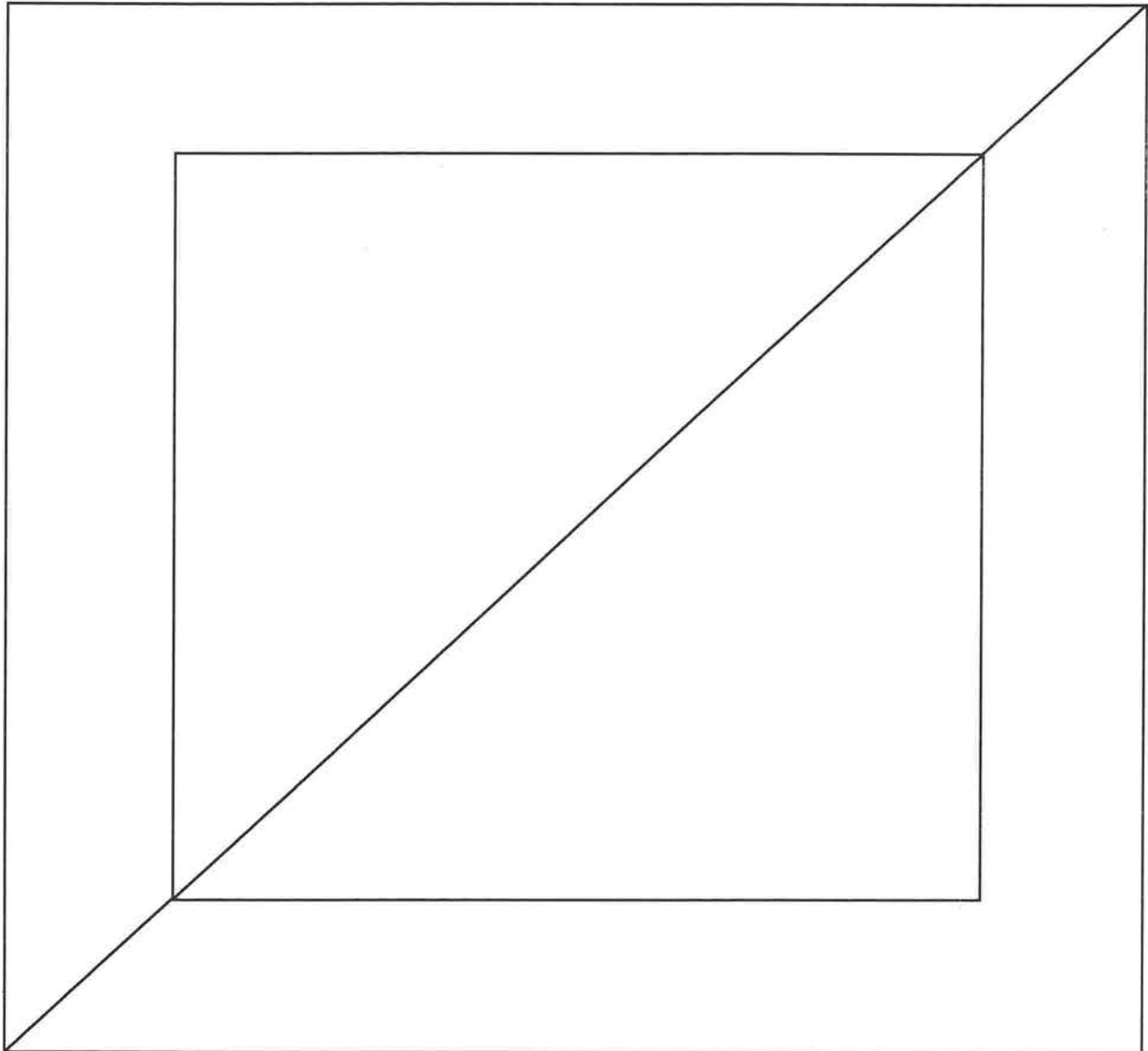


**ROSKAMP + NEUMÜLLER**  
Ingenieure GmbH

**KERSTIN WEINBACH**  
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung



**Bebauungsplan**  
**"Kreuzweg"**  
Ortsgemeinde Carlsberg  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Bad Dürkheim / Neustadt: April 1994

Dieser Bebauungsplan wurde der  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 20.10.1994  
angezeigt.

Mit der Erklärung vom 12.01.1995  
Az.: 610-13163-051 Cq-131 Ei-De  
wurde eine Verletzung von Rechts-  
vorschriften nicht geltend ge-  
macht.  
Bad Dürkheim, den 12.01.1995  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim



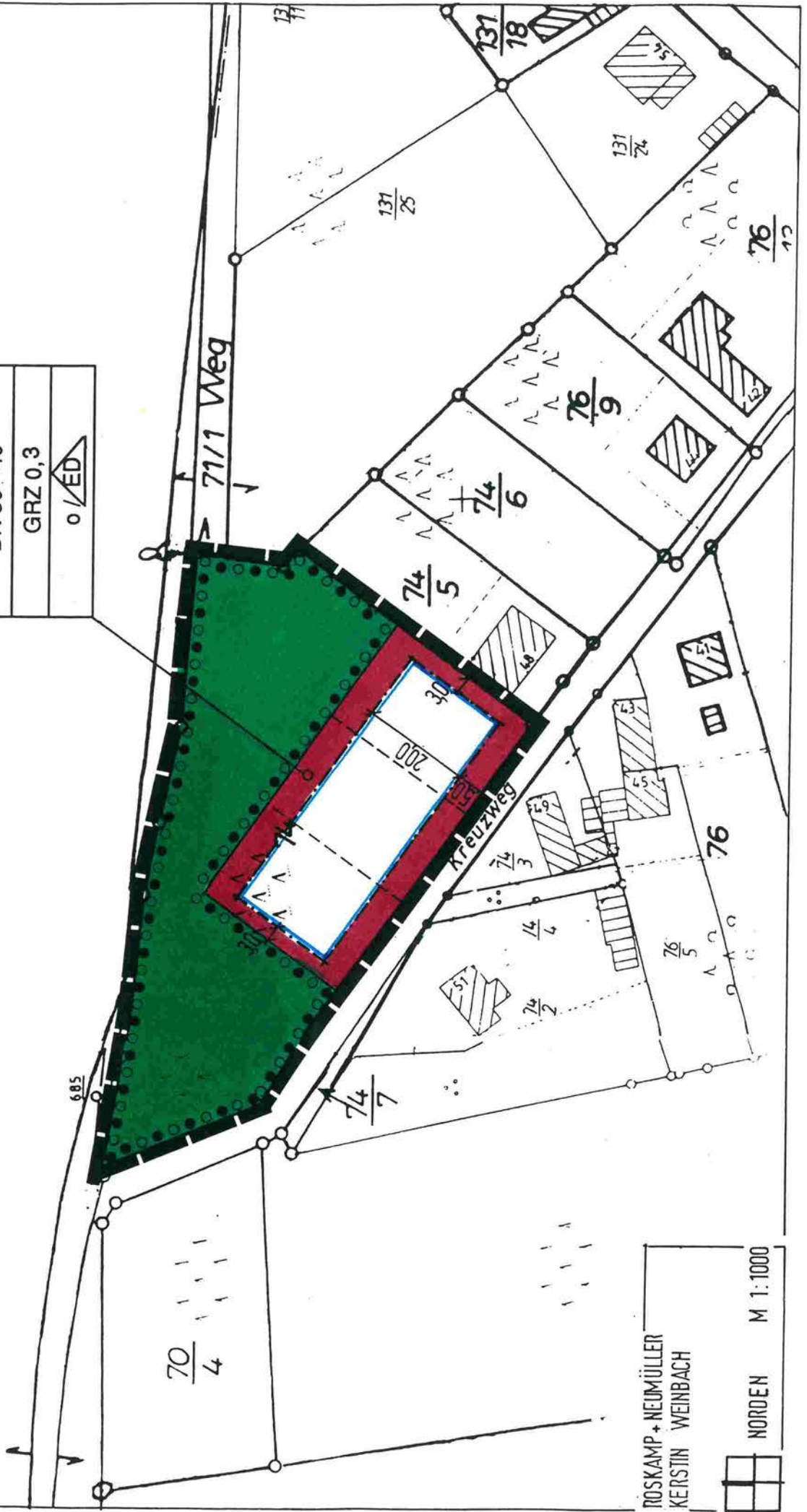
Im Auftrag

*Eichner*  
(Eichner)

**Zeichnerische Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan "Kreuzweg"**  
**Ortsgemeinde Carlsberg**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

# Zeichnerische Festsetzungen

WA
TH 5,00 m
DN 30 - 40 °
GRZ 0,3
o/ED



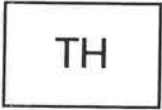
ROSKAMP + NEUMÜLLER  
KERSTIN WEINBACH

NORDEN M 1:1000

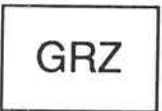
## Zeichnerische Festsetzungen



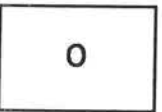
**Allgemeines Wohngebiet**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



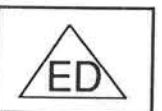
**Höhe baulicher Anlagen**  
maximale Traufhöhe  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



**Grundflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



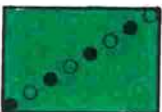
**Offene Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO



**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO



**Baugrenze**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO

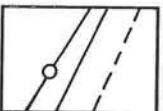


**Flächen für die Anpflanzung sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 (7) BauGB

## Sonstige Planzeichen



**Bestehende / Geplante Grundstücksgrenzen**

### Nutzungsschablone

WA
TH 5,00 m
DN 30 - 40 °
GRZ 0,3
o / ED

Baugebietsart

Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe

Dachneigung

Grundflächenzahl

Bauweise

**Textliche Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan "Kreuzweg"**  
**Ortsgemeinde Carlsberg**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

---

## HINWEIS:

**Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, die 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 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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

### 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 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

#### 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 Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe - über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmittle gemessen an der Aussenkante der höchst gelegenen Traufkante des Gebäudes - in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

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. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauNVO  
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den vorderen oder seitlichen Abstandsflächen zulässig.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.
6. **Flächen für die Anpflanzung sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist das dort stockende Kiefernstangenholz um 50 % auszulichten.  
  
