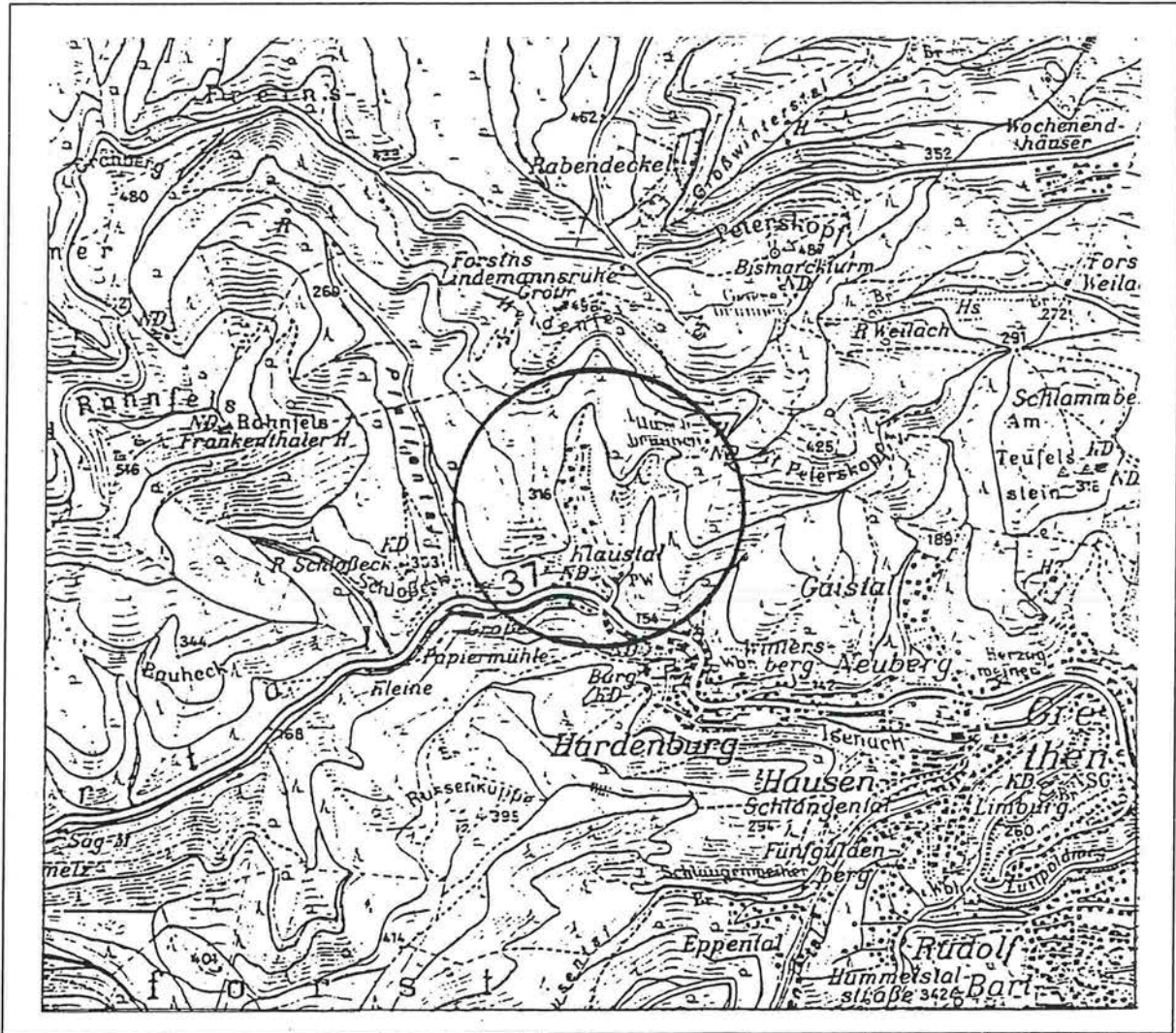


Begründung

Zum
„Ergänzenden Verfahren / Vereinfachte Änderung“
Änderungsplan I

"Klaustal" der Stadt Bad Dürkheim



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ALLGEMEINES	3
1.1 PLANUNGSANLASS ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN.....	3
1.2 VERFAHRENSABLAUF ZUR „HEILUNG“ DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
1.3 ÄNDERUNGSUMFANG	4
1.4 GELTUNGSBEREICH	4
1.5 PLANGEBIETSBESCHREIBUNG	6
2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	7
3. PLANUNGSGRUNDSÄTZE, PLANUNGSZIELE	8
4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	9
4.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
4.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	9
4.1.4 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	10
4.1.5 VERKEHRERSCHLIEßUNG	10
4.1.6 VER- UND ENTSORGUNG UND WASSERWIRTSCHAFTLICHER AUSGLEICH	10
4.1.7 SCHMUTZWASSER	11
4.1.8 BEHANDLUNG VON OBERFLÄCHENWASSER.....	11
4.1.9 GRÜNORDNUNG / LANDESPFLEGERISCHER AUSGLEICH	11
4.1.10 FESTSETZUNGEN DER LANDESPFLEGE - LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN.....	12
4.1.11 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHME	13
4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
5. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	15
5.1 VORGEHENSWEISE IM ERGÄNZENDEN VERFAHREN (VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. § 13 BAUGB).....	15
5.2 BEHANDLUNG DER WÄHREND DES URSPRÜNGLICHEN VERFAHRENS EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN	15
5.2.1 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	15
5.2.2 STÄDTISCHE STELLEN	16
5.2.3 BÜRGER.....	16
5.3 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER UND BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DES VEREINFACHTEN ÄNDERUNGSVERFAHRENS	17
6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES ÄNDERUNGSPLANS	18
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	18
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE	18
7. PLANVERWIRKLICHUNG	19
8. FLÄCHEN UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN (ÄNDERUNGSVERFAHREN)	20
9. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	21

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass zum Änderungsverfahren

Der Bebauungsplan „Klaustal“ der Stadt Bad Dürkheim, durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.09.2001 inkraftgetreten, wurde in einem Normenkontrollverfahren durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz als unwirksam erklärt.

