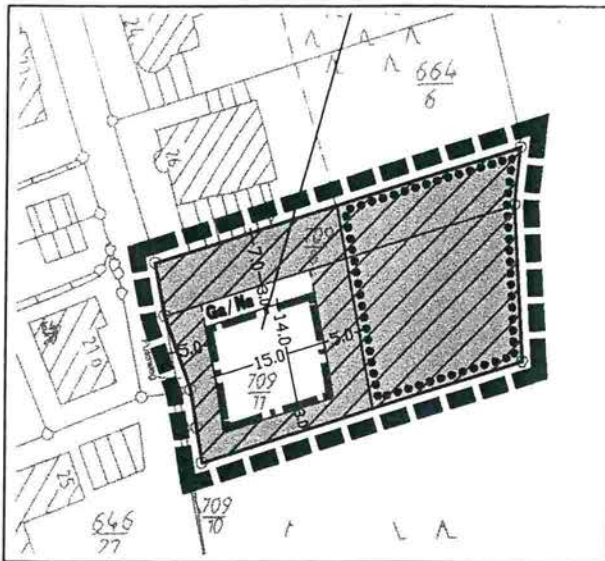


Altleiningen



Bebauungsplan "Gräfenthal IV"
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Gräfenthal IV"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

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 30.07.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26. März 1998

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

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - **LPfIG**) in der Fassung von 5. Februar 1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Landesgesetzes zur Änderung des Landespflgegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

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 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes.

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
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl 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 über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

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

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 600 qm vorgeschrieben.

5. 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, und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Gebäude (= Vorgartenbereich) auf insgesamt maximal 70 % der Grundstücksbreite zulässig.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt

7. **Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 4 m³ / 100 qm Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den örtlichen Regenwasserkanal anzuschliessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

8. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB
Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten 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. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 18 - 45° Neigung auszuführen und mit unglasierten roten bis rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig, wenn die Gebäude unter 60 qm Grundfläche haben.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
- 2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen.
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
- 2.2 **Einfriedungen**
Einfriedungen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.3 **Abfallbehälter**
Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. 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 ist an das vorhanden System anzuschließen.
3. **Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

Stand: 10.05.1999

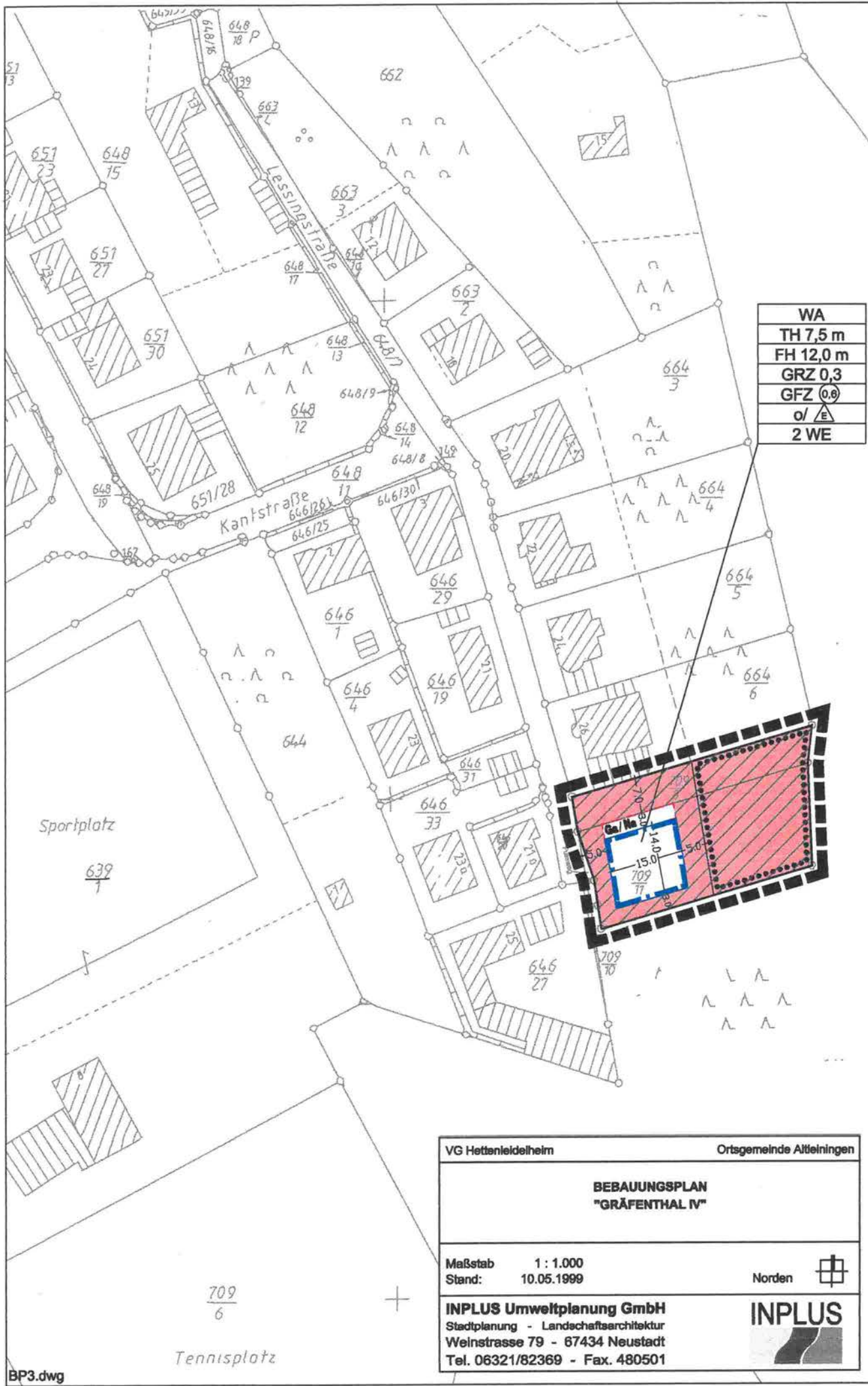
Ausgefertigt:

Altleiningen den, 28.03.2000

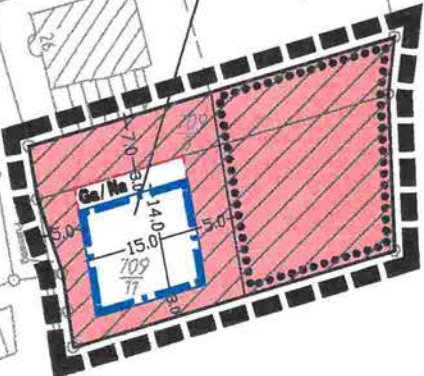


[Signature]
- (Bürgermeister)

Zeichnerische Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Gräfenthal IV"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim














WA
TH 7,5 m
FH 12,0 m
GRZ 0,3
GFZ $\frac{0,8}{\triangle}$
$\frac{0}{\triangle}$
2 WE



VG Hettensleidelheim	Ortsgemeinde Aitteilingen
BEBAUUNGSPLAN "GRÄFENTHAL IV"	
Maßstab	1 : 1.000
Stand:	10.05.1999
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	
Norden	
	

