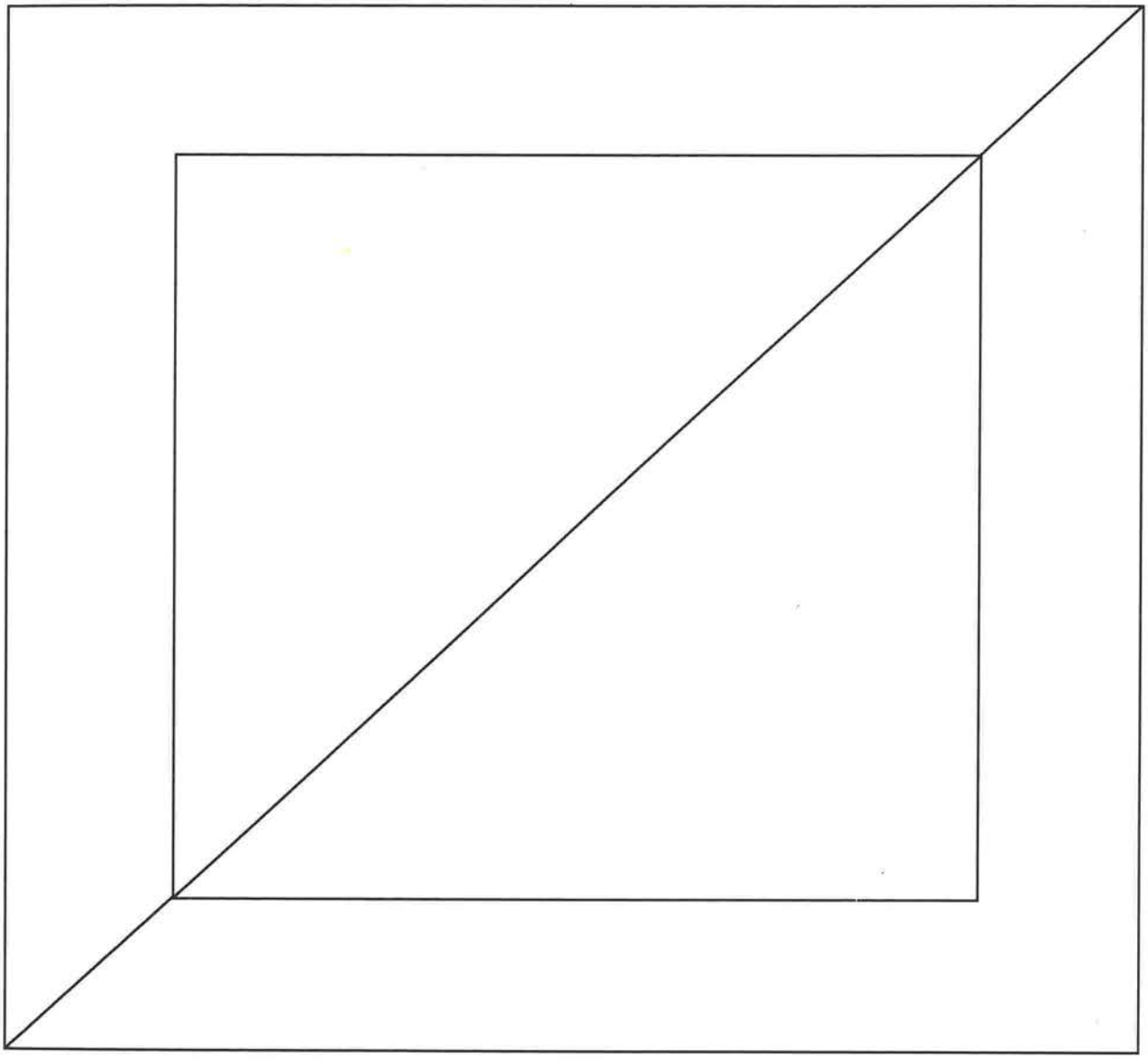
2. Ausfertigung

Amtsplan

ROSKAMP + NEUMÜLLER
Ingenieure GmbH



2. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I"

Ortsgemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

25. Januar 1995

Textliche Festsetzungen zur

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I"
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 der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) 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**) in der Fassung vom 30.07.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - **4. BImSchV**) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), zuletzt geändert am 28.08.1991 (BGBl. I S. 1838, ber. S. 2044)

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlaß**) - Erlaß des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307 - Berichtigt GVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8.04.1991 (GVBl. S. 118)

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.
- Anlagen, die im Anhang Spalte 1 und 2 zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genannt werden, sind ebenso wie Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Erlaß des Ministers für Umwelt, Rheinland-Pfalz nicht zulässig.
- Nicht zulässig sind Anlagen und Nutzungen die die Lärmimmissionsgrenzwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschreiten.

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) und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie
- teilweise durch die höchstzulässige Grundfläche pro Gebäude (GR).

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 230 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 zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Gebäude (= Vorgartenbereich) zulässig.

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.

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 27.09.1995

Ortsgemeinde 3 Altleiningen

.....
(Bürgermeister) (Meister)

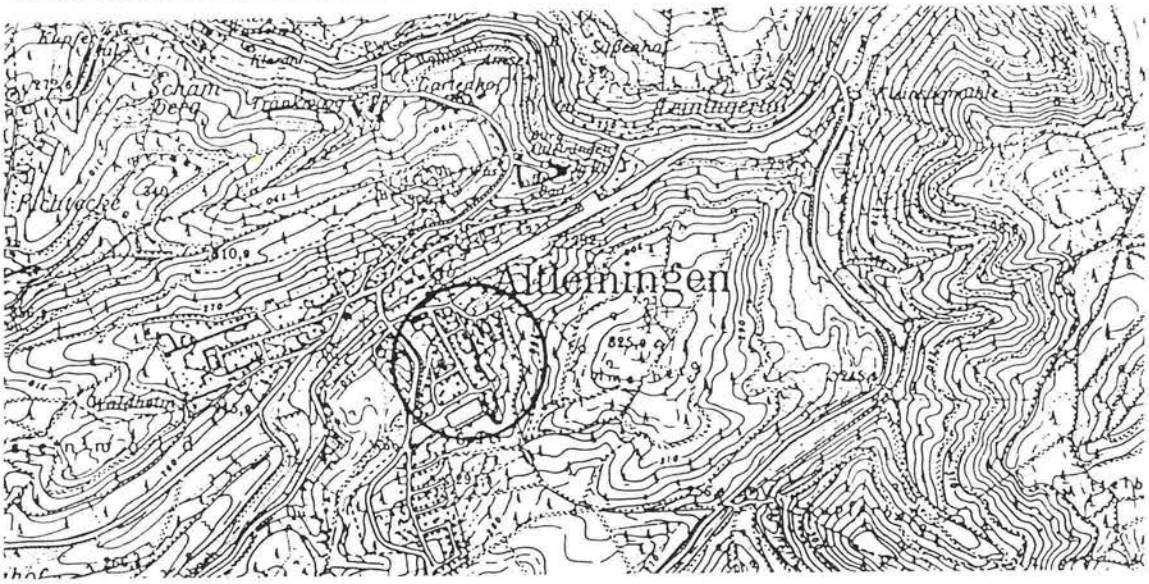
Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I"
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 im wesentlichen die Bebauung entlang der Lessingstrasse sowie die südliche Bebauung der Zimmerbergstrasse. Im Geltungsbereich einbegriffen ist auch die nördliche Einmündung der Gräfenthalstrasse mit dem westlich liegenden Erschliessungsweg und der östlich liegenden Grünfläche.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes "Gräfenthal" - Neufassung mit Erweiterung II aus dem Jahr 1972. Der Ursprungsplan stammt bereits aus dem Jahr 1965. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur einen Teil des bislang gültigen Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

3. Erfordernis der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes für das aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelte Wohngebiet südöstlich der Altortslage und östlich der L 518 von ca. 4 ha Größe wurde erforderlich, da die bestehenden Gegebenheiten neue Planungskonzeptionen erfordern und insbesondere aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die Optimierung der überbaubaren Flächen eine adäquatere Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden soll.

