

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 09. Sep. 1998  
AZ.: 690-13/13/Ba.Dür-46/Ei-Da

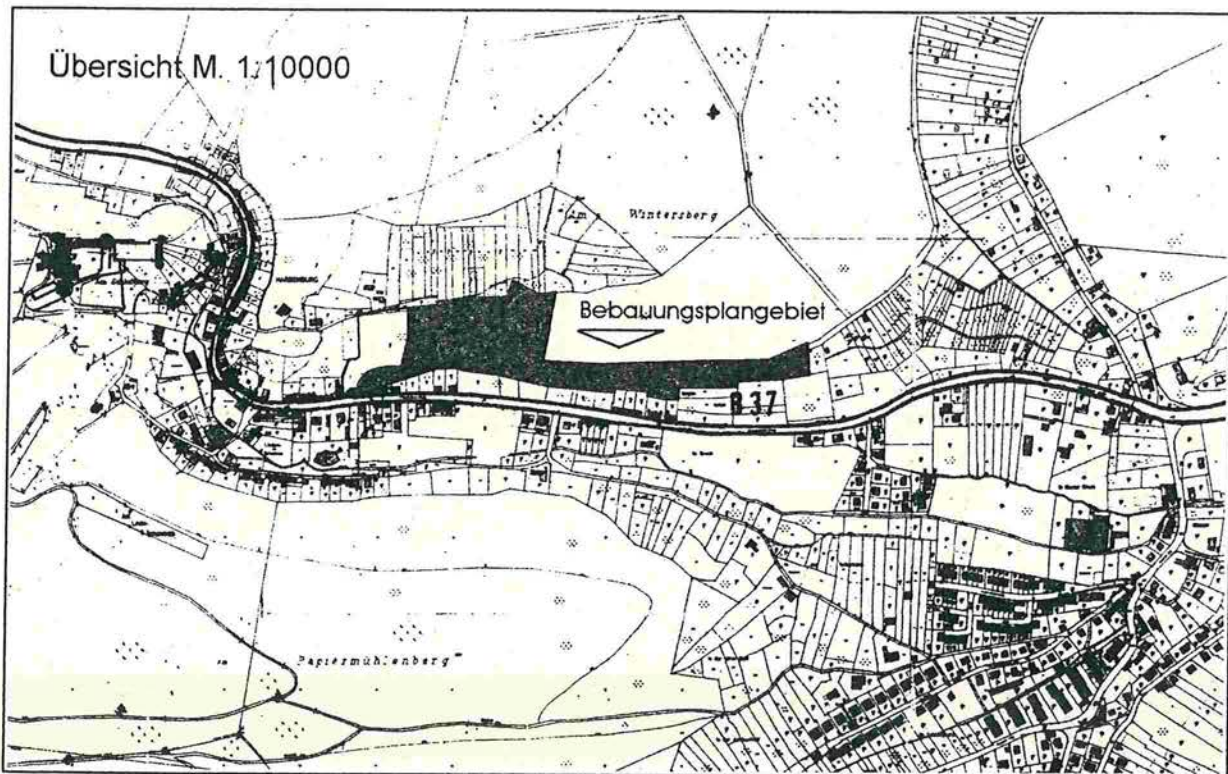
# Begründung

Ausgefertigt  
Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim, 14. 09. 98



*(Sülze)*  
Bürgermeister

## zum Bebauungsplan "Oberes Gaistal" der Stadt Bad Dürkheim



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim:

Stand: Mai 1998

### Engel & Merino

Städtebauliche Dienstleistungen

Gutenbergstraße 17 Tel. (06232) 629590  
67346 Speyer Fax (06232) 629592

Dipl.-Ing. Christian Engel • Dipl.-Ing. Juan Merino



unter Mitwirkung von Dr. Erwin Manz  
für den Bereich Landespflege

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß.....	1
1.2 Geltungsbereich.....	1
1.3 Plangebietsbeschreibung .....	2
1.4 Planungsanlaß und Planungsziel .....	2
<b>2 Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	3
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
<b>4 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>7</b>
4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	7
4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	7
4.3 Auslegung .....	8
4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen .....	8
<b>5 Abwägung</b> .....	<b>9</b>
<b>6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt .....	9
6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	9
<b>7 Planverwirklichung</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>9 Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>10</b>