Zeichnerische Festsetzungen

- 
WA **Allgemeines Wohngebiet**
 § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
- 
GFZ 0,8 **Geschossflächenzahl**
 § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO
- 
GRZ 0,3 **Grundflächenzahl**
 § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- 
TH / FH **Höhe baulicher Anlagen**
 maximale Traufhöhe / maximale Firsthöhe
 § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 ,17 ,19 BauNVO
- 
O **Offene Bauweise**
 § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
- 
E **nur Einzelhäuser zulässig**
 § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
- 
Baugrenze
 § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
- 
Flächen für Nebenanlagen und Garagen
 Zweckbestimmung: Ga Garagen, Na Nebenanlagen
 § 9 (1) Nr.4 BauGB
- 
2 WE **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
 § 9 (1) Nr.6 BauGB
- 
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 § 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen

- 
Bestehende Grundstücksgrenzen
- 
Geplante Grundstücksgrenzen
- 
Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
TH 7,5 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe
FH 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
o/ E	Bauweise
2 WE	Beschränkung der Wohneinheiten

Begründung zum
Bebauungsplan "Gräfenthal IV"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Gemarkung Altleiningen liegenden Grundstücke FlStNr. 709/8 und 709/11.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von 1.260 qm.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gräfenthal I - 2. Änderung".

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist das Plangebiet als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen. Da es sich bei dem Bebauungsplan jedoch de facto nur um eine Ortsabrundung in geringfügigem Umfang handelt und ein Flächennutzungsplan ohnehin keine parzellenscharfe Abgrenzung bebaubarer Bereiche vorgibt, kann der Bebauungsplan noch als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan betrachtet werden. Im übrigen kann der Bebauungsplan bei der derzeit laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt werden.

Im Landschaftsplan sind keine dem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen enthalten.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Grundlage für die Überlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gräfenthal IV" war ein Antrag des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümers, einen ca. 7 m breiten Grundstücksstreifen aus dem gemeindeeigenen Waldgrundstück herauszuteilen und zu erwerben. Dieser möchte zum einen sein Grundstück vergrössern, zum anderen eine Stützmauer zur adäquaten Grundstücksnutzung errichten. Im Zuge dieses Antrages prüfte die Ortsgemeinde Altleiningen die Möglichkeiten der baulichen Ortsabrundung in diesem Bereich. Da das Grundstück durch die Lessingstrasse bereits erschlossen ist und auf der gegenüberliegenden Seite auch bereits seit langer Zeit bebaut ist, wird die Bebauung in eingeschränktem Umfang für städtebaulich sinnvoll erachtet. Dabei soll jedoch keine Erweiterung der Erschliessungsstrasse vorgenommen werden, sondern nur der an die Lessingstrasse angrenzende Bereich des Grundstückes bebaubar werden. Dies hat zur Folge, daß nach dem abzuteilenden 7 m, die an den nördlichen Nachbarn veräussert werden sollen, nur noch ein Baugrundstück erschlossen wird. Mittlerweile wurde ein derartiges Grundstück bereits katastermässig vermessen, es trägt die FISTNr. 709/11, der o.a. 7 m Streifen die FISTNr. 709/8.

Mit dem Bebauungsplan soll dem nach insgesamt eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Ortsabrundung geschaffen werden.

4. Derzeitiger Zustand des Plangebietes

Das Grundstück steigt entsprechend der nördlichen Nachbargrundstücke mit einer Hangneigung von ca. 1 : 2 nach Osten hin an. Das Grundstück ist vollständig und relativ einheitlich mit Jungholz aus Birken (*Betula*) und Espen (*Populus tremula*) bestanden. Im Unterwuchs kommen auch Buchen (*Fagus sylvatica*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Salweide (*Salix caprea*) vor. Etwa in Höhe der östlichen Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke geht der Forst in einen Kiefernstangenwald über.

Die Krautschicht zeigt die typischen Frühjahrsgeophyten (*Anemone nemorosa* - Buschwindröschen, *Convallaria majalis* - Maiglöckchen). In den Randbereichen zum FISTNr. 664/6 tritt verstärkt die Brombeere (*Rubus fruticosus*) auf.

70 % der Bestockung weist lediglich einen Stammumfang von 20 - 30 cm auf. Nur einzelne Espen erreichen einen Stammumfang bis 40 cm. Der ehemalige Altholzbestand (Baumstümpfe) wurde offensichtlich bereits vor Jahren gerodet.

Am Ende der Lessingstrasse läuft ein unbefestigter Fussweg als Wanderweg in den Wald hinein. Dieser Wanderweg ist als gesondertes Grundstück vermessen worden und nicht Teil des Bebauungsplanes. Der Weg bleibt erhalten.

5. Planungsmassnahmen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie die Ausnahmen des § 4

Abs. 3 BauNVO - bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, da aufgrund der engen baulichen Situation und der Lage am Ortsrand von Altleiningen sowie der fehlenden ausreichenden Erschliessung die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen planerisch nicht sinnvoll ist.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein eingeschränktes Gewerbegebiet. In diesem sind jedoch Lärmgrenzwerte festgelegt, die ein problemloses Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet ermöglichen. Dies wird auch dadurch deutlich, daß nördlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt und die Baugebietsart im Bebauungsplan "Gräfenthal I - 2. Änderung" planerisch festgeschrieben wurde und zu keinerlei Beanstandungen geführt hat.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß ist mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Im angrenzenden Bebauungsplan "Gräfenthal I - 2. Änderung" ist zwar eine GRZ von 0,4 festgesetzt, durch die Begrenzung auf eine Grundfläche von maximal 200 qm ergibt sich für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke jedoch auch keine höhere Ausnutzbarkeit als eine GRZ von 0,3. Die Überbarkeit entspricht damit dem angrenzenden Bestand. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden unterschritten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen ist die überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück auf 210 qm Grundfläche begrenzt. Damit entspricht diese der Festsetzung der maximalen Grundfläche der Gebäude von 200 qm im angrenzenden Bebauungsplan Gräfenthal I.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt; es ist nur ein Einzelhaus zulässig, um in dieser absoluten Ortsrandlage keine dem angrenzenden Bestand entgegenstehende Verdichtung zu ermöglichen. Damit keine Grundstücksteilung erfolgen kann ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 qm festgelegt.

Des Weiteren ist die Anzahl der Wohnungen - entsprechend dem angrenzenden Bestand - auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt worden. Mit dieser Vorschrift soll verhindert werden, daß am Ortsrand von Altleiningen im direkten Übergangsbereich zum angrenzenden Pfälzer Wald grössere Baulichkeiten entstehen und unnötig viel Fläche für den ruhenden Verkehr versiegelt wird. Eine höhere bauliche Auslastung ist zudem nicht wünschenswert, da die Lessingstrasse als die das Grundstück erschliessende Stichstrasse über keine Wendeanlage verfügt; das Wenden demnach auf den privaten Grundstücken erfolgen muss.

5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzungen sollen die Freiflächen weitgehend offengehalten und damit die Versiegelung auf den Grundstücken eingeschränkt werden.

5.4 Erschliessung

Die Erschliessung ist gesichert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt über Versickerungsmulden oder über Sickerschachtanlagen sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu führen.