Die Planänderung beinhaltet folgende Aspekte:
Die Stichstrasse Flurstück-Nr. 661/17 wurde bis zum Flurstück -Nr. 665 weitergeführt

und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Über diese Strasse soll das Flurstück 665 an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Bislang besteht die Zuwegung nur über die östlich an das Grundstück angrenzende Waldflächen. Die Ver- und Entsorgung, die bislang über verschiedene Flurstücke entlang der südlichen Lessingstrasse führt, kann ebenfalls in die Erschliessungsstrasse verlegt werden.

Der private Anliegerweg der Anwesen Zimmerbergstrasse 6-12 wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen; es handelt sich um keine öffentliche Verkehrsfläche.

Des weiteren soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I" eine sinnvolle Baulückenschliessung erreicht und die teilweise sehr großen Grundstücke durch weitere überbaubare Flächen adäquater nutzbar gestaltet werden. Die betrifft insbesondere den westlichen Teil der Lessingstrasse.

Des weiteren wurde das Gewerbegebiet am südlichsten Plangebietsrand in ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet" umgewandelt. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen nach Aufgabe der Tischlerei. Mit dieser Planänderung soll die Verbesserung der immissionsschutztechnischen Belange für das Wohngebiet erreicht werden.

Aus planerischer Sicht ist darüber hinaus auch die Umstellung auf die BauNVO 1990 und die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde durch die Überarbeitung im Grundsatz nicht verändert.

Weiterhin gilt als Grundsatz, daß möglichst nicht weiter in "2. Reihe" gebaut wird, da verschiedene Bauansätze bereits erkennen lassen, daß eine geordnete Erschließung kaum möglich ist.

Des weiteren sollen die teilweise auf privaten Grundstücken vorhandenen Waldflächen erhalten bleiben, so daß auch weiterhin in den rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise große nicht überbaubare Flächen verbleiben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. 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 eines unverhältnismäßigen Flächenverbrauch die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen planerisch nicht sinnvoll ist.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist für ein Grundstück als Art der baulichen Nutzung "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich insbesondere auf die für das unmittelbar angrenzende Allgemeine Wohngebiet zumutbare Immissionsbelastung. Durch die Nichtzulässigkeit von Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher soll vor allem eine für das Plangebiet unverhältnismäßige Verkehrsbelastung verhindert werden. Die Erschließung des Eingeschränkten Gewerbegebietes ist nur durch das Wohngebiet möglich.

Die Nichtzulässigkeit von Anlagen, die in der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG genannt werden, von Betrieben der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste Rheinland-Pfalz sowie von Anlagen und Betrieben die die Lärmimmissionsgrenzwerte von 60 dB (A) tagsüber bzw. 45 dB (A) nachts überschreiten resultiert aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet (fehlende Abstandsflächen). Im Gebiet der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim sind für die im Eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässigen Anlagen und Betriebe ausreichend Gewerbegebiete vorhanden, die eine entsprechende Nachfrage decken können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Für die privaten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wurde über die Festsetzung der Grundflächenzahl hinaus die maximale Grundfläche der Gebäude auf 200 qm festgesetzt. Damit soll eine unverhältnismäßig hohe Ausnutzungsmöglichkeit der relativ großen Grundstücke verhindert werden.