In seiner Urteilsbegründung führt das Gericht unter anderem folgendes aus:

„Da dieser Mangel, der auch gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf das Ergebnis von Einfluss gewesen sein kann, durch eine fehlerfreie Abwägung geheilt werden kann, führt er gemäß § 215a Abs. 2 BauGB nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Unwirksamkeit des Planes“.

Da § 215a Abs. 1 Satz 2 BauGB festlegt, dass die Satzung bis zur Behebung der Mängel keine Rechtswirkung entfaltet, ergibt sich für die Stadt Bad Dürkheim ein verpflichtender Handlungsbedarf.

Aus § 215a ergibt sich, dass die Stadtverwaltung ein „ergänzendes Verfahren“ einzuleiten hat. Das ergänzende Verfahren hat in derjenigen Phase des Satzungsverfahrens einzusetzen, in der der Mangel verursacht wurde.

Im ergänzenden Verfahren (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) sind solche Mängel zu beheben, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren.

1.2 Verfahrensablauf zur „Heilung“ des Bebauungsplanes

Aus dem o.g. Sachverhalt lässt sich die weitere Vorgehensweise wie folgt ableiten:

Der Stadtrat hat erneut die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen.

Hierzu wird der Bebauungsplan in einer überarbeiteten Fassung (Änderungsplan), welche zusätzlich die Grundstücke mit den Fl.St.Nrn. 345/1 und 344/2 beinhaltet und sich mit dem Thema Eingriff- und Ausgleich i.S.d § 1a BauGB auf Grund der geänderten Planung auseinandersetzt, den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vorgelegt (§ 13 Alt. 1 und 2 BauGB).

Über die dann abgegebenen Stellungnahmen der Betroffenen, hat, unter Würdigung der ursprünglichen Abwägung, eine erneute Abwägungsentscheidung i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu erfolgen. Der Stadtrat hat die Satzung erneut zu beschließen. Das ergänzende Verfahren (vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB) wird abgeschlossen und mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses erlangt der Änderungsplan „Klaustal“ Rechtskraft.

1.3 Änderungsumfang

In den ursprünglichen Satzungsunterlagen sind die folgenden Ergänzungen bzw. Präzisierungen durchzuführen:

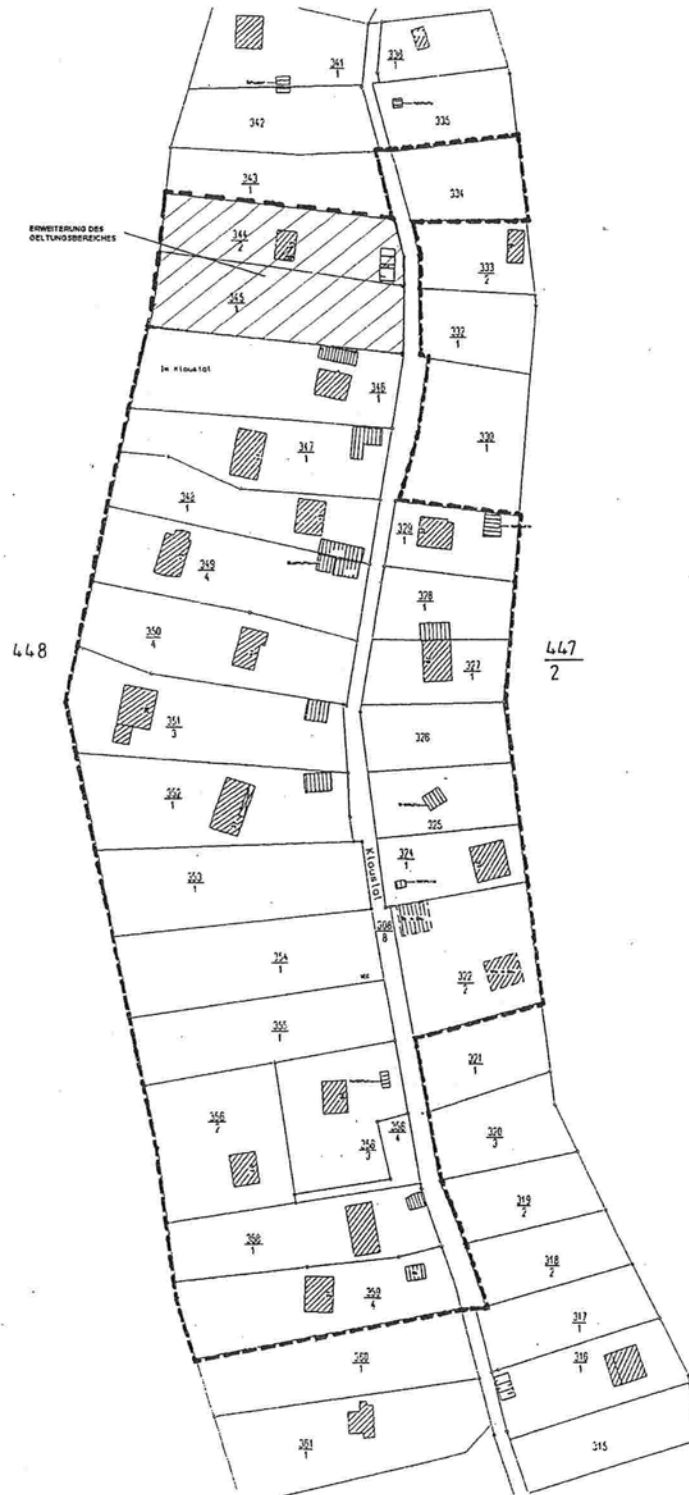
- Erweiterung des Geltungsbereiches um die Fl.St. 345/1 und 344/2.
- Ausweisung von überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen auf den Erweiterungsgrundstücken
- Ausweisung von privaten Grünflächen auf den Erweiterungsgrundstücken
- Übertragung der schriftlichen Festsetzungen auf die Erweiterungsgrundstücke
- Anpassung des Landespflegerischen Planungsbeitrages.