Mit dieser Festsetzung wird den Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rechnung getragen und zudem ein Ausgleich für die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt durch die Bodenversiegelung geschaffen.

5.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und die Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung) wurden im Rahmen der Aufstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan erarbeitet, in diesem ausreichend begründet und in den Bebauungsplan vollständig übernommen. Die Aussagen werden hier auszugsweise wiedergegeben:

"6. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.1 Vermeidung

(...)

Bei der Vermeidung von Eingriffen ist insbesondere Wert darauf zu legen, daß ein Teil der Bestockung vor der Abholzung gesichert werden kann. Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, daß die Bepflanzung auf den Flächen 25 m ab der Strassenbegrenzungslinie dauerhaft zu erhalten ist. Die Flächen sind als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 25 b BauGB festzusetzen.

6.2 Minderung

Zur Minderung des Eingriffsumfanges können darüber hinaus folgende Maßnahmen vorgegeben werden:

- Es wird vorausgesetzt, daß die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser gemäß Landeswassergesetz geprüft und gegebenenfalls realisiert werden.
- Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen, um eine gewisse Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sollen zur Verringerung der Versiegelungsmöglichkeiten nur innerhalb eines eng begrenzten Bereiches zulässig sein. "

Da aufgrund der Beschaffenheit des Grundstückes ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich, sind Flächen für Ersatzmassnahmen erforderlich. Die Ersatzmassnahmen sind in Qualität und Quantität im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich hierbei um den verbleibenden "Überschuss" der im Bebauungsplan "Am Schindthal" festgesetzten Ersatzmassnahmen bzw. -flächen im Eckbachtal. Gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag ist ein "Guthaben" in einer Grössenordnung von 573 Ökopunkten verblieben. Für den Bebauungsplan "Gräfenthal IV" werden gemäß Eingriffsbilanzierung der Anlage zum

Landespflegerischen Planungsbeitrag 410 Ökopunkte benötigt, so daß der Eingriff mit den verbleibenden Ersatzmassnahmen verrechnet werden kann. Weitere Ersatzmassnahmen sind nicht erforderlich, die Ersatzflächen im Eckbachtal sind mit dieser Massnahme aufgebraucht.

6.3 Gestaltung (Vorentwurf)

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen die Einbindung des neuen Gebäudes in die vorhandene Bebauung erreicht werden soll.

7. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	1.260 qm	100,0 %
Nettowohnbaufläche	1.260 qm	100,0 %

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umweltverträglichkeit

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können nicht auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden. Es sind Ersatzmassnahmen auf anderen Grundstücken erforderlich.

8.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Plangebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

8.3 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnende Massnahmen erforderlich.

8.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessung ist bereits vorhanden. Es entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

9. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 19.03.1998 beschlossen.

Altleiningen, Neustadt/Wstr., den 10.05.1999

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 28.03.2000



[Handwritten signature]

(Ortsbürgermeister)

Anlage zur Begründung:**Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 28.06.1999 - 12.07.1999 Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 24.06.1999) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 2.07.1999 mit Termin bis 16.08.1999 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom xx.xx.1999.

VG Hettenleidelheim, Abt. 1/5 - Beiträge

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 26.07.1999

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungs- und Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 26.07.1999

Keine Bedenken

Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 5.08.1999

Keine Bedenken

Katasteramt, Neustadt

Stellungnahme vom 7.07.1999

Keine Bedenken

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 13.08.1999

Es wird vorgetragen, daß aus Gründen des Waldschutzes ein Sicherheitsabstand zwischen dem vorhandenen Wald und einer Bebauung mindestens 30 m betragen muss. Sofern dieser Abstand nicht einzuhalten ist, kann das Forstamt dem Entwurf nur zustimmen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes (hier: FISTNr. 709/11) gegenüber dem betroffenen Waldbesitzer (hier: Gemeidnewald Altleiningen; FISTNr. 709/10) eine Baulast übernimmt, die den Waldbesitzer von einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht freistellt.

Des weiteren wurde darauf hingewiesen, daß vor Baubeginn eine Rodungsgenehmigung der unteren Forstbehörde einzuholen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ortsgemeinde Altleiningen ist sowohl Eigentümer des im Rahmen des Bebauungsplanes neu zu schaffenden Baugrundstückes, als auch des angrenzenden Gemeindewaldes. 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. Im Rahmen des Verkaufes des Baugrundstückes wird die Ortsgemeinde als Verkäufer informierend auf den künftigen Privateigentümer einwirken. Des

weiteren wird ihm mitgeteilt werden, daß vor Baubeginn eine Rodungsgenehmigung bei der unteren Forstbehörde einzuholen ist.

Die Einwände des Forstamtes dürften somit ausgeräumt sein.

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes werden die Anregungen / Stellungnahme des Forstamtes zurückgewiesen.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen nicht vor.

Neustadt / Altleiningen, den 20.08.1999

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.1999 bis 26.01.2000 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.12.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Bedenken und Anregungen ein:

Neustadt / Altleiningen, den 31.01.2000

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 19.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gräfenthal IV" beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.08.1998 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 der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 7.10.1999 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 10.05.1999 vom 27.12.1999 bis 26.01.2000 öffentlich ausgelegen.

Altleiningen, den 28.03.2000

 (Bürgermeister)


Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 10.05.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 31.01.2000 wurde am 08.03.2000 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 06.04.2000 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.


Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

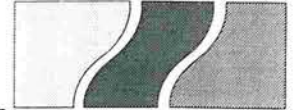
Altleiningen, den 07.04.2000

 (Bürgermeister)

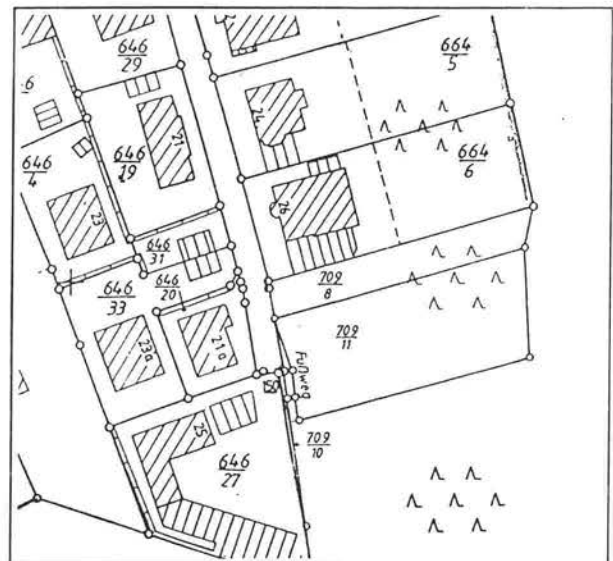
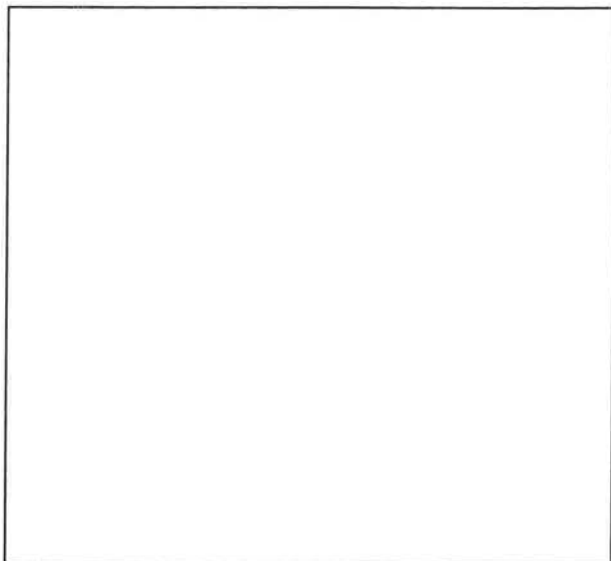
Bebauungsplan "Gräfenthal IV" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 28.03.2000