Zur ökologischen Aufwertung sind darüber hinaus folgende Pflanzungen vorzunehmen: 60 Stk Hochstämme oder Heister, 600 Sträucher, Jungpflanzen und 340 Sträucher zur Verbesserung der Waldrandstruktur entlang der öffentlichen Wegeflächen.

## II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 86 LBauO

### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

#### 1.1 **Fassadengestaltung**

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

#### 1.2 **Dachgestaltung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 40 ° Neigung auszuführen und mit Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

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

### 2. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedung** § 86 Abs. 1 Nr. 2 und 3 LBauO

#### 2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu

belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf maximal 70 % der Grundstücksbreite zulässig.

## 2.2 Abfallbehälter

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

## Hinweise

### 1. Archäologische Funde

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

### 2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen, einzelne Abwassergruben für die Abwasserbeseitigung sind unzulässig.

### 3. Grünordnung

Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Bad Dürkheim / Neustadt, den 18.4.1994

**Verfahrensvermerke zum**  
**Bebauungsplan "Kreuzweg"**  
**Ortsgemeinde Carlsberg**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Carlsberg hat am 29.04.1993 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde am 05.08.1993 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 Carlsberg hat am 17.03.1994 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom April 1994 vom 24.05.1994 bis 27.06.1994 öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den 18. OKT. 1994

.....  
(Ortsbürgermeister)

### Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen) in der Fassung vom April 1994 sowie die Begründung in der Fassung vom November 1993 wurde am 29.05.1994 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 18. OKT. 1994

.....  
(Ortsbürgermeister)

### Anzeigeverfahren § 11 BauGB

Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. .... vom ..... abgeschlossen.

### Inkrafttreten § 12 BauGB

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens 02.02.1995

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

### Bebauungsplan "Kreuzweg"

#### Ausgefertigt:

Carlsberg, den 19.01.1995

.....  
(Ortsbürgermeister)



**Begründung zum**

**Bebauungsplan "Kreuzweg"**

**Ortsgemeinde Carlsberg**

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am *20.10.1994* angezeigten  
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den *12.01.1995*

Im Auftrag

  
(Eichner)

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

### 1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Ortsgemeinde Carlsberg, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

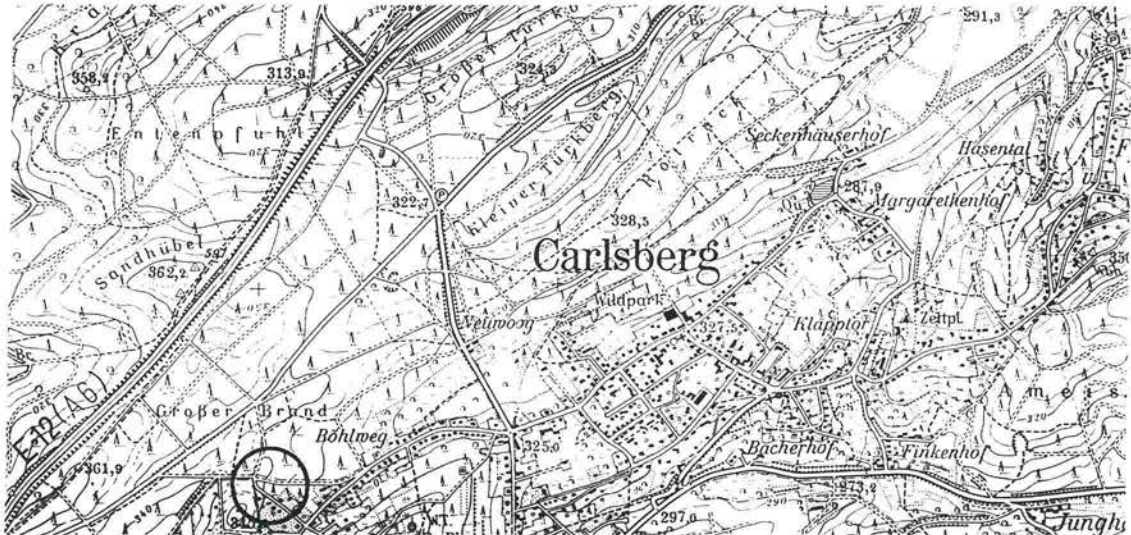


Abb. 1: Lage im Raum

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich über das Grundstück Fl.St. Nr. 74, das am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde Carlsberg liegt. Das Grundstück befindet sich am Ende des 'Kreuzweges' auf der nordöstlichen Strassenseite. Im Norden und Westen wird das Grundstück von Waldflächen begrenzt, im Osten durch die bestehende Bebauung am Kreuzweg und im Süden durch den Kreuzweg selbst.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Zum Zwecke der Bereitstellung von Wohnbauland soll das gemeindeeigenen Grundstück Fl.St. Nr. 74 in drei Baugrundstücke umgewandelt werden. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist aus Gründen der hohen Nachfrage innerhalb der Gemeinde dringend erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Kreuzweg' soll zudem die Abrundung der bebauten Ortslage erreicht werden. Die Massnahme entspricht dem Ziel der städtebaulichen Ordnung innerhalb der Gemeinde.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) vom 9. April 1981 ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als Waldfläche ausgewiesen.