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wie folgt definiert:

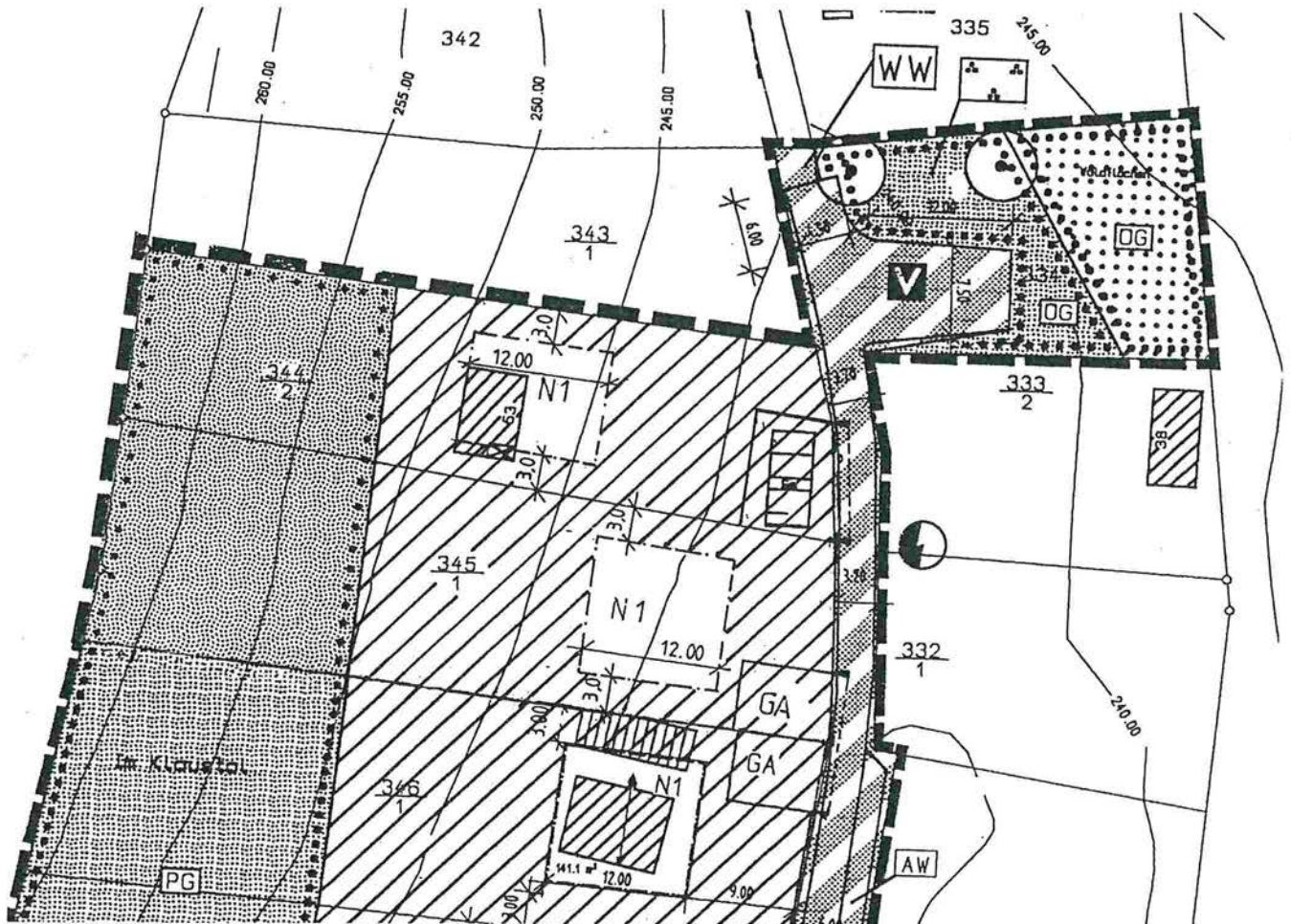
- Im Norden durch die jeweilige Nordgrenze der Fl.St. 334, 344/2 sowie 329/1
- Im Westen durch die jeweilige Westgrenze der Fl.St. 344/2, 345/1, 346/1, 347/1, 348/1, 349/4, 350/4, 351/3, 352/1, 353/1, 354/1, 355/1, 356/2, 358/1 sowie 359/4
- Im Osten durch die jeweilige Ostgrenze der Fl.St. 334, 329/1, 328/1, 327/1, 326, 325, 324/1 und 322/2 sowie durch die jeweilige Westgrenze der Fl.St. 333/2, 332/1, 330/1, 321/1, 320/3, 319/2 und 318/2
- Im Süden durch die jeweilige Südgrenze der Fl.St. 359/4 und 322/2.