 (Bürgermeister)



Altleiningen



**Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan "Gräfenthal IV"**

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

09/98

Landespflegerischer Planungsbeitrag

zum

Bebauungsplan "Gräfenthal IV"

Gemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Planung:

INPLUS Umweltplanung GmbH
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur

Weinstrasse 79
67434 Neustadt-Hambach

April / August 1998 - Mai 1999

Gliederung

1. **Einleitung**
 - 1.1 Anlass / Aufgabenstellung
 - 1.2 Lage und Grösse des Plangebietes
 - 1.3 Planerisch - Rechtliche Vorgaben
2. **Ausgangsbedingungen**
3. **Bestandsaufnahme und Bewertung**
4. **Beschreibung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild**
5. **Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 5.1 Vermeidung
 - 5.2 Minderung
 - 5.3 Ausgleich
 - 5.4 Ersatz
6. **Zusammenfassung**
7. **Anlage**
8. **Aufstellungsvermerk**

1. Einleitung

1.1 Anlaß / Aufgabenstellung

Das Gebiet des Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke FISTNr. 709/8 und 709/11 der Gemarkung Altleiningen, die aus dem ehemaligen - gemeindeeigenen - Waldgrundstück FISTNr. 709/7 herausgemessen wurden.

Grundlage für die Überlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gräfenthal IV" war ein Antrag des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümers, einen ca. 7 m breiten Grundstücksstreifen aus dem gemeindeeigenen Waldgrundstück herauszuteilen und zu erwerben. Dieser möchte zum einen sein Grundstück vergrößern, zum anderen eine Stützmauer zur adäquaten Grundstücksnutzung errichten. Im Zuge dieses Antrages prüfte die Ortsgemeinde Altleiningen die Möglichkeiten der baulichen Ortsabrundung in diesem Bereich. Da das Grundstück durch die Lessingstrasse bereits erschlossen ist und auf der gegenüberliegenden Seite auch bereits seit langer Zeit bebaut ist, wird die Bebauung in eingeschränktem Umfang für städtebaulich sinnvoll erachtet. D.h. es soll keine Erweiterung der Erschliessungsstrasse vorgenommen werden, sondern nur der an die Lessingstrasse angrenzende Bereich des Grundstückes (ehemals FISTNr. 709/7) bebaubar werden. Dies hat zur Folge, daß nach den abzuteilenden 7 m, die an den nördlichen Nachbarn veräußert werden sollen, nur noch ein Baugrundstück erschlossen wird. Mittlerweile wurde ein derartiges Grundstück bereits katastermässig vermessen, es trägt die FISTNr. 709/11, der 7 m Streifen die FISTNr. 709/8.

Mit dem Bebauungsplan soll demnach insgesamt eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Ortsabrundung geschaffen werden. Die Planungsabsicht ist nachvollziehbar und als Baulückenschliessung städtebaulich und landespflegerisch sinnvoll. Zur Realisierung dieser Massnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der Rechtsfolge des BauGB und des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz ist hierzu die Einarbeitung eines Landespflegerischen Planungsbeitrages notwendig, der hiermit vorgelegt wird.

Inhalt dieses Beitrags ist zum einen die Ermittlung der vorhandenen Qualitäten von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Beschreibung potentieller Auswirkungen der Bebauung auf diese Qualitäten, zum anderen die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu quantifizieren und Maßnahmen zur Vermeidung oder Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu formulieren (entsprechend der Rechtsfolge der §5 LPfIG Rhl.-Pf.).

Dieser Landespflegerischen Planungsbeitrages / Grünordnungsplan entspricht den Forderungen des § 8a des durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland novellierten Bundesnaturschutzgesetzes vom 22.04.1993.

1.2 Lage und Grösse des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Süden der Ortsgemeinde Altleiningen, Verbands-

gemeinde Hettenleidelheim. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende an - es hat eine Flächengröße von 1.260 qm.

Die Abgrenzung des Grünordnungsplanes entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes.



Abb.1: Ausschnitt TK 25, Blatt 6515 Grünstadt-West

1.3 Planerisch - Rechtliche Vorgaben

Im **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist das Plangebiet als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen.

Im **Landschaftsplan** der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim von 1989 sind keine dem Bebauungsplan entgegenstehenden Festsetzungen enthalten.

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 Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeiten, die weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölze 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 lediglich als vorhandener Wald / Forst gekennzeichnet.

2. Ausgangsbedingungen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet (überplant mit dem Bebauungsplan "Gräfenthal I, rechtskräftig seit 5.10.1995), welches mit - zum Teil relativ grossen - freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist. Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude stehen innerhalb grosser Gartenflächen. Das Plangebiet selbst ist bereits Teil des Altleiningen umgebenden Waldes. Auf den nördlich angrenzenden Baugrundstücken wurde der Wald durch die Bebauung und Ziergärten bereits zurückgedrängt. Dennoch ist nach wie vor das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches Gräfenthal durch die Waldrandlage gekennzeichnet.

Im Süden verläuft am Ende der Erschliessungsstrasse ein unbefestigter Fussweg in den Wald hinein, der als Waldwanderweg zu erhalten ist.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme erfolgte Mitte April 1998 durch Begehung des Plangebietes. Auf eine zeichnerische Darstellung des Bestandes wurde aufgrund der Einheitlichkeit der Bestockung verzichtet, er wird im folgenden verbal beschrieben:

Das Grundstück steigt entsprechend der nördlichen Nachbargrundstücke mit einer Hangneigung von ca. 1 : 2 nach Osten hin an. Das Grundstück ist vollständig und relativ einheitlich mit Jungholz aus Birken (*Betula*) und Espen (*Populus tremula*) bestanden. Im Unterwuchs kommen auch Buchen (*Fagus sylvatica*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Salweide (*Salix caprea*) vor. Etwa in Höhe der östlichen Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke geht der Forst in einen Kiefernstangenwald über.

Die Krautschicht zeigt die typischen Frühjahrsgeophyten (*Anemone nemorosa* - Buschwindröschen, *Convallaria majalis* - Maiglöckchen). In den Randbereichen zum

FISStNr. 664/6 tritt verstärkt die Brombeere (*Rubus fruticosus*) auf.

70 % der Bestockung weist lediglich einen Stammumfang von 20 - 30 cm auf. Nur einzelne Espen erreichen einen Stammumfang bis 40 cm. Der ehemalige Altholzbestand (Baumstümpfe) wurde offensichtlich bereits vor Jahren gerodet.