Zudem legt der FNP eine aus landespflegerischen Gründen notwendige Siedlungsflächenbegrenzung fest. Aus diesem Grund mußte das gemeindeeigene Grundstück

Fl.St. Nr 74 zunächst aus dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf "Böhlweg", der u.a. die an das Grundstück angrenzenden Flächen umfasst, herausgenommen werden. Aus landespflegerischen Aspekten wurden in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden dann jedoch die Baugrundstücke Flurstück Nrn. 66/48 und 62/24 am Rehsteig aus dem Bebauungsplanentwurf "Böhlweg" herausgenommen. Diese Flächen sind mit Anflugwald bewachsen und von hohem landespflegerischen Wert. Das mit dieser Flächereduzierung fehlende Wohnbaulandpotential soll nun - in einer Art "Flächentausch" auf dem Flurstück Nr. 74 nachgewiesen werden. Dieses Grundstück ist lediglich mit Nadelwald bewachsen, der landespflegerische Wert erheblich geringer. Zudem ist die dem Grundstück gegenüberliegende Fläche bereits bebaut, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kreuzweg" wird demnach lediglich eine Ortsabrundung vorgenommen.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, daß die Ausweisung eines Wohngebietes ausserhalb der im FNP dargestellten Fläche planerisch sinnvoll und umsetzbar ist. Die anschliessend notwendigen Änderungen im Flächennutzungsplan sind so geringfügig, daß eine Einarbeitung bei der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung erfolgen kann.

#### **4. Situation / Bestand**

##### **4.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes ist mit Kiefernstangenholz bewachsen. Landespflegerisch bedeutsame Einzelelemente sind nicht vorhanden, der Kiefernstangenforst selbst von geringer ökologischer Wertigkeit (siehe nähere Ausführungen im GOP).

##### **4.2 Bestand und Struktur vorhandener Bebauung**

Das Gelände ist nahezu eben und hat eine Größe von 4800 qm. Es ist durch den 'Kreuzweg' voll erschlossen. Der Kreuzweg hat eine Breite von ca. 4 m und ist bis auf eine Höhe von ca. 50 m ab der Grenze zwischen Fl.St. Nr. 74 und 74/5 befestigt. Die Strasse wird auf ihrer gesamten Länge durch Ruderalstreifen begrenzt.

Die südöstlich und südwestlich angrenzende Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude verfügen über Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40°.

#### **5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

##### **5.1 Art und Mass der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig, da derartige Betriebe und Anlagen nicht der Eigenart der angrenzenden Nutzungen entsprechen.

Das Nutzungsmass orientiert sich insbesondere an der besonderen räumlichen Lage der Baugrundstücke, am Rande einer Waldfläche und der umgebenden Nutzung.

## 5.2 Erschliessung

Eine Änderung der bestehenden Strassenführung oder Strassenbreite ist nicht notwendig. Auch die Herstellung einer Wendeplatte wird als nicht notwendig erachtet. Die Wendemöglichkeit am Ende des Kreuzweges durch die Strassenaufweitung im Bereich des Grundstückes Fl.St. Nr. 74/7 wird als ausreichend betrachtet.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist ebenso wie der Anschluss an das Abwassernetz (Leitung im 'Kreuzweg' vorhanden) möglich.

## 5.4 Grünordnung

Mit der ökologischen Aufwertung des Kiefernstangenforstes soll der durch die Bebauung des Grundstückes erfolgende Eingriff in Natur- und Landschaftshaushalt ausgeglichen werden. Es wird auf die Aussagen des beigefügten Grünordnungsplanes verwiesen.

## 5.5 Gestaltung

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.

## 6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes:	<b>4800 qm</b>	100,0 %
Waldfläche	3000 qm	62,5 %
Nettobauland	1800 qm	37,5 %

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich vollständig in Gemeindeeigentum und ist voll erschlossen, eine bodenordnende Massnahme ist daher nicht erforderlich. Die Baugrundstücke sollen über Kaufverträge direkt zugeteilt werden.

### 7.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes fallen keine Kosten an, da ausreichend Kapazitäten für die Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes vorhanden sind und ein Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse nicht notwendig wird. Für die Pflanzmassnahmen fallen gemäß Grünordnungsplan ca. 5.500,- DM an.

## 8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 29.04.1993 beschlossen.

## 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 6.1.1994), sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

#### Fam. Kurz, Kreuzweg 48, Carlsberg

Schriftliche Stellungnahme vom 19.07.1993

Einwände, da nach Auffassung der Eheleute Kurz im Ortskern noch ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Kommentar:

Aus dem Bebauungsplan 'Böhlweg' wurden während der Aufstellung die Flurstücke Nr. 66/48 und 62/24 am Rehsteig herausgenommen. Die daraus entstehende Minderdeckung in der Baulandausweisung soll mit der Ausweisung der Baugrundstücke 'Kreuzweg' aufgefangen werden. Der Gemeinde liegen bis zum heutigen Datum bereits 35 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Mit den im Ortskern zur Verfügung stehenden Grundstücken kann diese Nachfrage allein nicht gedeckt werden.