Anlage: Landespflegerische Bestandsaufnahme

## 1 Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Oberes Gaistal" wurde am 18.03.1997 vom Rat der Stadt Bad Dürkheim beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.2 Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft von der Südostecke der Pl.-Nr. 37/5 in nordöstlicher Richtung entlang der Südgrenze des Grundstücks Pl.-Nr. 88/8 bis zur Südostecke des Grundstücks Pl.-Nr. 88/7 und weiter entlang der Südgrenze des Grundstücks Pl.-Nr. 88/9 bis zur Nordostecke des Grundstücks Pl.-Nr. 87/2. Anschließend knickt die Grenze an der Westgrenze des Grundstücks Pl.-Nr. 88/4 bis zur Nordwestecke des v.g. Grundstücks nach Norden ab und verläuft an deren Nordgrenze bis zur Südostecke des Grundstücks Pl.-Nr. 88/9 gen Osten. Danach folgt sie den Ostgrenzen der Grundstücke 88/9 und 88/11 nach Norden bis zur Nordostecke des letztgenannten Grundstücks und von dort in östlicher Richtung entlang der Nordseiten der Grundstücke Pl.-Nrn. 88/12, 113/3, 112 und 423/2.

An der Nordostecke des letztgenannten Grundstücks knickt die Grenze nach Süden ab und verläuft entlang der Ostseite der Pl.-Nr. 423/2 bis zu deren Südostecke. Dort folgt sie der Nordseite der Straße "Oberes Gaistal" (Pl.-Nr. 113/6) in östlicher Richtung bis auf Höhe der nach Norden verlängerten Ostseite des Grundstücks 132/1, kreuzt die Straße „Oberes Gaistal“ und läuft entlang der Ost- und Südseite der Pl.-Nr. 132/1 sowie entlang der Südseite der Pl.-Nr. 130/3. Von dort folgt die Grenze den Ost- und Südseiten der Grundstücke Pl.-Nrn. 129/1 und 123/6 sowie der Südseite des Grundstücks Pl.-Nr. 123/14 in westlicher Richtung. An der Südwestecke des letztgenannten Grundstücks knickt die Grenze nach Norden ab und verläuft entlang der Südseiten der Grundstücke Pl.-Nrn. 123/2, 123/11 und 120/3. Die Grenze folgt der Ostseite der Pl.-Nr. 119/1 in südlicher Richtung und verläuft weiter Richtung Westen entlang der Südseiten der Pl.-Nrn. 119/1 und 117/4, der Verlängerung zur Südostecke der Pl.-Nr. 116/1 sowie der Südseite der letztgenannten Pl.-Nr. Die Grenze folgt weiter der gedachten Linie von der Südwestecke der Pl.-Nr. 116/1 in westlicher Richtung bis zur Südostecke der Pl.-Nr. 115/5 und verläuft entlang der Südseite dieses Grundstücks bis zur Straße „Oberes Gaistal“ (Pl.-Nr. 113/6). Von dort folgt die Grenze der Südseite der Straße „Oberes Gaistal“ (Pl.-Nr. 113/6) in westlicher Richtung bis auf Höhe der nach Süden verlängerten Ostseite des Grundstücks Pl.-Nr. 37/5 und endet beim Ausgangspunkt.

### 1.3 Plangebietsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen ca. 3,15 ha großen, zum Teil bewaldeten, zum Teil mit Wohngebäuden bebauten Bereich beidseitig der Straße „Oberes Gaistal“ im Stadtteil Hardenburg der Stadt Bad Dürkheim.

Größere Unterbrechungen des Bebauungszusammenhangs sind im westlichen Teil des Plangebiets durch einen bewaldeten Hang zwischen zwei ehemaligen Steinbrüchen und im östlichen Teil des Plangebiets durch ein größeres bewaldetes Flurstück festzustellen.

Die auf der Südseite der Straße „Oberes Gaistal“ vorhandene Bebauung - bis auf die Hausgruppe auf Flurstück Nr. 117/4 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser - erweckt von der Straße aus betrachtet den Eindruck einer eingeschossigen Bebauung; indes entstehen talseits aufgrund der starken Geländeneigung je nach Tiefe der Bebauung zwei- bis dreigeschossigen Baukörper. Infolge der leichten Einsehbarkeit der Hanglage ist dies insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes nicht unproblematisch.

### 1.4 Planungsanlaß und Planungsziel

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans Oberes Gaistal war die Feststellung, daß die Beurteilung und Genehmigung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB aufgrund des weiten Auslegungsmaßstabes des Begriffs des „Einfügens“ nicht geeignet ist, um im Plangebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen künftig Fehlentwicklungen, wie sie bereits durch die überdimensionierte Bebauung des Flurstücks Nr. 117/4 eingetreten sind, vermieden werden. Die Vermutung, daß die Grundstücke im Oberen Gaistal sich trotz der bautechnisch schwierigen Bedingungen zunehmender Beliebtheit bei Investoren erfreuen, die das Renditedenken in den Vordergrund stellen und sowohl städtebauliche als auch landespflegerische Belange vernachlässigen, wird durch verschiedentliche Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken im Bereich des Oberen Gaistales bestätigt.