Das Grundstück ist insgesamt als Forst mit minderem Holzbestand zu bezeichnen.

Die ökologische Wertigkeit ist als mittel einzustufen. Dem Waldrand fehlt zu einer höherwertigen Einstufung der stufige Aufbau, dem inneren Bestand ein Anteil an Altholz.

Das Grundstück ist zudem bereits erschlossen, so daß für seine Bebaubarkeit prinzipiell die gleichen Richtlinien wie für die nördlich angrenzenden Grundstücke gelten sollten, die vor der Bebauung ebenfalls Waldbereiche gleicher Güteklasse waren.

4. **Beschreibung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Bei der vorgesehenen Maßnahme handelt es sich gemäß § 4 LPflG um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser kann wie folgt beschrieben werden:

- Dauerhafte Zerstörung von vegetationsfähigem Oberboden;
- Rodung von Gehölzen, Zerstörung der Vegetation,
- Versiegelung von offenen Bodenflächen und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung;
- Beeinträchtigung des Ortsklimas durch Erhöhung des Strahlungssaldos;
- Beeinträchtigung des landschaftsbildprägenden Waldrandes

Die folgenden Ausführungen beinhaltet bereits die Ergebnisse der im Vorfeld mit dem Bebauungsplaner geführten Diskussion zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe (sh. auch Kap. 5)! Ein daran orientierter Bebauungsplanentwurf mit einer konkreten Bemaßung liegt vor. Demnach ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bestand - Wald:	1.260 m²
<hr/>	
Planung:	
Überbaubare Fläche (gemäß Baugrenzen)	210 m ²
Nebenflächen: Garage, Stellplatz, Wege, Terrasse (GRZ 0,3 von 1.260 qm (abzgl. Baugrenzen) + 50% gemäß § 19 BauNVO)	357 m ²
Versiegelbare Bodenfläche - gesamt:	<hr/> 567 m ²

Diese Werte sind als Maximalwerte anzusehen. Der tatsächliche Versiegelungsumfang wird erfahrungsgemäß niedriger ausfallen.

Neben den Versiegelungen ist im Zuge der Realisierung die Beseitigung eines grossteils der Bestockung auf den als Bauland ausgewiesenen Flächen zu erwarten. Dies stellt den massivsten Eingriff dar.

Dem Plangebiet kann - entsprechend der obigen Bestandsaufnahme und -bewertung - eine **Ökologische Wertzahl von 0,8** zugeordnet werden, die im weiteren als Grundlage für die Eingriffsquantifizierung dienen soll (sh. Anlage: Eingriffsbilanzierung). Dies ist in den Fällen sinnig, wo alleine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen nicht ausreichen und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geplant und damit auch quantifiziert werden müssen.

Bei dem in der Anlage zur Quantifizierung verwendeten Bilanzierungsschema handelt es sich um ein formalisiert-quantitatives Eingriffsbewertungsverfahren, das durch verbal/argumentativen, qualitative Argumente ergänzt wird. Hierdurch können Anhaltswerte für die Beurteilung des Eingriffsumfangs gewonnen werden, die eine ausreichend genaue Gegenüberstellung des Bestandes und der Situation nach Abschluß der geplanten Maßnahmen erlaubt.

Grundlage ist eine Flächenermittlung des Bestandes und der Planung. Die Wertfaktoren wurden dem "Beitrag zum § 17 LPfIG - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz auf der Grundlage der Dienstbesprechung vom 14.02.1989 entnommen.

Die Anwendung dieses Bewertungsschemas ist auch deshalb erforderlich und sinnig, da für den Ausgleich bzw. den Ersatz Flächen aus dem Ökokonto herangezogen werden sollen, die bereits mit diesem Schema bewertet wurden. Für die "Abbuchung" ist daher sinnvollerweise vom gleichen Bewertungssystem auszugehen.

5. Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.1 Vermeidung

Auch wenn eine Bebauung, wie alle Bauwerke oder Versiegelungen, als ökologisch negativ anzusehen ist, ist das geplante Vorhaben aus landespflegerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen, da eine bestehende Erschließung vollständig genutzt wird. Da keine schützenswerten Biotope betroffen sind und eine ausreichende städtebauliche Begründung vorliegt, muß das Vorhaben aus landespflegerischer Sicht **nicht** grundsätzlich vermieden werden.

Bei der Vermeidung von Eingriffen ist insbesondere Wert darauf zu legen, daß ein Teil der Bestockung vor der Abholzung gesichert werden kann. Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, daß die Bepflanzung auf den Flächen 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie dauerhaft zu erhalten ist. Die Flächen sind als "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 25 b BauGB festzusetzen.

5.2 Minderung

Zur Minderung des Eingriffsumfangs können darüber hinaus folgende Maßnahmen vorgegeben werden:

- Es wird vorausgesetzt, daß die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser gemäß Landeswassergesetz geprüft und gegebenenfalls realisiert werden.
- Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen, um eine gewisse Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sollen zur Verringerung der Versiegelungsmöglichkeiten nur innerhalb eines eng begrenzten Bereiches zulässig sein.

5.3 Ausgleich

Da die Bebauung zweifellos, auch unter Beachtung der Minderungsmaßnahmen und vor allem hinsichtlich der Beseitigung der Gehölze einen Eingriff darstellt, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Gemäß dem derzeit allgemein anerkannter Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten, Mainz : "Buchungen auf dem Ökokonto - Ein Kurzleitfaden für Kommunen" sind die gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gleichartig auszugleichen, ansonsten gleichwertig zu ersetzen. Gleichwertig ersetzen bezieht sich im wesentlichen auf die Wiederherstellung der Beeinträchtigungen in einem räumlich - funktionalen Zusammenhang zum Ort des Eingriffes. Der räumliche Zusammenhang von Eingriffsfläche und Fläche für die Ersatzmassnahme gilt als gewahrt, wenn der Zuständigkeitsbereich des Planungsträgers nicht überschritten wird.

Kompensationsmassnahmen müssen "zu einer tatsächlichen Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gegenüber dem Status-quo einer bestimmten Fläche führen (z.B. Umwandlung von Intensivgrünland in einen Streuobstbestand, Entbuschung eines Magerrasens, Umwandlung eines Ackers in ein Feldgehölz). Die bloße Sicherung eines vorhandenen Zustandes reicht als Kompensationsmassnahme keinesfalls aus" (S. 5).

Auf dem Grundstück sind jedoch keine Massnahmen zur Flächenaufwertung möglich.

5.4 Ersatz

Da ein Ausgleich der Eingriffe auf dem Grundstück selbst nicht möglich ist, sind Ersatzmassnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzusehen. Der Umfang der Ersatzmassnahme richtet sich nach der Schwere des Eingriffes. In der Regel ist eine Kompensationsfläche von mindestens der durch den Eingriff in seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigten Fläche erforderlich. Kompensationsmassnahmen, die erst nach etwa 5 bis 10 Jahren Wirkung zeigen, sollten in einem etwa doppelt so grossen Flächenumfang, solche die erst nach deutlich mehr als 10 Jahren wirksam werden, etwa um den dreifachen Flächenumfang grösser als die beeinträchtigte Fläche vorgesehen werden. Entsprechend der o.a. Bestandsaufnahme und -bewertung werden Flächen beansprucht, die i.d.R. mittelfristig kompensierbar sind.