Das Grundstück, für das der Bebauungsplan 'Kreuzweg' aufgestellt wurde, ist zudem in Gemeindeeigentum. Es kann nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes unverzüglich veräußert werden und steht damit unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung. Eine derartige Flächenverfügbarkeit ist im Ortskern von Carlsberg nicht gegeben. Vor allem können diese gemeindeeigenen Grundstücke zu geringeren Preisen verkauft werden, als zu den innerhalb des Ortskernes üblichen, relativ hohen qm-Preisen. Damit können auch Grundstücke für sozial Schwächere zur Verfügung gestellt werden.

Zudem ist die dem Bebauungsplan gegenüberliegende Fläche bereits bebaut, so daß die Bebauung 'Kreuzweg' der sinnvollen Ortsabrundung dient. Die Einwände der Fam. Kurz, die das im Südosten an den Bebauungsplan angrenzende Grundstück besitzen und bewohnen, resultieren nach Auffassung der Gemeinde im wesentlichen daraus, daß keine direkten Nachbarn erwünscht sind. Dieses Einzelinteresse ist für die Gemeinde gegenüber dem Interesse der Allgemeinheit von untergeordneter Bedeutung.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.01.1994 bis 5. März 1994 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

#### Forstamt Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 2.2.1994

Keine Bedenken

#### Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 4.2.1994

Keine Bedenken

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

#### Oberpostdirektion - Telekom - Karlsruhe

Stellungnahme vom 8.2.1994

Keine Bedenken

Strassenbauamt Speyer

Stellungnahme vom 9.2.1994

Keine Bedenken

Verweis, daß Forderungen für Schallschutzmassnahmen aufgrund der A 6 weder von der Gemeinde noch von den betroffenen Anliegern an den Strassenbaulastträger gestellt werden können.

Kommentar:

Die A 6 liegt ca. 600 m vom geplanten Baugebiet 'Kreuzweg' entfernt und ist durch Waldflächen hinreichend abgeschirmt. Lärmimmission, die über die zulässigen Werten gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten. Zudem können Forderungen hinsichtlich des Schallschutzes an den Strassenbaulastträger ohnehin nur gestellt werden, wenn ein Verkehrsweg neu gebaut oder eine wesentliche Änderung vorgenommen wird.

Pfalzwerke Ludwigshafen

Stellungnahme vom 7.3.1994

Keine Bedenken

Im Geltungsbereich befinden sich keine Energieversorgungsanlagen, die Versorgung der drei Wohngrundstücke soll mittels Freileitungen vorgenommen werden.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme vom 9.3.1994

Keine grundsätzlichen Bedenken

Es wurden textliche Korrekturen, die den materiellen Planinhalt nicht berühren, empfohlen. Die Korrekturen wurden berücksichtigt.

Staatl. Amt für Wasser und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.

Keine Stellungnahme

Landwirtschaftskammer Kaiserslautern

Keine Stellungnahme

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim / Neustadt / Hettenleidelheim, den 25.04.1994