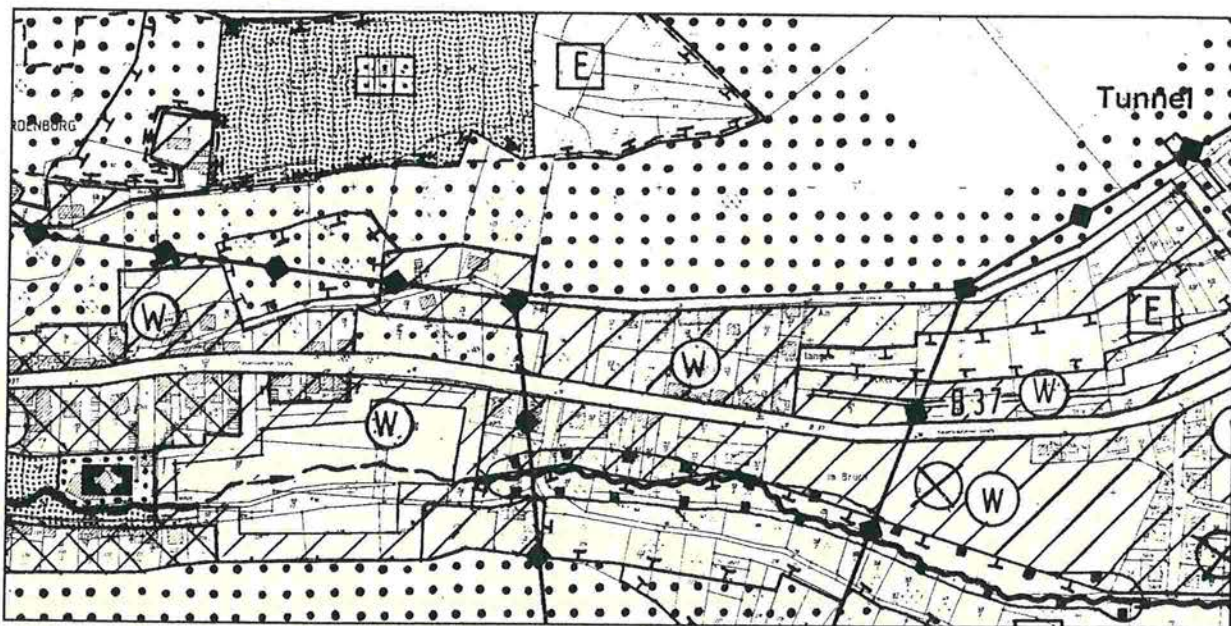
Die vorhandenen Baulücken sollen, ihre Eignung für eine bauliche Nutzung vorausgesetzt, in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung sowie in Anbetracht der geringdimensionierten und entsprechend geringbelastbaren Erschließungsstraße maßvoll bebaut werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Erschließungssituation durch die Anlage von Ausweichmöglichkeiten verbessert werden.

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

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. Fortschreibung. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung:



## 3 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist folgendermaßen eingeschränkt:

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen nach § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO als unzulässig festgesetzt; das sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit sollen im Hinblick auf die Belastungsfähigkeit der Erschließungsstraße über die reine Wohnnutzung hinaus zusätzlichen Verkehr verursachende Nutzungen ausgeschlossen werden.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Die Grundflächenzahlen sind aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soweit wie möglich reduziert und - ebenso wie die Geschoßflächenzahlen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen differenziert festgesetzt, um eine einigermaßen homogene Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung und wird aus Gründen des Landschaftsbildes insbesondere südlich der Straße „Oberes Gaistal“ restriktiv gehandhabt. Im Bereich der Freihaltezonen der Elektrofneileitung werden die Vorgaben der Pfalzwerke entsprechend berücksichtigt.

Auf der Grundlage des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind, da es ansonsten gerade in der gegebenen Hanglage leicht möglich ist, enorme Geschoßflächen in Nicht-Vollgeschossen zu realisieren und in der Folge insgeheim mehr Wohnungen entstehen, als zulässig sind.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,  
Stellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Situation werden mit Ausnahme der bereits bestehenden Hausgruppe auf Flurstück Nr. 117/4 lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind jedoch insbesondere südlich der Straße „Oberes Gaistal“ in der Tiefe begrenzt, um aus Gründen des Landschaftsbildes indirekt Einfluß auf die talseitige Gebäudehöhe zu nehmen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Diese orientiert sich aus gestalterischen Gründen im wesentlichen am Hangverlauf.