Die graphische Darstellung des Geltungsbereiches kann der beiliegenden Übersichtskarte entnommen werden.



Darstellung des erweiterten Geltungsbereiches im Rahmen der ergänzenden Verfahrens (ohne Maßstab)

Die Festsetzungen zu den Erweiterungsgrundstücken sind aus dem folgenden Planausschnitt ersichtlich



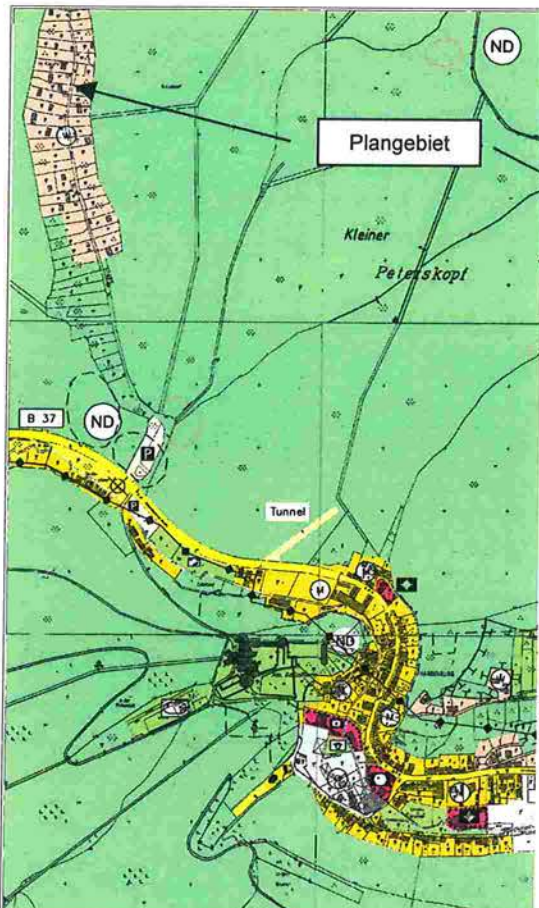
Grundsätzlich wurden die Festsetzungen des übrigen Geltungsbereiches auf die Erweiterungsgrundstücke übertragen, so dass eine einheitliche Gesamtstruktur entsteht. Folgerichtig wurden auch die gleichen Nutzungsschablonen festgesetzt wie im Restgebiet.

1.5 Plangebietsbeschreibung

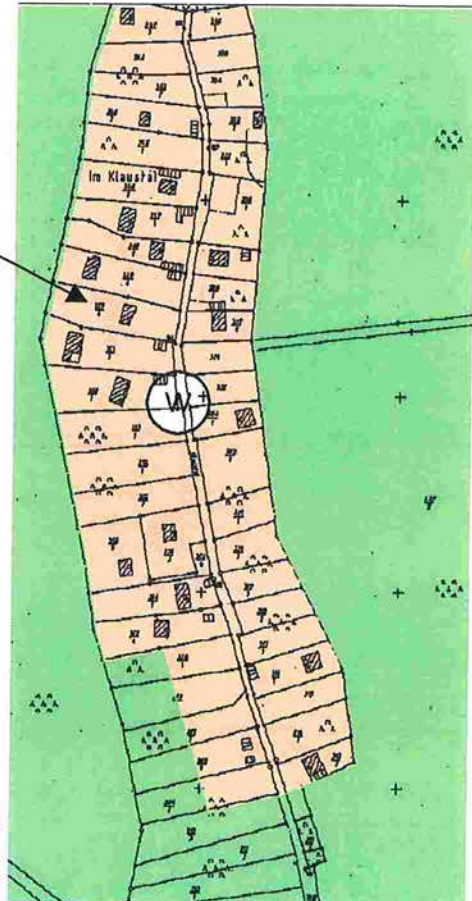
Das Plangebiet „Klaustal“ liegt nordwestlich des Ortes Hardenburg, eines Stadtteils der Stadt Bad Dürkheim. Die in dem ergänzenden Verfahren zusätzlich einbezogenen Grundstücke liegen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und bilden den nördlichen Abschluss des Gesamtgeltungsbereiches. Der Geltungsbereich umfasst nach der Einbeziehung der beiden o.g. Grundstücke rd. 2.4

ha. Die Fläche wird z.Zt. als Wochenendhausgebiet mit einzelnen Dauerbewohnern genutzt und ist in allen Richtungen von Wald umgeben. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Klaustal“.

2. Einfügung in die Gesamtplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Übersicht)



(Detailausschnitt)

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) fest.