Für den erforderlichen Ersatz sollen Flächen aus dem Ökokonto abgebucht werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schindtal" (noch im Verfahren, Stand: Öffentliche Auslegung) wurden Ersatzflächen im Eckbachtal ausgewiesen, die für die Kompensation der durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe erforderlich waren. Die Flächen sind als Exklave Teil des Bebauungsplanes "Am Schindtal" und dort als "Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit entsprechenden textlichen Festsetzungen ausgewiesen.

Zur Verdeutlichung der Ersatzmassnahmen wird im folgenden aus dem Grünordnungsplan "Am Schindtal" zitiert:

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.

Im Rahmen eines landespflegerischen Fachbeitrages, erstellt von der INPLUS Umweltplanung GmbH im Januar 1999 wurden diese Maßnahme näher beschrieben und bilanziert, und wird im folgenden nochmals dargelegt. Die Ersatzflächen sind als Exklave zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schindtal aufzunehmen. Die Fläche ist im Plan 3/3 (sh. Anlage) gekennzeichnet.

5.4.1 Grundsätzliche Bewertung der Ersatzmaßnahme im Eckbachtal

Wiesenflächen, vor allem aber offene Wiesentäler sind im gesamten Pfälzer Wald relativ selten. Sie stellen sowohl als Standort für Flora und Fauna, wie auch für das Landschaftsbild eine ausgesprochene Bereicherung dar.

Obwohl ursprünglich in den Tieflagen sicher nur im Bereich der wenigen Stillgewässer sowie in Moor- und Sumpfgebieten nennenswerte, unbewaldete Offengebiete vorgekommen sind, haben sich mit der anthropogenen Urbarmachung in fast allen Tälern gewässerbegleitende, feuchte Wiesenbänder ausgedehnt. Mit der Aufgabe der Viehhaltung wurden diese Flächen dann in den letzten Jahrzehnten systematisch aufgeforstet. Dabei kamen zumeist nicht standortgerechte Nutzholzarten, häufig auch Fichte und Douglasie zur Anwendung, sodaß auch keine, im ökologischen Sinne positive Rückentwicklung eintrat. Aufgrund der nur bedingt reversiblen wasserwirtschaftlichen (Haupt-)Maßnahmen an den Gewässern (Begradigung) ist dies auch nur an wenigen Stellen zu erwarten. Als initiale Maßnahme für eine ökologische Verbesserung sollte es deshalb ein vorrangiges Ziel der Landespflege sein, die unverträgliche Bestockung zu entfernen und Wiesenflächen herzustellen, die relativ kurzfristig die vordem vorhandenen Funktionen im Landschaftshaushalt wieder einnehmen können. Es bleibt dann der weiteren Beobachtung überlassen, die kleinräumige Standortdifferenzierung zu erfassen und gegebenenfalls die Sukzession durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu lenken. Aus der Sicht des Landschaftserlebens durch den Menschen ist dabei sicherlich das "offene Wiesental" bevorzugt.

Grundsätzlich entspricht die Maßnahme den Empfehlungen der Biotopverbundplanung und den Entwicklungszielen des Biosphärenreservates Naturpark Pfälzer Wald.

5.4.2 Bestandsdarstellung der Flächen für die Ersatzmassnahmen

Die Lage des Gebietes ist in Plan 3/3 dargestellt. Die Größe des Gebietes beträgt nach Planimetrierung aus der Forstlichen Wirtschaftskarte **29.750 qm**.

Die Baumartenzusammensetzung wird von Douglasie und Fichte in jungen bis mittelalten Beständen dominiert. Hinzu kommen einzelne, auch ältere Buchen, dazu im

südlichen Abschnitt auch einzelne Wildkirschen und Erlen.

Die nördliche Teilfläche von ca. 8.000 qm zieht sich entlang des Südufers des Eckbaches in mittlerer Böschungsneigung. Südliche Grenze ist der von Altleiningen kommende Talgrundweg. Der Hang zeigt einige Sickerwasserhorizonte und -stellen. Aufgrund der Hanglage gehört der größte Teil dieser Fläche nicht zur überschwemmten Bachaue. Eine Freistellung dieses Bereiches ist trotzdem für das Gewässer als ausgesprochen positiv zu werten. Zum einen wird die Belichtung verbessert, ohne den Bach gänzlich freizustellen. Damit wird die Unterwasservegetation und somit die Standortbedingungen für die Tierwelt gefördert, ohne daß hier die Gefahr einer unerwünschten Erwärmung gegeben ist. Gleichzeitig wird durch die Beseitigung der standortfremden Konkurrenz der naturnahe Bewuchs in den Uferzonen gefördert und die Beeinträchtigungen des Wasserchemismus durch den sauren Nadelstreu reduziert.

Im Sinne des Landschaftsbildes kann hier ein Bereich als Wiesenfläche dauerhaft offengehalten werden. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da der ursprünglich nördlich des Eckbaches gelegene großflächige Wiesenbereich in den letzten Jahren zunehmend verbuscht ist bzw. aufgeforstet wurde.

Der südliche Teil der Ersatzmaßnahme liegt in einem Seitental des Eckbaches und hat eine Größe von ca. 21.750 qm. Die geplante Umwandlung betrifft den gesamten Talgrund, der sich als 15-30 Meter breiter Streifen von Süden nach Norden zieht und seitlich von Forstwegen begrenzt wird. Die angrenzenden Hänge sind überwiegend mit Fichten, Kiefern und Buchen bestockt. Die gesamte Talmulde ist als feucht-nass anzusprechen. Die Schüttung aus zahlreichen kleineren Quellen bildet ein Rinnsal, das mehr oder weniger ausgeprägt zum Eckbach zieht. Das Entwicklungspotential dieser Fläche kann als ausgesprochen hoch und dynamisch angesehen werden. Innerhalb der walddreichen Umgebung wird hier innerhalb kürzerer Zeit ein wertvoller Offenbiotop entstehen können.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Bestände noch nicht hiebsreif sind und weder nach Landeswaldgesetz noch aus sonstigen forstwirtschaftlicher Gründen ein Handlungsbedarf besteht.

5.4.3 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.

5.4.4 Ökologische Bilanzierung der Ersatzmaßnahme im Eckbachtal

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird auch für die folgende Bilanzierung der Maßnahme auf das bereits oben angewandte Bewertungsmodell zurückgegriffen. In Würdigung des Kurzleitfadens für Kommunen "Buchungen auf dem Ökokonto" vom 27. 08. 1995 wird allerdings die Entwicklung der Flächen nicht nach dem erreichbaren Klimaxzustand, sondern nach dem potentiellen Zustand in 5 -6 Jahren bewertet.