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um unerwünschte Umstrukturierungen der Eigenart des Gebietes durch eine übermäßige und der Erschließungssituation nicht angemessene Verdichtung zu verhindern, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhausbebauung die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen, bei Doppelhausbebauung und Hausgruppen auf eine Wohnung beschränkt.

Diese Festsetzung trägt überdies zu einer Minimierung des Eingriffs im landespflegerischen Sinne bei, da eine geringere Versiegelung durch die erforderliche Stellplatzanzahl und die sonstige bauliche Ausnutzung zu erwarten ist.

- Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Oberes Gaistal“, die insbesondere im unteren Abschnitt stellenweise einen Querschnitt von lediglich 3,0 m aufweist. Um den Begegnungsverkehr zu erleichtern, sind im Bebauungsplan an geeigneten Stellen Ausweichbuchten und Aufweitungen vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte die gesamte Erschließungsstraße als "Tempo-30-Zone" eingerichtet werden.

- Ver- und Entsorgung

Die Kanalisation führt bislang lediglich bis in Höhe des Flurstücks Nr. 115/7. Die weiter östlich gelegenen bebauten Grundstücke entwässern bis auf eine Ausnahme in die Kaiserslauterer Straße. Die notwendigen Leitungen zur Entwässerung der dort noch unbebauten Grundstücke können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist.

- Grünordnung

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

Da es sich jedoch um ein Gebiet handelt, das bislang weitestgehend nach § 34 BauGB (Innenbereich) bebaubar ist und in derartigen Gebieten keine landespflegerische Kompensationspflicht entsteht, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde auf die Aufstellung eines eigenständigen landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet.

Nichtsdestotrotz ist die Landespflege als abwägungserheblicher Belang im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde eine landespflegerische Bestandsaufnahme mit abschließender Bewertung der vorgefundenen Gegebenheiten vorgenommen (siehe Anlage zur Begründung), um diesen Belang angemessen in der Abwägung Rechnung zu tragen.

In Bereichen, die aus landespflegerischer Sicht als hoch bewertet wurden, wurde aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes, des Bodenschutzes und des Landschaftsschutzes auf die Ausweisung von Baugebieten verzichtet.

Hierbei handelt es sich um die oberhalb der Gaistalstraße liegenden naturnahen Wälder sowie den auf dem Grundstück mit der Pl.-Nr. 129/1 gelegenen Hangwald.

Die angesprochenen Wälder wurden nicht nur aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild nicht als Baugebiete ausgewiesen, sondern auch wegen der verhältnismäßig starken und für eine Bebauung ungünstigen Hangneigung - ca. 66 % im Bereich der Flurstücke Nr. 88/12 und 113/3 sowie ca. 44 % im Bereich des Flurstücks Nr. 129/1. Im letztgenannten Bereich handelt es sich um einen besonders exponierten Hangstandort, der aus größerer Entfernung einsehbar ist und im Falle einer Bebauung negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten wären.

Hinzu kommt, daß zumindest im unteren, westlichen Hangwald ohne Zweifel von einem Außenbereich auszugehen ist, in dem auch bislang nicht hätte gebaut werden dürfen. Dies kann, wenn auch nicht mit gleicher Sicherheit, auch für den oberen, östlichen Hangwald gelten. In diesem Bereich wird, um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden, zumindest eine private Grünlandnutzung als möglich erachtet.

Im Bereich von bereits bebauten Grundstücken, Gartenflächen, Abstellplätzen sowie der Sohle des Steinbruchs ist eine Bebauung aus landespflegerischer Sicht weniger problematisch.

### 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Dachform und Dacheindeckung sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Gebietes ein weitgehend einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

## 4 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

### 4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand nach Bekanntmachung des Termins im Amtsblatt am 08.10.1997 Uhr im Rahmen einer Anhörung in der Turnhalle im Stadtteil Hardenburg statt.

Die anwesenden Einwohner waren sich im wesentlichen darüber einig, daß

- die Straße bis auf weiteres im momentanen Zustand belassen werden soll,
- Ausweichstellen im Bebauungsplan vorgesehen werden sollen,
- die bauliche Nutzung der Grundstücke begrenzt werden soll,
- das Grundstück mit der Plan-Nr. 129/1 im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen werden soll.

Die den Bebauungsplan betreffenden Anregungen wurden in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet.