## **Abwägung nach der öffentlichen Auslegung**

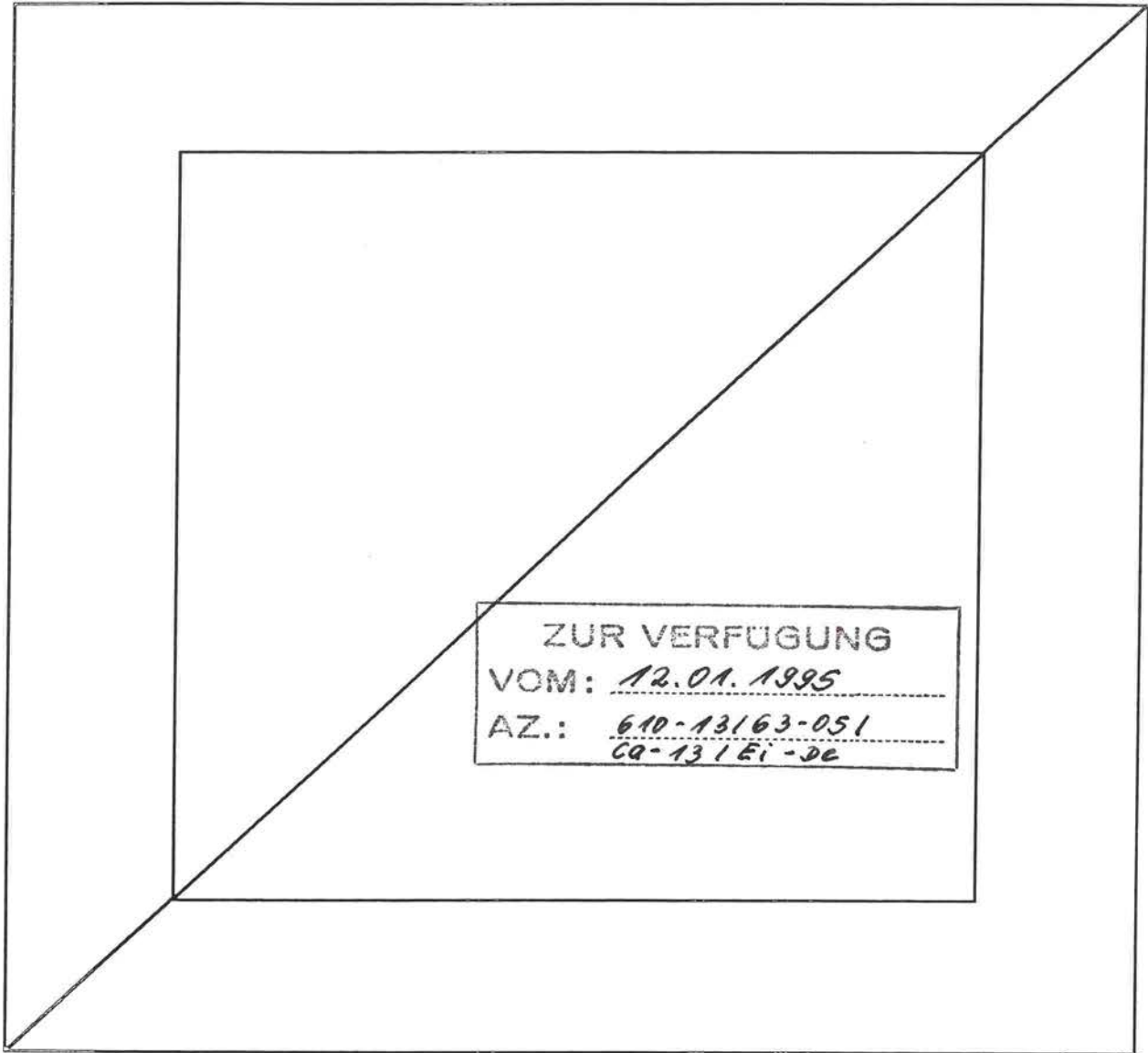
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.05.1994 bis 27.06.1994 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.05.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

Bad Dürkheim / Neustadt / Hettenleidelheim, den 30.06.1994

ROSKAMP + NEUMÜLLER  
INGENIEURE GMBH

ERNST WEINBACH  
Freier Landschaftsarchitekt



## Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Kreuzweg"

Ortsgemeinde Calrsberg  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Bad Dürkheim/Neustadt, November 1993

**Textliche Erläuterungen und Begründung**

**Grünordnungsplan  
zum  
Bebauungsplan für den Geltungsbereich  
"Kreuzweg"**

**Gemeinde Carlsberg  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

**Kreis Bad Dürkheim  
Bundesland Rheinland-Pfalz**

Planung:

**ROSKAMP + NEUMÜLLER INGENIEURE GMBH**  
Bruchstrasse 79  
67098 Bad Dürkheim

**INPLUS Umweltplanung GmbH**  
Weinstrasse 79,  
67434 Neustadt-Hambach

November 1993

## **Gliederung**

- 1. Aufgabenstellung**
- 2. Grundlagen**
  - 2.1 Naturräumliche Gliederung
  - 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Geltungsbereichs
  - 2.3 Landschaftsbild
- 3. Konfliktanalyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur- und Landschaftshaushalt**
  - 3.1 Konfliktanalyse
  - 3.2 Bilanzierung von Bestand und Planung
  - 3.3 Zusammenfassung der Konflikte
- 4. Landschaftspflegerische Maßnahmen**
- 5. Zusammenfassung**
- 6. Kostenschätzung**
- 7. Aufstellungsvermerk**

**Anlage: Ökobilanz**

## **1. Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Carlsberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Kreuzweg". Für dieses Planungsvorhaben ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes notwendig.

Auf der Grundlage eines Lageplanes M 1:500 wurde eine Bestandsaufnahme des Geltungsbereichs unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten durchgeführt.

Diese Bestandsaufnahme bildet die Basis für die Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Daraus werden in einem nächsten Schritt landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffe abgeleitet. Verbleiben unvermeidbare Eingriffe, so sind dafür geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts zu kompensieren.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Die Gemeinde Carlsberg, und mithin der Geltungsbereich des Bebauungsplans, liegt in der naturräumlichen Einheit "Leininger Sporn". Dieser markante Vorsprung in die Rheinebene ist noch Teil der größeren Einheit "Untere Haardt". Der von mehreren Taleinschnitten (z.B. Eckbachtal, Höninger Tal) stark reliefierte Leininger Sporn ist auf Hangkuppen und steilen Hangflanken bewaldet; flachere Hangflächen und aufgeweitete Tallagen werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Das pedologische Ausgangsmaterial bilden der Hauptbuntsandstein und der Obere Buntsandstein. Er überlagert hier mit den Karlstal- und Karneolschichten die wesentlich ältere Hebung der variszischen Gebirgsbildung. Im Laufe der Pedogenese haben sich aus Staub- und Lößlehm über dem verwitterten Sandstein basenarme Braunerden, auch Ranker und Pseudogleye, gebildet.