4.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Auf dem Flurstück 644 wurde eine im Ursprungsplan enthaltene Baufläche aus der hier vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen. Diese Änderung begründet sich im wesentlichen aus dem starken Geländegefälle auf dem Grundstück. Eine Bebauung würde hier einerseits zu starken Eingriffen in den Boden und andererseits zu einer erheblichen Dominanz des Gebäudes im Ortsbild führen, da die Hangkuppe exponiert zur Gräfenthaler Strasse liegt. Eine Überbauung des Grundstücks ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

4.4 Erschliessung

Die Erschliessung bleibt überwiegend unverändert bestehen. Lediglich die Stichstrasse östlich der Lessingstrasse wird bis an das südlich angrenzende Grundstück verlängert, um auch hier die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.

Zudem wurde der private Anliegerweg der Anwesen Zimmerbergstrasse 6-12 aus dem Bebauungsplan herausgenommen; die Erschließungsstrasse für die Grundstücke Obere Bahnhofstrasse 4-8 hingegen in den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver-und Entsorgung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.6 Grünordnung

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die vorhandene Grünanlage zu erhalten und nicht in eine - im Ursprungsplan enthaltene - Parkplatzfläche zu ändern. Ein Parkplatz wird an diesem Standort nicht benötigt.

4.7 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.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	41.700 qm	100,0 %
Verkehrsfläche	4.150 qm	9,9 %
Öffentliche Grünfläche	360 qm	0,9 %
Gewerbliche Fläche (GEe)	990 qm	2,4 %
Nettowohnbaufläche	36.200 qm	86,8 %

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden.

6.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessung ist bereits vorhanden. Mit Ausnahme der Verlängerung der Zimmerbergstrasse (Stichstrasse) entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Ausgefertigt:
Altleiningen den, 27.09.1995

Ortsgemeinde 3 Altleiningen

.....
(Ortsbürgermeister) (Meister)

Diese Begründung ist Bestandteil des am 25.07.1995 angezeigten Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 19.09.1995

Im Auftrag
(Eichner)

Anlage zur Begründung:

Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 9.06.1994) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogenen Bürgerbeteiligung). Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Herr Robert Schwarz, Eigentümer der Grundstücke Fl.St.Nr. 662, 665 und 666
Der Eigentümer der Flurstücke Nr. 662, 665 und 666, Gemarkung Altleiningen bittet um Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Zuwegung/ Zufahrt zu seinen Grundstücken 662 und 665. Er bittet um die Ausweisung einer Strasse zwischen den Flurstücken Nr. 663/4 und 648/18 zur Erschließung dieser Grundstücke. Im Gegenzug ist er bereit, einen Teil seines Grundstückes 662 zu veräußern, so daß 663/4 als Baugrundstück geeignet ist. Mit dieser Änderung kann auf die Verlängerung der Zimmerbergstrasse verzichtet werden.

Kommentar:
Die Herstellung einer Erschliessungsstrasse zwischen den Flurstücken Nr. 663/4 und 648/18 ist aus topographischen Gründen kaum möglich. Zudem würde diese Strasse nur dem Privatinteresse des o.g. Grundstückseigentümers dienen, nicht jedoch die allgemeine Erschließungssituation in der Zimmerbergstrasse verbessern, was u.a. Ziel der Bebauungsplanänderung war und ist. Die Herstellung einer Wendemöglichkeit in der Zimmerbergstrasse wird aus technischen Gründen für dringend erforderlich gehalten. Den Einwendungen des Grundstückseigentümers wird aus diesen Gründen nicht stattgegeben.

Fam. Wohninsland, Eigentümer der Grundstücke FlStNr. 619/8 und 619/11
Die Eigentümer der Grundstücke FlStNr. 619/8 und 619/11 erklären, daß sie die Grundstücke nicht als öffentliche Verkehrsfläche an die Ortsgemeinde Altleiningen verkaufen werden.

Kommentar:
Der Bebauungsplan spiegelt die langfristige Planung über die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde wider. Aus diesem Grunde sollen die o.a. Grundstücke nach Entscheidung des Gemeinderates im Bebauungsplan weiterhin als "Öffentliche Verkehrsfläche" gekennzeichnet bleiben. Der Bebauungsplan bliebt in diesem Bereich dann solange nicht vollzogen, bis die Grundstückseigentümer die o.a. Grundstücke verkaufen werden. Eine Revidierung der Planungsabsichten der Gemeinde ist nicht geboten.