### 4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.12.1997 bis 07.01.1998 durchgeführt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch den Stadtrat über sie beschlossen.

In der Stellungnahme des geologischen Landesamtes wurde deutlich auf die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Steinschlag- oder Felssturzgefahren am Böschungsfuß ehemaliger Abbauwände von Steinbrüchen hingewiesen.

Auf der Grundlage der Vermessungsdaten, die durch das Ing.-Büro Monz aufgenommen wurden und einer nochmaligen Vor-Ort-Besichtigung wurde deutlich, daß im unteren (westlichen) Steinbruch aufgrund der Höhe der Steinbruchkante (ca. 30 m) und der Nähe zur geplanten Bebauung in der Steinbruchsohle eine Gefährdung nicht auszuschließen ist. Die Situation im oberen (östlichen) Steinbruch stellte sich demgegenüber etwas anders dar:

Die geplante Bebauung weist einen größeren Abstand zur Steinbruchkante auf; diese ist überdies in den westlichen und östlichen Ausläufern lediglich ca. 10 m hoch. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß durch bauliche Sicherungsmaßnahmen eine Gefährdung mit vertretbarem Aufwand ausgeschlossen werden kann.

Um dem Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung angemessen Rechnung zu tragen und mögliche Schadensersatzansprüche an die Stadt von vornherein auszuschließen, wurden Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Als wesentliche Veränderungen des Bebauungsplan-Entwurfes (Stand: Februar 1998) gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand: November 1997) sind zu nennen:

- die Herausnahme der Flurstücke mit den Pl.-Nrn. 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10 und 88/11 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes;<sup>1</sup>
- die Kennzeichnung einer zur Bebauung vorgesehenen Fläche am Böschungsfuß einer ehemaligen Abbauwand eines Steinbruches nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ in Verbindung mit der Aufnahme eines Hinweises zur Erforderlichkeit einer ingenieurgeologischen Untersuchung vor einer Bebauung.

#### 4.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt (16.02.1998 - 16.03.1998).

Bedenken und Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

#### 4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Während der Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf vorgebracht.

Ein Einwohner äußerte Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Ausweichstelle auf dem Flurstück Nr. 115/5. Die Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am 28.04.1998 durch den Stadtrat über sie beschlossen.

---

<sup>1</sup> Überdies ist eine Einbeziehung der Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurden, zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung entlang der Straße „Oberes Gaistal“ nicht erforderlich.

## 5 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde damit Rechnung getragen.

## 6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entstehen. Der Eingriff wird durch die Festsetzungen weitestgehend minimiert. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, daß Bestandserweiterungen und Neubauvorhaben bislang auch auf der Grundlage des § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben zulässig gewesen wären und damit nicht den Eingriffstatbestand erfüllt hätten. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Berücksichtigung der landespflegerischen Belange weitestgehend vermieden.

### 6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Baugebietsausweisung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigenart des Baugebietes in geringfügigem Ausmaß die Schaffung von Wohnraum ermöglicht und damit u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

## 7 Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind in einigen Fällen - insbesondere für die vorgesehenen Ausweichstellen - bodenordnende Maßnahmen notwendig; diese können privat erfolgen. Außerdem ist in Teilbereichen vor Bebauung eine geordnete Entwässerung erforderlich.

## 8 Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,15 ha und gliedert sich wie folgt auf:

- Reines Wohngebiet (WR) ..... ca. 1,20 ha
- private Grünflächen..... ca. 0,50 ha
- Wald ..... ca. 1,10 ha
- Verkehrsflächen ..... ca. 0,35 ha

## 9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Dürkheim werden bei der Realisierung des Gebietes - abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB - insbesondere Kosten entstehen für den Grunderwerb und die Herstellung der geplanten Ausweichstellen und die Kanalisation für die Neubaugrundstücke oberhalb dem Flurstück Nr. 115/7.

Die erforderlichen Finanzmittel werden vor Durchführung der Maßnahmen im Haushalt der Stadt Bad Dürkheim bereitgestellt.

