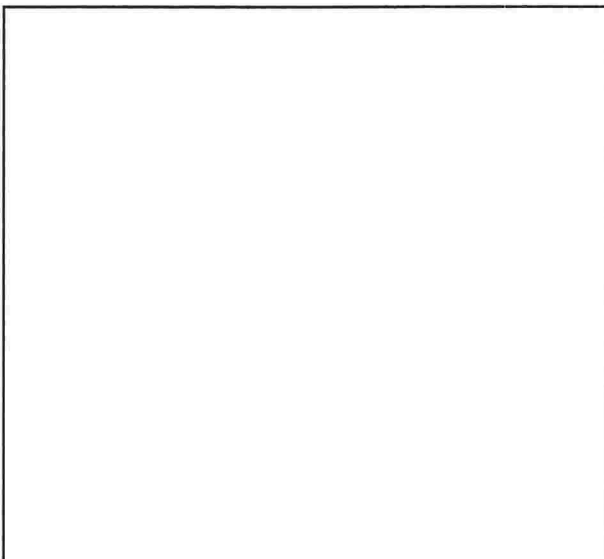


**Carlsberg**



**Landespflegerischer Planungsbeitrag  
zum Bebauungsplan**

**"2. Änderung zum BP "Kurweg-West" und zum  
BP "Nördlich der Protestantischen Kirche - Erweiterung I" "**

**Gemeinde Carlsberg - Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

13/02 - L

**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

**zum**

**Bebauungsplan**

**"2. Änderung zum BP "Kurweg-West" und zum  
BP "Nördlich der Protestantischen Kirche - Erweiterung I" "**

**Gemeinde Carlsberg**

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

Planung:

**INPLUS Umweltplanung GmbH**  
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur

Weinstrasse 79,  
67434 Neustadt-Hambach

**Juli / Oktober 2002**

---

## **Gliederung**

1. **Anlaß**
2. **Ausgangsbedingungen**
3. **Bestandsaufnahme und Bewertung**
4. **Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich seiner zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild**
5. **Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
  - 5.1 Vermeidung
  - 5.2 Minderung
  - 5.3 Ausgleich
6. **Zusammenfassung**
7. **Aufstellungsvermerk**

## **Anlage**

**Plan:** Bebauungsplan - Entwurf, Stand 15.10.2002

## 1. Anlaß

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück FISTNr. 433/11 der Gemarkung Carlsberg, das aus der Zusammenlegung der FISTNr. 433/7 und 433/9 entstand. Die Flächengröße beträgt 1.938 qm.

Bei dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstückes FISTNr. 433/9 im Jahre 1992 wurde davon ausgegangen, dass das Grundstück in dem Bebauungsplan "Kurweg-West" als Bauplatz enthalten ist. Es wurde jedoch mittlerweile festgestellt, daß dieses Grundstück zwar in verschiedenen Bebauungsplan - Entwürfen mit aufgenommen wurde, in dem derzeit gültigen Bebauungsplan "1. Änderung zum Bebauungsplan "Kurweg - West" und zum Bebauungsplan "Nördlich der Protestantischen Kirche - Erweiterung I" ", in Kraft seit dem 10.03.1988, aber nicht enthalten ist. Das Grundstück war zu diesem Zeitpunkt auch nicht als eigenes Flurstück herausgemessen gewesen. Eine geplante Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1995 zum Zwecke der Schaffung von Baurecht auf dem FISTNr. 433/9 wurde zunächst nicht weiter betrieben, da evtl. ein Grundstückstausch vorgenommen werden sollte. Zwischenzeitlich erfolgte jedoch eine Zusammenlegung der beiden Grundstücke FISTNr. 433/7 und 433/9 zu dem neuen Grundstück FISTNr. 433/11.

Auf dem Grundstück ist - noch immer - die Errichtung von einem weiteren Wohngebäude vorgesehen. Das Grundstück ist durch die Strasse "Am Hügel" bereits erschlossen, eine zweite Zufahrt kann unabhängig von der bestehenden Zufahrt errichtet werden. Die Planungsabsicht ist nachvollziehbar und städtebaulich und landespflegerisch sinnvoll. Zur Realisierung dieser Massnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Rechtsfolge des BauGB und des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz ist hierzu die Einarbeitung eines Landespflegerischen Planungsbeitrages notwendig. Dieser Planungsbeitrag hat zur Aufgabe, die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu quantifizieren und Maßnahmen zur Vermeidung oder Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu formulieren.