### **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Geltungsbereichs**

Vom Geltungsbereich des Planungsvorhabens werden keine Lebensräume, die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz aufgenommen sind, erfaßt. Art und Umfang der Maßnahme geben überdies keinen Anlaß zu der Annahme, daß im weiteren Umfeld liegende Biotope oder geschützte Flächen spürbar und nachhaltig beeinflußt werden.

Die biotische Struktur des Geltungsbereiches wird zur Zeit durch eine Kiefernbestockung bestimmt, die mit weitgehend einheitlichen Stammumfängen von 30 - 50 cm als jung bis mittelalt einzuschätzen ist. Die Strauchschicht mit Brombeere, Schwarzem Holunder, Birkenjungwuchs ist als dürtig zu bezeichnen und konzentriert sich vorwiegend auf den belichteten Waldrand an der Strasse. Vereinzelt findet sich Eichenjungwuchs, der als standortgerecht/einheimisch anzusehen ist und Hinweis auf eine sinnvolle Änderung der Bestockung gibt.

### 2.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs und seiner unmittelbaren Umgebung wird einerseits durch die angrenzende Bebauung von Carlsberg und andererseits durch flächige Forstbestockung, vorwiegend aus Nadelhölzern bestimmt.

## 3. Konfliktanalyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur- und Landschaftshaushalt

### 3.1 Konfliktanalyse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem geordneten städtebaulichen Rahmen dringend benötigte Baugrundstücke in Carlsberg bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine sinnvolle Ortsabrundung erreicht, die wiederum eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft an anderer Stelle unnötig macht. Somit wurden bereits im Vorfeld eine Minderung des Eingriffsumfanges erreicht.

Der Bau der Wohnhäuser mit ihren Hof- und Nebenflächen führt allerdings zur Versiegelung von Bodenflächen. Dies hat folgende Konsequenzen:

- Verlust von Lebensraum für Makro- und Mikroorganismen der oberen Bodenschichten
- Verlust von potentiellen Standorten von Vegetation
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen, und damit verbunden eine Veränderung des Bodenwasserhaushalts.
- Erhöhte Wärmeabstrahlung - hierdurch kann es zu einer Änderung des Kleinklimas innerhalb der Wohnlage führen.

Auf den von Bebauung freizuhaltenen Flächen der einzelnen Baugrundstücke wird die bestehende Struktur insoweit geändert, als auf diesen Flächen Nutz- und/oder Ziergärten entstehen.

### 3.2 Bilanzierung von Bestand und Planung

In der im Anhang dokumentierten Bilanzierung wird der Flächenbestand der Situation durch die Neuplanung gegenübergestellt. Grundlage hierzu ist der Bewertungsrahmen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 14.02.1989.

Zunächst wird die Wertigkeit dieser Flächen im Ist-Zustand ermittelt.

Die Neubauflächen liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und sind von ihrer tatsächlichen Lage und Erschließbarkeit für eine normale Wohnbebauung prädestiniert. Im Geltungsbereich sollen 3 Grundstücke mit einer Größe von jeweils 600 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Bei einer GRZ von 0,3 entsteht somit eine Versiegelung von 540 m<sup>2</sup>. Die gemäß § 19 BauNVO zulässigen Nebenflächen betragen nochmals 50 % der o.a. Hauptflächen, somit 270 m<sup>2</sup>, die allerdings mit einem geringeren Versiegelungswert eingestellt werden können. Als private Gartenflächen verbleiben zusammen 990 m<sup>2</sup>. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches (3.000 m<sup>2</sup>) verblei-

ben als öffentliche Forstflächen bzw. sind zur Aufwertung im Zuge der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### 3.3 Zusammenfassung der Konflikte

In Anbetracht des momentanen Bestands innerhalb des Geltungsbereichs werden die Auswirkungen der aufgezeigten Konflikte wie folgt beurteilt:

Auch wenn die von der **Bebauung** betroffenen Flächen nicht als besonders hochwertig oder schützenswert zu einzuordnen sind, stellt eine Versiegelung eine irreversible Änderung des ursprünglichen Zustandes dar. **Dieser Eingriff ist daher als erheblich und nachhaltig zu beurteilen.**

Durch die **Verlust von Gehölzen und bodendeckender Vegetation** werden Bereiche betroffen, die einen geringen Stellenwert in der Bedeutung für den Landschaftshaushalt einnehmen. Es werden einerseits keine Lebensräume zerschnitten, andererseits existieren für hier lebende Organismen ausreichend Ausweichmöglichkeiten und die Strukturen sind in überschaubaren Zeiträumen ersetzbar. **Diese Eingriffe sind daher nicht erheblich und nicht nachhaltig.**

Die Auswirkung auf das Landschaftsbild und das Kleinklima können in ihrer Erheblichkeit kaum abgeschätzt werden, da in erster Linie das Komfortbefinden der hier Wohnenden betroffen sein wird; ein sehr subjektiver Eindruck, der durch zahlreiche andere Faktoren (z.B. die ruhige und landschaftlich reizvolle Wohnlage insgesamt etc.) überlagert wird. **Unter Vorbehalt eventuell auftretender Langzeitwirkungen ist dieser Eingriff als unerheblich zu beurteilen.**

## 4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Rahmen landespflegerischer Planungen bzw. Bilanzierungen sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

In der ersten Stufe ist zu klären, ob Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft **erforderlich** sind. Die zweite Stufe untersucht die Möglichkeiten der **Vermeidung** und als die dritte Stufe die Möglichkeiten zur **Minderung**. In der vierten Stufe sind **Ausgleichsmaßnahmen** zu ermitteln. Erst wenn hiernach ein Defizit verbleibt, ist zu entscheiden, ob dieses Defizit im Sinne des Allgemeinwohls vertretbar ist, oder ob zusätzliche **Ersatzmaßnahmen** erforderlich sind.