Aufgestellt: 20.05.1998

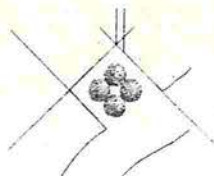
Bad Dürkheim  
Stadtverwaltung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Engel & Merino**

Städtebauliche Dienstleistungen

Gutenbergstraße 17 Tel. (06232) 629590  
67346 Speyer Fax (06232) 629592



Dipl.-Ing. Christian Engel • Dipl.-Ing. Juan Merino

# Anlage:

## Bebauungsplan „Oberes Gaistal“ der Stadt Bad Dürkheim Landespflegerische Bestandserhebung

### Inhaltsübersicht:

<b>1</b>	<b>ERHEBUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>2</b>
1.1	GEHÖLZBESTÄNDE.....	2
	▪ <i>Mischwald</i> .....	2
	▪ <i>Vorwald</i> .....	2
	▪ <i>Sonstige Gehölzbestände</i> .....	3
	▪ <i>Gehölzsaum</i> .....	3
	▪ <i>Schlagflur</i> .....	3
1.2	OFFENLAND.....	3
	▪ <i>Wiesenbrache</i> .....	3
	▪ <i>Ruderalflur</i> .....	3
	▪ <i>Nutzgarten</i> .....	3
1.3	FELSEN UND MAUERN.....	4
	▪ <i>Felswand</i> .....	4
	▪ <i>Trockenmauern</i> .....	4
1.4	SIEDLUNGSFLÄCHEN.....	4
<b>2</b>	<b>BEWERTUNG AUS LANDESPFLEGERISCHER SICHT .....</b>	<b>4</b>
2.1	SCHUTZSTATUS.....	4
2.2	ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ.....	5
	▪ <i>Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung</i> .....	5
	▪ <i>Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung</i> .....	5
	▪ <i>Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung</i> .....	5
2.3	BODEN.....	6
2.4	LANDSCHAFTSBILD.....	6
<b>3</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG DER STADT BAD DÜRKHEIM .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>FAZIT .....</b>	<b>6</b>

---

BEARBEITUNG:

Dr. Erwin Manz  
An der Kuhtränke 6  
55543 Bad Kreuznach

Stand: 9. September 1997

# 1 Erhebung des Zustandes von Natur und Landschaft

Zur Erfassung des derzeitigen ökologischen Zustandes des Plangebietes wurde Anfang September 1997 eine Kartierung der Biotoptypen im Maßstab 1 : 1.000 durchgeführt. Als Biotoptypen werden Einheiten bezeichnet, die durch ähnliche floristische und faunistische Zusammensetzung, bedingt durch die jeweilige Ausprägung der Landschaftsfaktoren Klima, Geologie, Boden, Relief und Wasserhaushalt sowie einer bestimmten Nutzungsstruktur und -intensität gekennzeichnet sind.

Im Einzelnen wurden folgende Biotoptypen erfaßt (Plan 1):

## 1.1 Gehölzbestände

### ▪ Mischwald

Oberhalb der Straße „Oberes Gaistal“ schließen sich überwiegend Mischwälder an. Sie siedeln auf mehr oder weniger flachgründigen, teils felsigen Standorten. Die vorherrschenden Baumarten sind:

Castanea sativa	Edelkastanie
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche.

Vereinzelt treten hinzu:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winter-Linde.

Die Bodenvegetation wird geprägt durch die basenarmen Standortbedingungen. Hier wachsen u. a.:

Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Calluna vulgaris	Heidekraut
Holcus mollis	Weiches Honiggras
Poa nemoralis	Hain-Rispengras
Pteridium aquilinum	Adlerfarn
Rubus fruticosus	Brombeere.

Aufgrund des erhöhten Alters, der Baumartenvielfalt, der Lichtdurchlässigkeit der Baumschicht und des relativ trockenen und basenarmen Sonderstandorts zeichnet sich der Wald durch erhöhten Strukturreichtum aus.

### ▪ Vorwald

Vorwälder entstehen meist spontan auf älteren Bracheflächen, z. B. auf terrassierten Gartengrundstücken, oder im Bereich ehemaliger Steinbrüche. Die Vorwälder werden meist beherrscht von

Robinia pseudacacia	Robinie.
---------------------	----------

Auf brachgefallenen Gartengrundstücken ist mitunter jedoch eine große Gehölzartenvielfalt zu beobachten. Neben Resten alter Obstbäume hat sich hier meist eine reiche Strauchschicht halten können. In der Strauchschicht siedeln u. a.:

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus domestica	Zwetschgenbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

## ▪ Sonstige Gehölzbestände

Sonstige Gehölzbestände, wie sie im Umfeld der Hausgärten vorkommen, sind ökologisch meist von geringerer Wertigkeit, weil hier nicht heimische Ziergehölze größere Anteile einnehmen.

## ▪ Gehölzsaum

An einzelnen Stellen (oberhalb der hohen Stützmauer und oberhalb des Steinbruchs) kommen Waldlichtungen vor, in denen sich staudenreiche Säume ausgebildet haben. Hier wurden beobachtet:

Hieracium umbellatum	Doldiges Habichtskraut
Ligustrum vulgare	Liguster
Lychnis viscaria	Pechnelke
Poa nemoralis	Hain-Rispengras
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sedum telephium	Fetthenne
Teucrium scorodonia	Deutscher Gamander.