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

Bei der oben dargestellten Bewertung der Ersatzmassnahmen ist demnach ein "Guthaben" in einer Größenordnung von 573 Ökopunkten verblieben. Für den Bebauungsplan "Gräfenthal IV" werden gemäß Eingriffsbilanzierung der Anlage 410 Ökopunkte benötigt, so daß der Eingriff mit den verbleibenden Ersatzmassnahmen verrechnet werden kann. Weitere Ersatzmassnahmen sind nicht erforderlich, die Ersatzflächen im Eckbachtal sind mit dieser Massnahme aufgebraucht.

6. Zusammenfassung

Für den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe, die durch das Bauvorhaben erzeugt werden, sind landespflegerische Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für diese wird der "Überschuss" der im Bebauungsplan "Am Schindtal" festgesetzten Kompensationsflächen herangezogen.

7. **Anlage**

Anlage 1: Eingriffsbilanzierung

Anlage 2: Kopie des Bebauungsplanes M 1:1.000 und Legende

Anlage 3: Lage der Ersatzflächen im Eckbachtal - Kopie aus dem GOP "Am Schindtal"

8. **Aufstellungsvermerk**

Betreff: Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum
Bebauungsplan "Gräfenthal IV"

Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

bearbeitet: Dipl.-Ing. Ernst Weinbach
Freier Landschaftsarchitekt BDLA/IFLA



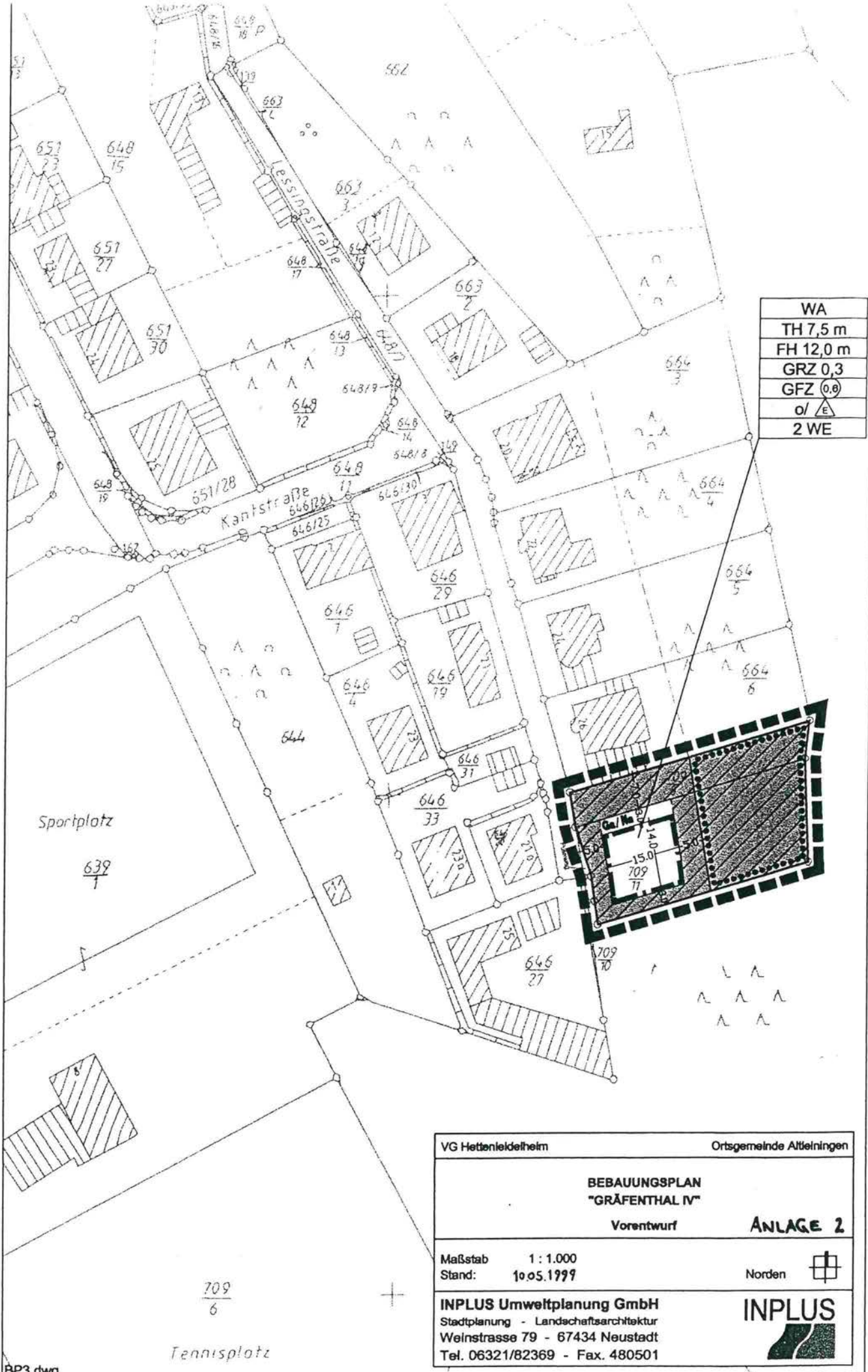
Datum: 10.05.1999

Der Auftraggeber:

Heister
Ortsbürgermeister



Datum: 28.03.2000



WA
TH 7,5 m
FH 12,0 m
GRZ 0,3
GFZ (0,8)
o/△
2 WE

BP3.dwg

VG Hettenleidelheim	Ortsgemeinde Altienningen
BEBAUUNGSPLAN "GRÄFENTHAL IV"	
Vorentwurf	
ANLAGE 2	
Maßstab	1 : 1.000
Stand:	10.05.1999
Norden	
INPLUS Umweltplanung GmbH	
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur	
Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt	
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	

Zeichnerische Festsetzungen


ANLAGE 2

	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
	Geschossflächenzahl § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO
	Grundflächenzahl § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen maximale Traufhöhe / maximale Firsthöhe § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO
	Offene Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
	Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
	Flächen für Nebenanlagen und Garagen Zweckbestimmung: Ga Garagen, Na Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB
	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr.6 BauGB
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