Frau Gerda Kreckmann, Eigentümerin des Grundstücks Fl.St.Nr. 644
Die Eigentümerin des Grundstückes FlStNr. 644 der Gemarkung Altleiningen erhebt Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes, da die im bisherigen Bebauungsplan vom Jahre 1967 enthaltene überbaubare Fläche auf den o.a. Grundstück entfallen ist.

Kommentar:
Die Einwendungen der Eigentümerin des Grundstückes FlStNr. 644 stehen nach Auffassung des Gemeinderates hinter den Belangen der Allgemeinheit zurück. Das Einzelinteresse der möglichen Wohnbebauung steht dem Interesse der Allgemeinheit nach uneingeschränkt möglichem Sportbetrieb auf dem angrenzenden Sportplatz sowie nach einer harmonischen Bebauung im Gemeindegebiet ohne herausragende bauliche Einzelbauwerke nach. Zudem sollten größere Bodenbewegungen, wie sie zur Hangsicherung bei der Bebauung des Grundstückes notwendig wären, im Interesse des Bodenschutzes unterbleiben. Den Einwendungen der Grundstückseigentümerin wird aus diesen Gründen nicht stattgegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.07.1994 mit Termin bis 30.08.1994 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt/Wstr.
Stellungnahme vom 22.07.1994
Keine Einwände, wenn die textlichen Festsetzungen um die Festsetzung von Lärmimmissionsgrenzwerten (60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts) erweitert wird.
Kommentar:
Die Festsetzung von Immissionsgrenzwerten ist planerisch sinnvoll, die vorgeschlagenen Lärmwerte werden eingearbeitet.

Forstamt, Bad Dürkheim
Stellungnahme vom 26.07.1994
Keine Bedenken

Katasteramt, Grünstadt
Stellungnahme vom 27.07.1994
Keine Bedenken
Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Pfalzwerke, Ludwigshafen
Stellungnahme vom 8.08.1994
Keine Bedenken
Es wird darauf aufmerksam gemacht, daß die Trassen der im Plangebiet vorhandenen Starkstromfreileitungen und Erdkabel nicht mitgeteilt wurden, die genaue Lage der 0,4-kV-Leitungen im Bedarfsfall jedoch in der Örtlichkeit angegeben werden kann.

Telekom-Direktion Karlsruhe
Stellungnahme vom 15.08.1994
Keine Bedenken

Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern
Stellungnahme vom 18.08.1994
Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde
Stellungnahme vom 4.01.1995
Keine Bedenken
Hinweis, daß anstelle des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen auf den rheinland-pfälzischen Erlass des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 zu verweisen ist.
Hinweis, daß die Textlichen Festsetzungen Ziffer II.2 in Ziffer I.5 integriert werden sollten.
Kommentar:
Die Hinweise werden berücksichtigt und in die entsprechenden Textstellen eingearbeitet.
Bezüglich der Abstandsklassen sind die Erlasse von Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfa-

len identisch, so daß in den Textlichen Festsetzungen inhaltlich keine Änderung notwendig ist.

Strassenbauamt, Speyer
Nach telefonischer Mitteilung des Strassenbauamtes vom 27.07.1994 ist das Amt von den Planungsmaßnahmen nicht betroffen, daher erfolgt auch keine Stellungnahme.

Bad Dürkheim / Altleiningen, den 25.01.1995

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 2. Mai 1995 bis 2. Juni 1995 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20. April 1995 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

Herr Harald Schnieke, Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 651/26
Mit Schreiben vom 24.5.1995 bittet der Grundstückseigentümer um Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Kommentar:
Die Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die damit notwendig werdende Änderung der Erschließungssituation in diesem Bereich stellt eine wesentliche Planänderung dar, so daß gemäß § 3 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen wäre. Diesem Planungs- und Kostenaufwand (das Bebauungsplanverfahren ist bereits nahezu abgeschlossen) gegenüber steht lediglich das Einzelinteresse des Grundstückseigentümers. Die Planänderung wird daher aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit abgelehnt.