Da bei der vorliegenden Planung die grünordnerischen Belange von Beginn an in den Planungsprozeß eingebracht werden konnten, war es möglich, alle Arbeitsschritte wie folgt durchzuführen.

### Erforderlichkeit

Der allgemeine Bedarf an Wohnraum ist unbestritten - die Abrundung der Bebauung ist zudem sinnvoller, als die Ausweisung von Neubauflächen in der freien Landschaft. Es kann deshalb vorausgesetzt werden, daß das Vorhaben erforderlich und im Sinne des Allgemeinwohls zweckmäßig ist und eine Übereinstimmung seitens der Entscheidungsträger existiert. Durch die Planung werden außerdem keine

Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen. Somit ist das Vorhaben **nicht als unzulässig** im Sinne des LPfIG von Rheinland-Pfalz anzusehen!

### Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung größerer Eingriffe in Natur- und Landschaft wurde die Grundstücksgröße, entgegen der ursprünglichen Absicht, auf jeweils lediglich 600 m<sup>2</sup> und auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

### Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe konnten nicht festgesetzt werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Fläche des Geltungsbereiches, der nicht von privaten Grundstücken eingenommen wird, ist das dort stockende Kiefernstangenholz durch die Anpflanzung von Laubgehölzen zum Laub/Nadelholzwald "umzubauen". Hierzu sollten ca. 50 %, vor allem des jüngeren Stangenholzes, ausgelichtet werden und die u.a. Laubhölzer in folgenden Qualitäten angepflanzt werden:

60 Stk Hochstämme oder Heister

600 Sträucher, Jungpflanzen

340 Sträucher 2xv, zur Verbesserung der Waldrandstruktur entlang der öffentlichen Wegeflächen.

### Pflanzenauswahl:

Bäume 1.+2. Ordnung als Hochstämme oder Heister:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 3. Ordnung und Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix caprea	Salweide

Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia

Schw. Holunder  
Traubenholunder  
Mehlbeere  
Eberesche

5. **Zusammenfassung**

Die mit den Neuplanungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaftshaushalt sind in ihrer Gesamtheit als gering zu betrachten, da ausschließlich eine Nadelholzmonokultur beansprucht wird. Aufgrund der durch den Grünordnungsplan vorgeschlagenen und in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommenen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen konnte eine Kompensierung der unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erreicht werden (sh. Anlage: Ökobilanz)

6. **Kostenschätzung**

6.1	60 Hochstämme oder Heister, liefern und pflanzen je DM 20,00	DM	1.200,00
6.2	940 Stk Sträucher ("2xv und Jungpflanzen) liefern und pflanzen je DM 4,00	DM	3.760,00
Zwischensumme netto		DM	4.960,00
Unvorhergesehenes		DM	540,00
<b>Gesamtsumme netto</b>		<b>DM</b>	<b>5.500,00</b>
			=====

7. **Aufstellungsvermerk**

**Betreff:** Grünordnungsplan zum  
Bebauungsplan Kreuzweg  
Gemeinde Carlsberg  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

bearbeitet: Dipl.-Ing. Ernst Weinbach



Datum: November 1993



**Auftraggeber:**

Datum:

# Anlage zum Grünordnungsplan "Kreuzweg"

Gemeinde Carlsberg

## Eingriffsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren" (Rhein Hessen-Pfalz)

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
						0,00
1	Kiefernstangenforst mit spärlichem Unterwuchs	4.800		0,45		2.160,00
2						0,00
3						0,00
4						0,00
5						0,00
6						0,00
7						0,00
8						0,00
9						0,00
10						0,00
11						0,00
12						0,00
13						0,00
14						0,00
15						0,00
						0,00
						2.160,00

**Tabelle 1: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - BESTAND**

1	Bebauung, GRZ 0,3 von 3 x 600 qm	540		0,00		0,00
2	Versiegelbare Fläche, Pflaster etc. (50% aus 1)	270		0,10		27,00
3	Private Gartenfläche	990		0,40		396,00
4	Aufwertung des Kiefernforstes	3.000		0,60		1.800,00
5						0,00
6						0,00
7						0,00
8						0,00
9						0,00
10						0,00
11						0,00
12						0,00
13						0,00
14						0,00
15						0,00
16						0,00
17						0,00
18						0,00
19						0,00
20						0,00
21						0,00
						2.223,00

**Tabelle 2: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - PLANUNG**

**SALDO:** **63,00**

# Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Kreuzweg" - Gemeinde Carlsberg - VG Hettenleidelheim