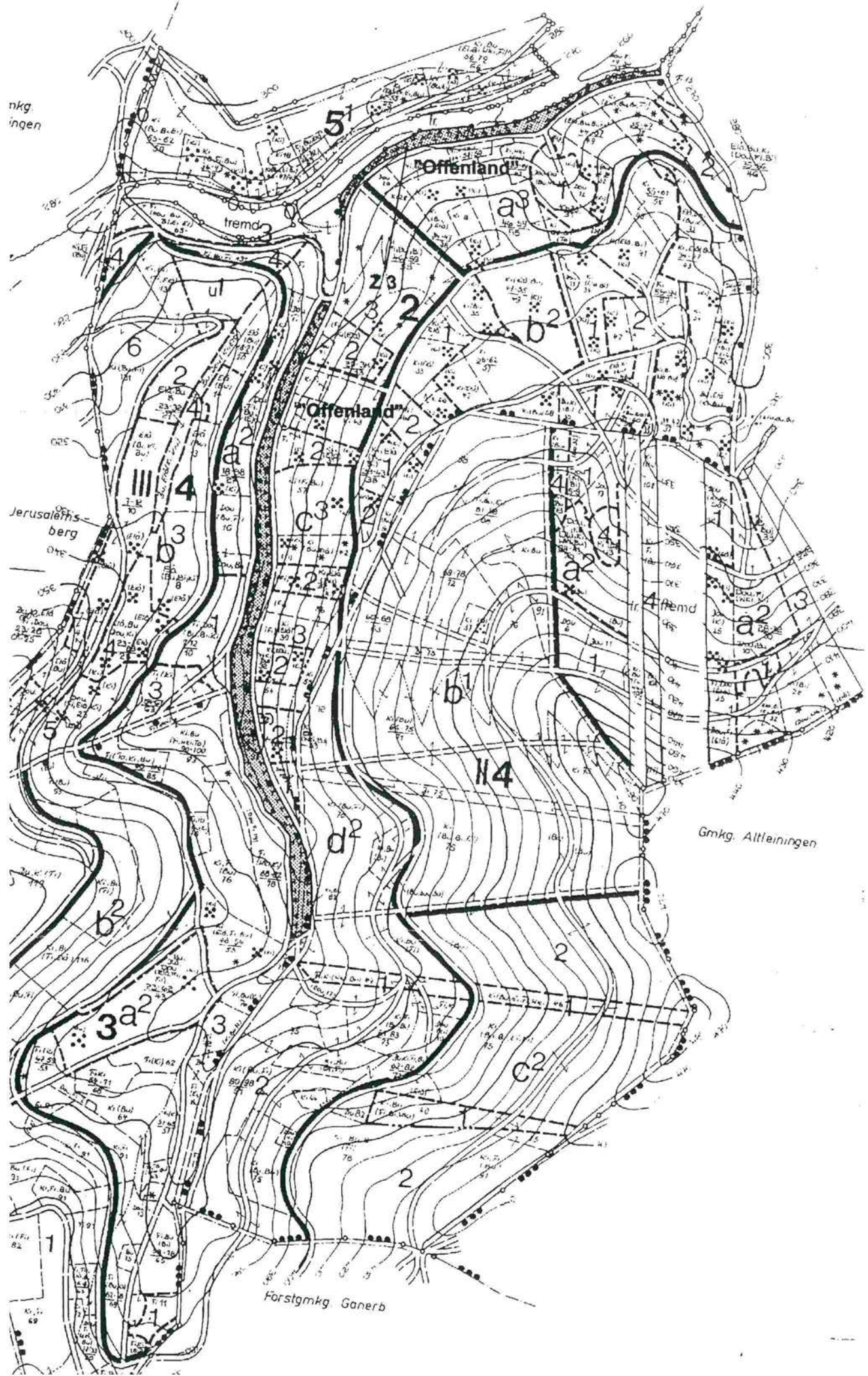
Sonstige Planzeichen

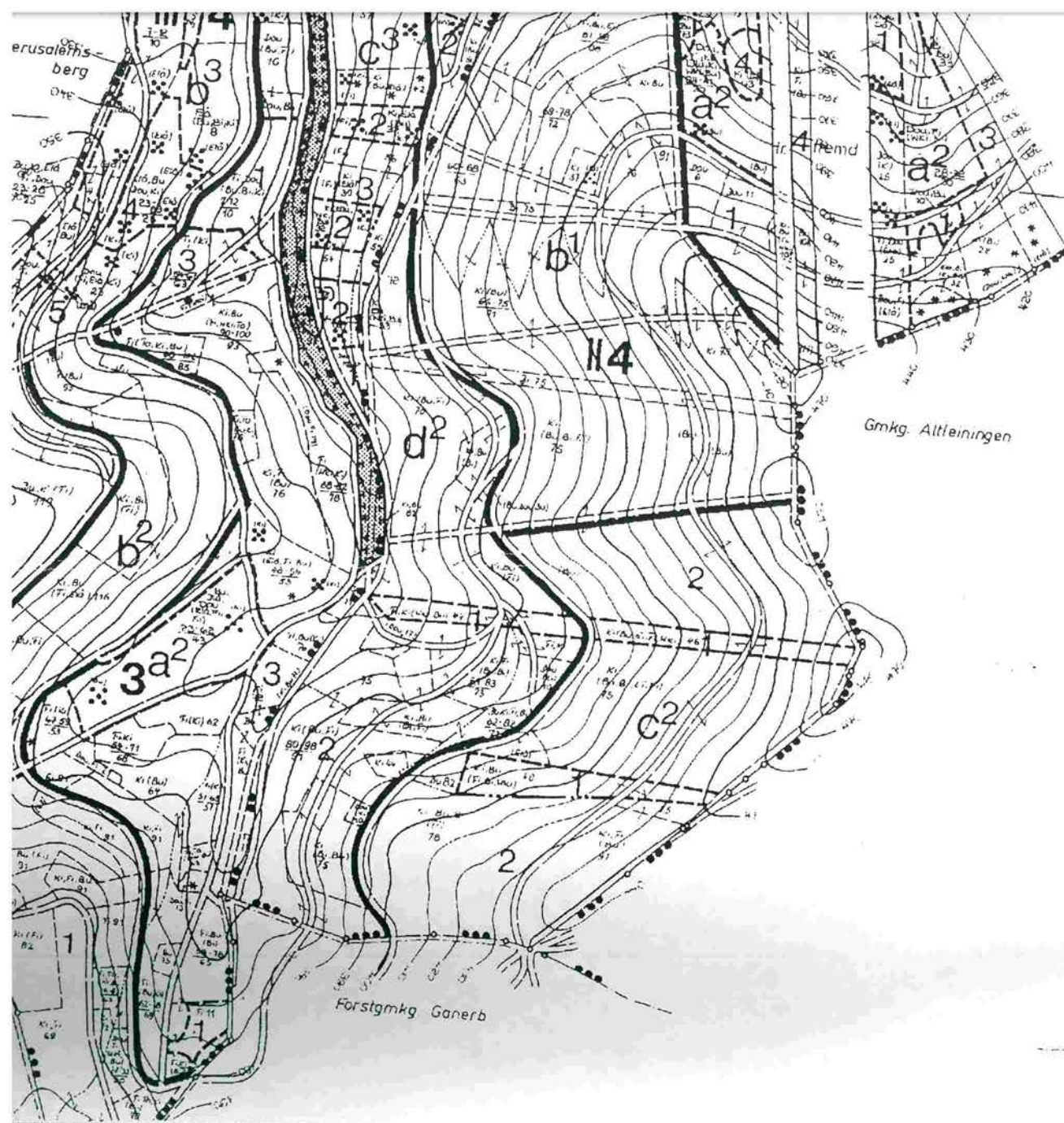
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
TH 7,5 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe
FH 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl
o/ 	Bauweise
2 WE	Beschränkung der Wohneinheiten

nkg.
ingen





KOPIE AUS :

ANLAGE 3

VG Hattenleidelheim	Ortsgemeinde Altleiningen	Ortsteil Hönigen
GRÜNORDNUNGSPLAN "AM SCHINDTAL"		
Plan 3/3: Lageplan der Ersatzmassnahmen im Eckbachtal		
Maßstab	ohne	
Stand:	7.04.1999	Norden 
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501		NEUMÜLLER Ingenieur GmbH Bruchstrasse 79 - 67098 Bad Dürkheim Tel. 06322/68047 - Fax. 8137