Da die Ausweisung bereits mit den landespflegerischen Zielvorstellungen abgestimmt wurde und landesplanerische Einwände dieser Ausweisung nicht entgegenstehen, entspricht die Bebauungsplanung den Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen. Daran ändert auch die Änderungsplanung nichts.

3. Planungsgrundsätze, Planungsziele

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter des Gebietes „Klaustal“ in Form einer aufgelockerten und kleinteiligen „reinen Wohnbebauung“ zu erhalten. Der Erhalt der Wochenendhauscharakteristik ist durch zwischenzeitlich entstandenes Dauerwohnen nicht mehr durchsetzbar, vielmehr soll über die Bestandsfestsetzung, Wohnen für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ein Dauerwohnrecht festgesetzt werden, um auf diese Weise Rechtssicherheit für die Anwohner, auch bezüglich der baurechtlichen Zulässigkeit der bestehenden Gebäude und deren möglichen Erweiterungsspielraum, zu schaffen.

Die Ziele sollen durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch differenzierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

Folgende **Planungsgrundsätze** sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrundegelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Bestandsschutz für die bestehenden Gebäude mit der Definition von Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb eines „Reinen Wohngebiets“
2. Rechtssicherheit für die Anwohner bezüglich des Dauerwohnrechts
3. Städtebauliche Integration der Neubebauung in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung, Dichte)
4. Erhaltung des Charakters des Gebietes „Klaustal“
5. Versickerung / Rückhalt des Niederschlagswassers möglichst auf den Grundstücksflächen (wasserwirtschaftlicher Ausgleich)
6. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs nur soweit sinnvoll innerhalb des Bebauungsplangebietes; Ausgleich auf Ersatzflächen sowie Maßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches
7. Minimierung der Neuversiegelung

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend der faktisch bereits bestehenden und der für die Zukunft städtebaulich gewünschten Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Insgesamt betrachtet werden damit die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Reinen Wohngebietes (§ 3 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche, der höchstzulässigen Geschossfläche und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. den maximalen Trauf-/Firsthöhen bestimmt.

Zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters werden die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bewusst eng gefasst, um eine der Gesamtsituation widersprechende Verdichtung zu verhindern. Die maximal zulässige Grundfläche von 80 m² sowie 160 m² Geschossfläche für die Hauptgebäude wird für die künftige Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) daher als ausreichend erachtet.

Die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse¹ i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe berücksichtigt die Höhenentwicklung der bereits vorhandenen Bebauung. Da sich das Plangebiet in topographisch bewegtem Gelände befindet, wurde die Traufhöhe für die Gebäudeseite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, mit 6,5 m festgesetzt. Für die Traufhöhe der Gebäudeseite, die der rückwärtigen Baugrenze zuzuordnen ist, wurde bestimmt, dass diese die festgesetzte Traufhöhe, bezogen auf die absolute Höhe über NN nicht überschreiten darf, um sicherzustellen, dass in der falseitigen Ausrichtung keine überhöht wirkende Bebauung realisierbar wird.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die neugeplanten Baugrundstücke ist die offene Bauweise festgesetzt.

¹ zum Vollgeschossbegriff s. §2 Abs.4 LBauO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allein durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind ausreichend gross bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke allgemein zulässig.

4.1.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die bereits vorhandene Straße „Klaustal“, wobei auch davon ausgegangen wird, dass bezüglich der technischen Anforderungen des Begegnungsfalles die entsprechenden geplanten Ausweiche sowie die auszubauende Wendeanlage im Norden des Geltungsbereiches, die verkehrliche Erschließung grundsätzlich sichern. Die Ausweiche wurden so plaziert, dass möglichst wenig Eingriffe in die privaten Grundbesitzverhältnisse hervorgerufen werden (vgl. Übersicht im Planteil) und die Querschnitte den Anforderungen der EAE '95 genügen. Die Dimensionierung der Wendeanlage am nördlichen Ende des Geltungsbereiches wurde in der Art vorgenommen, dass für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug eine Wendemöglichkeit besteht.

4.1.6 Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Das Landeswassergesetz (LWG) enthält in § 2 Abs. 2 die Zielbestimmung, daß der Anfall von Abwasser² soweit wie möglich zu vermeiden ist. Hierzu ist zunächst zu überprüfen, ob es "bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann". Sofern diese Möglichkeit nicht besteht, ist zu untersuchen, ob es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer abfließen kann. Erst wenn diese Bedingung nicht gegeben ist, soll es in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

² Abwasser im Sinne dieses Gesetzes ist

1. "das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser (Schmutzwasser) und"
2. "das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und zum Fortleiten gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) sowie"
3. "das sonstige zusammen mit Schmutzwasser oder Niederschlagswasser abfließende Wasser."

4.1.7 Schmutzwasser

Schmutzwasser bzw. behandlungsbedürftige häusliche Abwässer sind der bestehenden Kanalisation, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche unterirdisch verläuft, zuzuführen.

4.1.8 Behandlung von Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, einer Versickerung zuzuführen oder für eine Wiederverwendung zu sammeln. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

Das Fassungsvermögen der Schachtanlagen muss mindestens $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche, das der Mulden $20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche betragen. Die Ausbildung von Sickerschächten ist jedoch nicht zulässig.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist den Versickerungsmulden (Gräben, Mulden) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zuzuleiten.