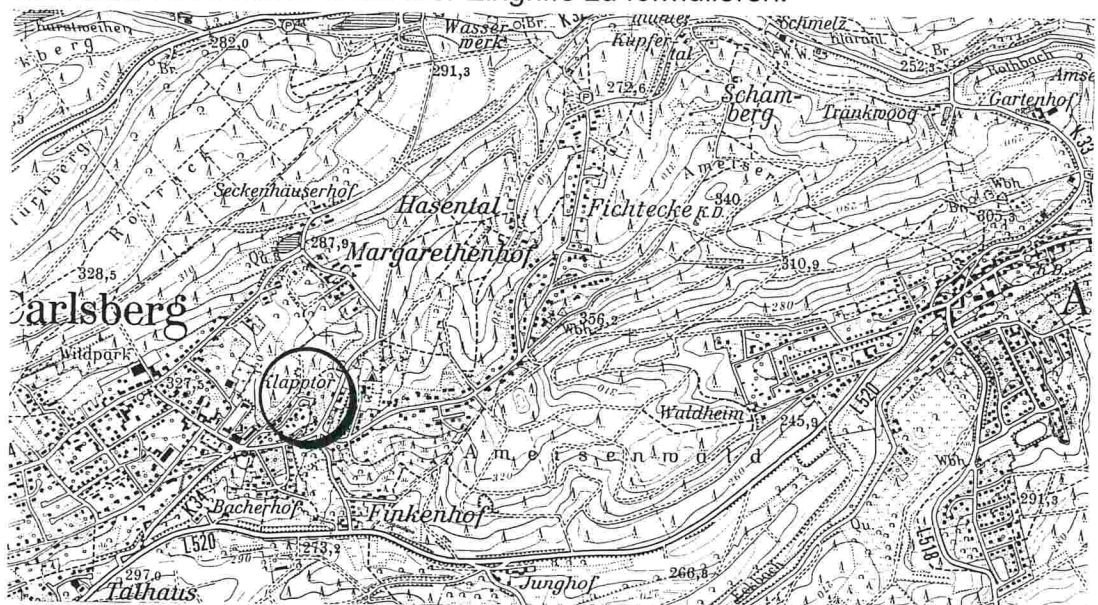


Abb.1: Ausschnitt TK 25, Blatt 6515 Grünstadt-West

## 2. Ausgangsbedingungen

Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Carlsberg. Es wird im Süden von der Strasse "Am Hügel" erschlossen und ist im Südenwesten und Osten von Wohnbebauung umgrenzt. Im Norden und Nordwesten grenzt bewaldete Fläche an, die sich fingerförmig vom Margarethenhof in die beginnende Bebauung der Gemeinde Carlsberg zwischen Seckenhäuser Strasse und Kurweg hineinschiebt.

Südwestlich des Grundstückes verläuft auf dem FISTNr. 433/10, das ebenfalls einen Anschluss an die Strasse "Am Hügel" hat, eine fussläufige Verbindung (Waldweg) zum Margarethenhof. Diese Verbindung ist von der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als "Wohnbaufläche - Bestand" aus. Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim von 1989 sind demzufolge keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark und Biosphärenreservat Pfälzer Wald. "Schutzzweck ist:

- die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit (...)
- die Sicherung und Entwicklung dieser walddreichen Mittelgebirgslandschaft für die Erholung (...)
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich."

Das Plangebiet liegt allerdings nicht in einer der ausgewiesenen Kernzonen.

Die Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Naturpark Pfälzer Wald beinhaltet vor allem die Forderung nach besonderer Berücksichtigung der landespflegerischen Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die Anforderungen bezüglich der Vermeidung von Eingriffen bzw. deren Ausgleich, sollten vollständig erfüllt werden und gleichwertig neben anderen Belangen stehen. Die Berücksichtigung der Lage im Naturpark erfolgt insbesondere durch die Forderung der Neuschaffung eines Waldsaumes, der Auswahl heimischer Gehölzarten bei allen Pflanzmassnahmen und der Begrenzung der das Landschaftsbild beeinflussenden Faktoren.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (Bereich Landkreis Bad Dürkheim) aus dem Jahr 1998 trifft ebenfalls keine Aussagen zum engeren Plangebiet.