## ▪ Schlagflur

Am Rande der Sohle des unteren Steinbruchs befindet sich eine Schlagflur. Nachdem die Robinien auf den Stock gesetzt wurden, haben sich Stockausschläge ausgebildet.

## 1.2 Offenland

### ▪ Wiesenbrache

Oberhalb des Weges befindet sich auf einer durch eine Trockenmauer abgestützten Terrasse eine kleine Wiesenbrache. Infolge der Brache haben sich neben Fett- und Magerwiesenpflanzen auch einige Ruderalpflanzen etabliert:

Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Agropyron repens	Quecke
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galium album	Wiesen-Labkraut
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Urtica dioica	Brennnessel.

### ▪ Ruderalflur

Auch die Ruderalfluren nehmen nur sehr kleine Flächen ein. Sie entstanden durch Erdbewegungen bzw. durch Ablagerungen. Folgende Pflanzen wurden vorgefunden:

Artemisia vulgaris	Beifuß
Conyza canadensis	Katzenschweif
Diplotaxis tenuifolia	Stinkkraut
Matricaria inodora	Geruchlose Kamille
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute.

### ▪ Nutzgarten

Im Nutzgarten oberhalb des Anwesens Nr. 2 wird vorwiegend Gemüse angebaut. Wegen der intensiven Bodennutzung ist nur ein geringer Anteil an Spontanvegetation vorzufinden.

### 1.3 Felsen und Mauern

#### ▪ Felswand

Nördlich der Straße befinden sich zwei ehemalige Steinbrüche. Die Felswände sind meist senkrecht und nur wenig gegliedert. Nur wenige Felsbänder sind vorhanden, die mit einer spärlichen Vegetation (darunter auch Pioniergehölze) besiedelt sind. Oberhalb und unterhalb der Wände befindet sich meist Vorwald aus Robinien (s. o.).

#### ▪ Trockenmauern

Im Rahmen der Kartierung wurden die Sandstein-Trockenmauern je nach Mächtigkeit in drei Kategorien unterteilt:

- Trockenmauern mit bis zu 1 m Höhe
- Trockenmauern mit bis zu 2 m Höhe
- Trockenmauern mit bis zu 5 m Höhe

Die Mauern sind (zumindest überwiegend) unverfugt und teilweise mit Pflanzen besiedelt:

Fallopia dumetorum	Hecken-Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hieracium umbellatum	Doldiges Habichtskraut
Ligustrum vulgare	Liguster
Lychnis viscaria	Pechnelke
Poa nemoralis	Hain-Rispengras
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Sedum telephium	Fetthenne
Teucrium scorodonia	Deutscher Gamander.

Im Übrigen handelt es sich bei derartigen Mauern um einen wichtigen Lebensraum für wildlebende Tiere (z. B. Insekten und Reptilien).

### 1.4 Siedlungsflächen

Bei der Erfassung der Siedlungsflächen wurde je nach Versiegelungsgrad unterschieden in

- Haus- / Wohngarten mit hohem Versiegelungsgrad
- Haus- / Wohngarten mit mittlerem Versiegelungsgrad
- Haus- / Wohngarten mit geringem Versiegelungsgrad

## 2 Bewertung aus landespflegerischer Sicht

### 2.1 Schutzstatus

Nach § 24 Abs. Nr. 9 LPflG unterliegen Felsfluren dem gesetzlichen Pauschalschutz. Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung und Veränderung des charakteristischen Zustandes sind verboten.

Der Schutz bezieht sich auch auf künstlich entstandene Felswände aufgelassener Steinbrüche, wie sie im Gebiet vorkommen.

## 2.2 Arten- und Biotopschutz

Die kartierten Flächeneinheiten haben unterschiedliche Funktionen und Wertigkeiten innerhalb des Naturhaushaltes. Eine Bewertung ihrer Bedeutung läßt sich vor dem Hintergrund der hier vorliegenden Fragestellung durch die Einstufung in folgende Kategorien durchführen:

- Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung
- Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung
- Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung

In die ökologische Bewertung von Flächen und Strukturen fließen folgende Kriterien ein:

- Zustand des Biotops (Natürlichkeitsgrad, Artenvielfalt und -reichtum im Hinblick auf seine typische Ausprägung, Vorkommen von Rote-Liste-Arten)
- derzeitige Belastung und die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Belastungen
- Verbreitung und Gefährdung des Biotoptyps sowohl im Planungsraum als auch regional bis überregional
- Wiederherstellbarkeit
- Funktion im Gesamtlebensraum (z.B. als Vernetzungselement)
- Entwicklungspotential der Standorte

Nach Abwägung und Gewichtung der genannten Kriterien wurden im Hinblick auf die speziellen Voraussetzungen des Untersuchungsgebietes folgende Zuordnungen vorgenommen:

### ▪ Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung

Biotoptypen, die wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen, werden in dieser Wertstufe erfaßt. Hierunter fallen beispielsweise naturnahe Biotoptypen bzw. extensiv genutzte Teile der Kulturlandschaft. Kleinstrukturen, die den Strukturreichtum eines Gebietes erheblich erhöhen und wichtige Vernetzungselemente darstellen, werden ebenfalls hoch bewertet.

Dieser Gruppe gehören im Plangebiet die naturnahen Mischwälder im Steilhang sowie Vorwälder, Trockenmauern sowie artenreiche Säume und Wiesen.

### ▪ Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung

Biotoptypen, die sich im Entwicklungsstadium zu einem wertvolleren Biotoptyp befinden bzw. durch menschlichen Einfluß in ihrem Wert gemindert sind, kurz- bis mittelfristig aber wiederherstellbar oder in ihrer ökologischen Funktion aufwertbar sind, werden hier erfaßt.

In dieser Kategorie wurden die Schlagfluren und Gehölzbestände in Siedlungsnähe erfaßt. Aufgrund der Nutzung bzw. Störungen durch den Menschen sind diese Flächen vorbelastet.

### ▪ Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung

Diese Biotoptypen zeichnen sich aufgrund von Nutzungsart und -intensität durch Strukturarmut aus und unterliegen häufigen menschlichen Störungen. Die nur einer sehr geringen Zahl heimischer Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

Die Siedlungsflächen fallen in diese Kategorie.

## **2.3 Boden**

Wegen der hohen Reliefenergie kommt den Wäldern wegen ihrer Erosions-mindernden Funktion eine hohe Bedeutung für den Bodenschutz zu.

## **2.4 Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in einer exponierten Hanglage. Wegen der vorhandenen Bebauung an der Kaiserslauterner Straße ist nur teilweise eine Einsehbarkeit gegeben. Größere Einsehbarkeit besteht von der gegenüberliegenden Hangseite. Am stärksten exponiert ist der obere (östliche) Teil des Plangebietes, weil sich hier das Tal nach Süden öffnet.

Die teilweise massive Bebauung südlich der Straße ist als Vorbelastung anzusehen.

## **3 Landschaftsplanung der Stadt Bad Dürkheim**

Für das Gebiet der Stadt Bad Dürkheim liegt der Landschaftsplan (L.A.U.B. 1995) als unabgestimmtes Fachgutachten vor. Das Landespflegerische Zielkonzept sieht für das Plangebiet folgende Planungsaussagen vor:

- Erhaltung der Felswände der aufgelassenen Steinbrüche
- Erhaltung von Trockenmauern (generalisierende Aussage im Textteil)
- Generelle Erhaltung von Wald
- Erhaltung eines erhöhten Anteils von Alt- und Totholz (Plandarstellung für die Bereiche oberhalb der Straße)
- Erhaltung von Wäldern trocken-warmer Sonderstandorte (Plandarstellung für die Bereiche oberhalb der Straße)
- Erhaltung der reich strukturierten Kulturlandschaft (Plandarstellung für hangaufwärts außerhalb des Plangebietes angrenzenden, überwiegend gärtnerisch genutzten Offenlandbereiche)

## **4 Fazit**

In Bereichen, die aus landespflegerischer Sicht als hoch bewertet werden, sollte eine weitere Bebauung aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes, des Bodenschutzes und des Landschaftsschutzes unterbleiben. Dies sind die oberhalb der Gaistalstraße liegenden naturnahen Wälder incl. den am Straßenrand stehenden Trockenmauern, den Felswänden des Steinbruchs, den vorgelagerten Vorwäldern sowie eine kleine Wiesenbrache.

Auch der zwischen den Anwesen 4b und 5 liegende Hangwald sollte möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um einen besonders exponierten Hangstandort, der aus größerer Entfernung einsehbar ist.

Im Bereich von bereits bebauten Grundstücken, Gartenflächen, Abstellplätzen sowie der Sohle des Steinbruchs ist die Bebauung weniger problematisch. Allerdings muß über Art und Maß der Bebauung der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung getragen werden.