4.1.9 Grünordnung / Landespflegerischer Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung, wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag durch das Büro "Inplus Umweltplanung GmbH"; Neustadt/Weinstr. zum Bebauungsplan erarbeitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden landespflegerische Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen, daß ein Teil der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches minimiert werden.

Im Verlauf der Planung konnten durch die Reduzierung des Geltungsbereiches und Beschränkung auf ursprünglich drei, im Rahmen des Änderungsverfahrens vier Neubaugrundstücke wesentliche Eingriffe vermieden werden.

Das ursprüngliche Satzungsexemplar des Bebauungsplanes sah einen noch restriktiver zugeschnittenen Geltungsbereich vor, als ihn die Änderungsfassung festlegt. Im Rahmen der Normenkontrolle wurde der Ausschluss des Flurstückes 344/2 als nicht zulässig im Sinne einer gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB angesehen, eine Einbeziehung der o.g. Parzelle verfügt. Um eine sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches vornehmen zu können, wurde die direkt südlich anschließende Parzelle (345/1) ebenfalls in das Satzungsgebiet aufgenommen.

Über diesen erweiterten Geltungsbereich ist in der Folge eine angepasste landespflegerische Bewertung abzugeben, deren Ergebnis nach Gegenüberstellung aller planungsrelevanter Argumente, in die Festsetzungen zu den Grünordnerischen Maßnahmen zu integrieren ist.

4.1.10 Festsetzungen der Landespflege - Landespflegerische Maßnahmen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; vgl. a. LPB)

Die Festsetzungen bezüglich Regenwasserversickerung und Erhalt der Trockenmauern zielen darauf ab, die ökologisch wertvollen Bestände zu erhalten bzw. zu entwickeln sowie zur Sicherung des Naturhaushaltes beizutragen.

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Wesentlicher Sinn dieser Festsetzung ist dabei, die Erhaltung eines gestuften Waldrandes und die Vermeidung der Offenstellung des anschließenden Hochwaldes aus landschaftsästhetischen und statischen Gründen (steigende Windbruchgefahr bei Freistellung).

Die grünordnerischen Maßnahmen und vorgenommenen landespflegerischen Festsetzungen leiten sich aus den allgemeinen Zielvorstellungen, wie sie im Erläuterungsbericht zum LPB in Kapitel 6 sowie in der Ergänzung zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Klaustal" formuliert sind, und den dortigen, weiteren Ausführungen zu vermeidbaren und minderbaren Eingriffen sowie zu Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen ab.

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im LPB der Art vorgesehen, dass für die Erweiterung der Erschließungsstraße und für die möglichen Neubauten entsprechend dem Saldo der ökologischen Werteinheiten die Kosten im Verhältnis zugeordnet werden. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Demnach entfallen 80 % der Kosten für die Ersatzmaßnahmen auf die Grundstückseigentümer, wobei diese zu gleichen Teilen aufgeteilt werden, und 20 % der Kosten auf den Straßenbaulastträger.

Eingriffe entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung, und eng damit verknüpft auch den Verlust von Lebensräumen und Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.

Es sind dabei keine Flächen betroffen, die den geplanten Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen könnten.

Nicht alle zu erwartenden Eingriffe können durch die Festsetzungen im Geltungsbereich kompensiert werden. Aufgrund der Struktur des Plangebietes sind sonstige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden demnach auf städtischen Flächen im Forstamtsbereich des Kirschtales und des Drecktales, die zusammen einen Seitentalkomplex südlich des Isenach-Haupttales bilden, nachgewiesen. Ausgleichsrelevant werden, nach den Ausführungen des LPB lediglich die Neubaumaßnahmen und das daraus resultierende negative Ökosaldo. Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden baulichen Anlagen werden vernachlässigt, da sie im unmittelbaren Bereich des bereits vorhandenen Eingriffes erfolgen und keine wertvollen Flächen tangieren.

Die Stadt Bad Dürkheim baut mit Maßnahmen in diesen gewässerbegleitenden Talgründen derzeit ein Ökokonto auf, aus dem dann entsprechende Abbuchungen in einer Größenordnung von 289 ökologischen Werteinheiten für die Eingriffe durch Neubaumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Klaustal erfolgen werden. Gegenüber dem reduzierten Geltungsbereich ergibt sich durch das Änderungsverfahren eine Erhöhung der erforderlichen Abbuchung um 33 Wertpunkte (289 zu 256).

4.1.11 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Die Bestandsbeschreibung sowie Darstellung des Planungsraumes sowie Lage der Ersatzfläche ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Klaustal" zu entnehmen.

Die Ersatzfläche ist als "Erweiterter Geltungsbereich zum Bebauungsplan Klaustal" im Planteil mit den zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen. Der Übersichtslageplan (Darstellung des Planungsraumes "Kirschtal/Drecktal ist ebenfalls im Planteil dargestellt. Zur Umsetzung der Maßnahme ist unter Punkt B. I. 6.1 "Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)" die textliche Festsetzung zur Ersatzmaßnahme getroffen.

Nachfolgend wird die geplante Maßnahme beschrieben und begründet:

Beschreibung der geplanten Maßnahme

Im unmittelbaren Bachtal (definiert durch die beidseitigen Wirtschaftswege) sollen, beginnend vom Laubholzbestand im Südabschnitt des Bachs, die Fichten entnommen und verwertet werden.