Frau Gerda Kreckmann, Eigentümerin des Grundstücks Fl.St.Nr. 644
Mit Schreiben vom 30.5.1995 wiederholt die Grundstückseigentümerin die vor der öffentlichen Auslegung dargelegten Bedenken und Einwendungen hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes, da die im bisherigen Bebauungsplan vom Jahre 1967 enthaltene überbaubare Fläche auf den o.a. Grundstück entfallen ist. Zur Begründung der Planänderung wird ausgeführt, daß diese hinsichtlich der Argumentation "harmonische Bebauung im Gemeindegebiet ohne herausragende Einzelbauwerke" abwegig sei. Durch die Nichtbebauung entstehe vielmehr eine Baulücke. Zudem sei das Grundstück trotz Hängigkeit gemäß Aussage der Bauabteilung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 30.5.1994 bebaubar. Die Herausnahme der überbaubaren Fläche auf dem o.a. Grundstück wirke sich als Enteignung aus, bzw. stelle einen enteignungsgleichen Eingriff dar.

Kommentar:
Die Einwendungen der Eigentümerin des Grundstückes FlStNr. 644 stehen auch weiterhin nach Auffassung des Gemeinderates hinter den Belangen der Allgemeinheit zurück. Das Einzelinteresse der möglichen Wohnbebauung steht dem Interesse der Allgemeinheit nach

uneingeschränkt möglichem Sportbetrieb auf dem angrenzenden Sportplatz nach. Es ist nicht gewünscht, daß sich durch das weitere Heranrücken neuer Wohnbebauung Konflikte im Sportbetrieb ergeben.

Des weiteren entsteht keine Baulücke, sie ist vorhanden. Dabei handelt es sich aber um keine Baulücke, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirkt, sondern vielmehr um ein, durch die starke Begrünung, ins Ortsbild harmonisch integriertes Grundstück.

Es wird nicht abgestritten, daß das Grundstück trotz Hangneigung bebaubar ist, es ist lediglich zu erwarten, daß unverhältnismäßige Bodenbewegungen notwendig werden und zudem im Bereich der Kantstrasse ein im Vergleich zur angrenzenden Bebauung überdimensioniert hohes Gebäude entsteht, da das betroffene Grundstück wesentlich höher liegt, als die östlich angrenzenden Grundstücke.

Auf dem Grundstück FlStNr. 644 wird daher keine weitere überbaubare Fläche eingetragen.

Herr Karl-Heinz März, Eigentümer des Grundstücks FlStNr. 661/6
Mit Schreiben vom 30.5.1995 werden Bedenken hinsichtlich der neuen Strassenführung der Zimmerbergstrasse erhoben. Durch die Verlängerung dieser Strasse würde der Wohnwert des Anwesens FlStNr. 661/6 mehr als zumutbar eingeschränkt, da sich in Richtung der Strasse eine Terrasse befindet.

Zudem wäre eine Verbreiterung der Strasse notwendig, da sie nur 3 m breit ist, was erhebliche Befestigungsmaßnahmen zur Folge hätte.

Des weiteren sei nicht nachvollziehbar, warum nicht das Grundstück Dörr (FlStNr. 661/1) in die Strassenführung einbezogen wurde.

Auch würde durch die Verlängerung der Strasse nur der nördlich Bereich des Anwesens Schwarz (FlStNr. 665) erschlossen, die beabsichtigte Erschließung des Grundstücks, das sich über 100 m erstreckt, würde nicht erreicht.