Gleichzeitig wird vorhandenes Schnittgut aus der Holzwirtschaft - hpts. Schwachholz, dichte Reisighaufen, etc. - gänzlich aus dem Talraum entfernt. Bereits vorhandene und schon verrotende, stärkere Stammstücke können in geringem Umfang verbleiben.

Im zweiten Maßnahmenschritt sollen Erlen und Eschen (20 Stück) in Zusammenarbeit mit der Waldwirtschaft in diesem Bereich gepflanzt werden. Sie sind gegen Wildverbiss unbedingt zu schützen. Die damit initiierte Entwicklung eines standorttypischen Bachuferwalds muss in den Folgejahren durch gezielte Entnahme von Nadelholzanflug und -jungwuchs (Pfleßmaßnahmen) stabilisiert werden.

Begründung der Maßnahme

Das Fließgewässer des Drecktals entspricht in seiner Topographie einem natürlichen Quellbach der unteren Lagen der Mittelgebirge. Der Quellbereich ist auch als pauschal geschütztes Biotop nach § 24 LPfIG Rheinland-Pfalz ausgewiesen.

Naturfern ist allerdings der begleitende Gehölzbewuchs und z.T. auch die Artenzusammensetzung der Feldschicht. Fichten gelten nicht nur für die Gewässerufer, sondern für den gesamten Landschaftsraum als standortfremde Baumarten. Vor allem die schwer zersetzbare, sauer reagierende Nadelstreu ist als abträglich für die Biozönose der Quellgewässer anzusehen.

Im Gegensatz dazu ist das Laub der standortgerechten Baumarten, vor allem das der Erle, leicht zersetzlich und bietet ideales und wichtiges Aufwuchssubstrat für eine große Zahl von Wasserorganismen und deren Folgeglieder in der Biozönose.

Die Entwicklung eines standortgerechten Bachufergehölzes stellt eine Verbesserung der Biotopsituation dar. Die Bedingungen sind anhand der Bestandsaufnahme für die Entwicklung eines Bach-Erlen-Eschenwalds gegeben. Da die Erle nur spärlich im Talraum vertreten ist, die Esche im betrachteten Abschnitt fehlt, ist eine Initialpflanzung dieser Arten notwendig. Im Zuge der Entwicklungspflege dürften weitere Begleitarten, wie Hasel, Schwarzer Holunder und Schneeball über die natürliche Sukzession aufkommen.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften entstammen Zielvorstellungen, die sich im wesentlichen aus den traditionellen Bauformen, den aktuellen Erkenntnissen bezüglich zeitgemäßem Bauen und der bereits bestehenden Bebauung ableiten.

Die Gestaltvorschriften in Form von Rahmenfestsetzungen bilden einen homogenen Charakter des Baugebietes mit hohem Identifikationswert heraus, ohne auf die individuelle Gestaltungsvielfalt zu verzichten. Es wird also keine uniforme Bebauung erzeugt, sondern eine kleinteilige Vielfalt mit einem homogenen Rahmen in Bezug auf die wesentlichen Gestaltungskriterien.

Die Dachneigung wurde daher in einer Spanne von 25° bis 38° festgesetzt, um bei der Errichtung und der Erweiterung von baulichen Anlagen eine harmonische Einbindung in die bereits bestehende Bebauung zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckung. Ergänzend hierzu sind die Festsetzungen zu den Einfriedungen zu sehen.

Die bauplanungs- sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Änderungsplanes entsprechen somit vollinhaltlich denen der ursprünglichen Fassung. Es erfolgt lediglich eine Anpassung des Geltungsbereiches der Satzung.

5. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

5.1 Vorgehensweise im ergänzenden Verfahren (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

Gemäß § 215a BauGB i.V.m § 13 BauGB ist, zur Heilung des Verfahrensfehlers im ursprünglichen Satzungsverfahren, das Verfahren ab dem Schritt zu wiederholen, in dessen Verlauf der Fehler begangen wurde. Für den konkreten Fall muss vor dem neuerlichen Satzungsbeschluss eine erneute sach- und fachgerechte Abwägung erfolgen. Deshalb ist vorbereitend den von den Änderungen betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

5.2 Behandlung der während des ursprünglichen Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen

5.2.1 Träger öffentlicher Belange

Die Inhalte der abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Katasteramt Neustadt, Geologisches Landesamt, BUND; Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-

Pfalz, Landesamt für Denkmalpflege, Forstamt Bad Dürkheim, Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Deutsche Telekom, SGD-Süd und Pfalzwerke) sowohl aus den Trägerverfahren als auch während der Offenlage konnten insgesamt in die Planung eingestellt werden. Eine „Negativabwägung“ der Anregungen musste nicht vorgenommen werden, da die Hinweise und Forderungen der Betroffenen den Grundgedanken der Planung nicht entgegenstanden.

5.2.2 Städtische Stellen

Aus dem Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung geäußerte Anregungen (Kanalwerk, Stadtwerke, Sachgebiet Abgaben) flossen ebenfalls in die Satzung (Satzungsbeschluss Sept. 2001) ein.

5.2.3 Bürger

Einen grundsätzlich anderen Tatbestand ergab die Auswertung der Stellungnahmen aus der Bürgerschaft sowohl im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung als auch während der Offenlage.

Zentraler Punkt der Äußerungen war jeweils die Abgrenzung des Geltungsbereiches und die Einbeziehung bzw. der Ausschluss einzelner Grundstücke und hiermit verbunden die Frage der Sicherung und Legalisierung von Dauerwohnsitzen.

Die Vorstellungen hierzu stellten sich jedoch auch konträr dar, so bestand zum Teil der Wunsch nur eine Wochenendhausnutzung zu ermöglichen. Da beide Nutzungsarten, das Reine Wohnen und die Sondernutzung Wochenend nicht in einem Rechtsplan für dieses Gebiet rechtssicher festzusetzen ist, wird deutlich, dass insbesondere auch aus landschaftsplanerischer/landespflegerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Versorgungskapazität eine Bestandfestschreibung mit geringem Erweiterungspotential, dort wo städtebaulich vertretbar und sinnvoll, angezeigt war und ist. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde andererseits durch die landespflegerischen Erfordernisse bzw. Konflikte geprägt.

Diese sehr streng gehandhabte Gebietsabgrenzung wurde letztlich durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz nicht bestätigt.

Der Argumentationskette zur Abgrenzung des Geltungsbereiches durch die Stadt Bad Dürkheim als Trägerin der Planungshoheit wurde speziell im Falle der Stellungnahme durch die Eigentümer des Fl.St. 344/2 vom OVG nicht gefolgt, der Ausschluss der Parzelle aus dem Geltungsbereich der Satzung, als nicht rechtens angesehen. Das daraus resultierende Urteil führte zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes und bedingt folglich das durchzuführende Verfahren zur Heilung der Satzung.

5.3 Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung ging die Stellungnahme der Kreisverwaltung, Referat Landespflege ein. Darin wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert. Weitere Stellungnahmen blieben aus.

Mit Schreiben vom 20.08.2002 hatte ein Grundstückseigentümer im Klaustal zum Verfahren Stellung genommen. Dieses Schreiben wurde als Anregung mit Abwägungsrelevanz auch für das Änderungsverfahren angesehen und gewertet.

Nach Bewertung der geäußerten Anregungen, wurden diese im Rahmen der Abwägung zurückgewiesen. Eine Planänderung aufgrund dieser Stellungnahme wurde somit nicht erforderlich.

6. Wesentliche Auswirkungen des Änderungsplans

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstige baulichen Anlagen entstehen. Die in Anspruch genommenen Flächen gehen als Pflanzstandort und Versickerungsfläche für Oberflächenwässer verloren.

Durch die grünordnerischen, hinsichtlich der Landespflege relevanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Mass zu reduzieren.

Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Neugestaltung sowie die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auszugleichen sind. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten des Büro INPLUS verwiesen, welches im landespflegerischen Planungsbeitrag die ökologische Bewertung der Flächen und die Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen formuliert, die über die verschiedenen Festsetzungen auch in den Bebauungsplan integriert sind und somit gesichert werden.

Die Einbeziehung der beiden Erweiterungsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung ändert an der grundsätzlichen Auswirkung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange nichts. Die zusätzlich mögliche Versiegelung auf den Grundstücken ist im Rahmen der Eingriffsbewertung zu erfassen und kann im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme mit ausgeglichen werden.

6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der bisherigen Situation im Gebiet „Klaustal“ wird insbesondere für die Eigentümer der bestehenden Gebäude Rechtssicherheit bezüglich des Dauerwohnrechts geschaffen. Durch die Ausweisung von neuen Bauflächen wird die Schaffung von Wohnraum ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert, der Erholungscharakter des Gebietes bleibt jedoch weiterhin erhalten. Daran ändert sich, auch nach Auffassung des OVG nach der Einbeziehung der o.g. beiden Grundstücke nichts.

7. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung bzw. die Realisierung der Anpassung der Wendeanlage und Herstellung der Ausweiche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes soll möglichst umgehend nach dem vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen.

8. Flächen und Wirtschaftlichkeitsangaben (Änderungsverfahren)

• Bruttobauland (Gesamtgeltungsbereich)	2,40 ha
• Nettobauland	1,65 ha
- <u>Anzahl der Grundstücke</u>	<u>26</u>
Einzelhausgrundstücke	20
Grundstücke ohne Bebauung	3
Grundstücke ausschließlich für Garagen	1
Grundstücke zur öff. Erschließung	2
- <u>Anzahl der möglichen Wohngebäude</u>	<u>20</u>
davon Bestand	16
- durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	ca. 1000 m ²
- künftige Einwohner (Annahme: 1 WE/EH; 3,0 EW/WE)	ca. 60 EW
• Verkehrsflächen	0,15 ha
- Straßen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	0,15 ha
- Fusswege	0,00 ha
• Grünflächen	0,60 ha
- Öffentliche	0,04 ha
- Private	0,56 ha

9. Kosten und Finanzierung

Für die abschließende Realisierung der Planung werden der Stadt Bad Dürkheim voraussichtlich noch nachfolgend benannte Kosten entstehen:

- Verkehrsflächen; inkl. Flächenerwerb für Ausweiche
- Grünflächen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Planungskosten

Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden gemäß den entsprechenden Satzungen der Stadt Bad Dürkheim auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Stadt Bad Dürkheim bereitgestellt.

Die Ausarbeitung der Begründung zum Änderungsverfahren erfolgte durch das Stadtbauamt Bad Dürkheim.

Ausgefertigt

Stadtverwaltung

Bad Dürkheim, 03. JUN. 2003



Wolfgang Lutz
Bürgermeister