Darüber hinaus wird dargelegt, daß die Festsetzung der Verlängerung der Zimmerbergstrasse angeblich auf einem Mangel im Abwägungsvorgang beruht, womit offensichtlich Bezug genommen wird auf die im Schreiben vorangestellte Aussage, daß eine Erschließung des Grundstücks von der Lessingstrasse aus nicht in Betracht gezogen worden wäre. Das hierzu mögliche Grundstück wurde in dem Schreiben nicht näher erläutert.

Kommentar:
Die dargelegte angeblich zu erwartende Einschränkung des Wohnwertes kann nicht nachvollzogen werden. Die Verlängerung der Zimmerbergstrasse erschließt lediglich das Grundstück FlStNr. 665, der Wendeplatz könnte allenfalls noch durch die zukünftigen Bewohner des Grundstücks FlStNr. 661/1 und gelegentlichen Besucherverkehr genutzt werden. Zudem befindet sich die Strasse in einer Entfernung von ca. 14 m vom Gebäude des Einwenders entfernt. Die sich durch die Verlängerung der Strass ergebende Einschränkung des Wohnwertes ist daher absolut geringfügig und zumutbar.

Bezüglich der Bedenken hinsichtlich der Strassenbreite ist festzustellen, daß gemäß Katasterunterlagen die Strasse 4 m breit ist. Aber auch eine 3 m breite Strasse ist bei dem erwartbaren geringfügigsten Verkehrsaufkommen ausreichend. Eine Verbreiterung der Strasse ist daher nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Zur zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück FlStNr. 661/1 ist anzumerken, daß kein Anspruch auf "Freihaltung von Nachbarschaft" erhoben werden kann. Zudem beeinträchtigt eine Bebauung auf diesem Grundstück den Einwender nicht, da diese aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nördlich des Grundstückes 661/6 liegen muß. Die Heranziehung des Grundstückes 661/1 für die Erschließung des FlStNr. 665 ist nicht möglich, ohne Strassenkrümmungen einzuplanen, die eine unverhältnismäßige Bodenversiegelung zur Folge hätten. Die einfache Verlängerung der Zimmerbergstrasse ist die planerisch sinnvollste Lösung.

Richtig ist der Einwand, daß die Verlängerung der Zimmerbergstrasse lediglich den nördlichen Bereich des Grundstückes Schwarz erschließt. Die weitere Erschließung ist auf dem Grundstück FlStNr. 665 ist privat zu regeln, daß Grundstück aber insgesamt dennoch erschlossen. Die Beschränkung auf die Erschließung des nördlichen Grundstücksteils wäre im übrigen auch bei einer Erschließung von der Lessingstrasse aus der Fall.

Bei den für die Erschließung von der Lessingstrasse aus zur Verfügung stehenden Grundstücken kann sich nur um die Grundstücke FlStNr. 649/34, 648/18 oder 663/4 handeln. Eine Erschließung über diese Flurstücke wurde planerisch durchaus in Erwägung gezogen, aber aufgrund der topographischen Schwierigkeiten verworfen (siehe hierzu auch den Kommentar zu den Einwendungen von Herrn Schwarz vor der öffentlichen Auslegung). Daher kann auch nicht von einem Mangel im Abwägungsvorgang gesprochen werden.

Bad Dürkheim / Altleiningen, den 14.06.1995

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 7.9.1989 die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I" beschlossen. Der Beschluss wurde am 9.06.1994 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 2. Februar 1995 die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung hat in der Fassung vom 25. Januar 1995 vom 2. Mai 1995 bis 2. Juni 1995 öffentlich ausgelegen.

Altleiningen, den 06.06.1995 .....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 25. Januar 1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 25. Januar 1995 wurde am 29.06.1995 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 02.07.1995 .....
(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren § 11 BauGB
Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. ..... vom ..... abgeschlossen.

Inkrafttreten § 12 BauGB
Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens 05.10.1995
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Bebauungsplan "Gräfenthal I, 2. Änderung"
Ausgefertigt:

Altleiningen, den 27.09.1995 .....
(Bürgermeister)