## 3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der westliche Teil des Grundstückes - das ehemalige FISTNr. 433/9 - ist als monotoner "Stangenwald" zu charakterisieren. Der Bestand umfasst zu fast 85 % Kiefern mit einem Stammumfang von 50 - 80 cm in einer Höhe bis zu 20 m. Darüber hinaus sind einzelne Eichen (STU 40 - 80 cm), einzelne Buchen, Kastanien und zwei kleine Bergahorn (STU 50 cm) zu finden. Der Unterboden ist mit einem sehr schütterten Grasboden eigentlich fast vegetationsfrei. Nur sehr vereinzelt finden sich Eichen-, Buchen-

und Kastanienjungwuchs. Im nördlichen Bereich steht noch ein Holz- / Geräteschuppen.

Der östliche Teil des Grundstückes - das ehemalige FISTNr. 433/7 - ist bereits mit einem eingeschossigen Wohnhaus und einer Garage bebaut. Die Zufahrt ist grosszügig gepflastert, die umgebenden Gartenbereiche als Ziergärten intensiv genutzt und wenig naturnah. Ab der ehemaligen Grundstücksgrenze fällt das Gelände zunächst über eine ca. 2 m breite - mit Ziergehölzen bewachsene - Böschung ab. Insgesamt wird bis zur westlichen Grundstücksgrenze ein Höhenunterschied von ca. - 5 m erreicht.

Das gesamte Grundstück 433/11 ist eingezäunt.

Nach Süden und Osten schliessen bebaute Wohngrundstücke an, in der ein- und zweigeschossige Gebäude innerhalb unterschiedlich grosser Gartenflächen stehen. Das Erscheinungsbild der unbebauten Teile der einzelnen Grundstücke ist das intensiv genutzter und gestalteter Hausgärten.

**Das betroffene Grundstück 433/11 hat eine für den Ort und die unmittelbare Umgebung mittlere gestalterische und ökologische Wertigkeit. Eine Bebauung ist aber - aus Gründen des Gebotes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden - landespflegerisch zu begrüssen. Insbesondere in der Gemeinde Carlsberg, wo die Zersiedlung bereits weit fortgeschritten ist, sollten alle Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand genutzt werden.**



**Abb. 2:** Gehölzbestand ehem. FISTNr. 433/9



**Abb. 3:** Grundstücksgrenze ehem. F1StNr. 433/9 und 433/7



**Abb. 4:** Wohnbebauung ehem. F1StNr. 433/7

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

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

- Dauerhafte Zerstörung von vegetationsfähigem Oberboden;
- Versiegelung von offenen Bodenflächen und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung;
- Beeinträchtigung des Ortsklimas durch Erhöhung des Strahlungssaldos;

Die folgenden Ausführungen beinhaltet bereits die Ergebnisse der im Vorfeld mit dem Bebauungsplaner geführten Diskussion zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe (sh. auch Kap. 5)! Ein daran orientierter Bebauungsplanentwurf mit einer konkreter Bemaßung liegt vor. Für die nachfolgend dargestellt Flächenbilanz werden nur die Teile des Grundstückes herangezogen, die durch die Bebauungsplanänderung einer neuen Nutzung zugeführt werden (ehemaliges FStNr. 433/9). Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Bestand**

Gehölzfläche - zu roden	ca.	820,0 m <sup>2</sup>
-------------------------	-----	----------------------

**Planung:**

Überbaubare Fläche (neue Baugrenze)	ca.	400,0 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-----	----------------------

Dieser Wert ist die maximal zulässige Grösse. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird erfahrungsgemäß erheblich niedriger ausfallen.

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

**5.1 Vermeidung**

Auch wenn eine Bebauung, wie alle Bauwerke oder Versiegelungen, als ökologisch negativ anzusehen ist, ist das geplante Vorhaben aus landespflegerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Hierdurch wird der vorhandene Druck auf Aussenbereiche entlastet und bestehende Erschließungen besser genutzt. Da keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope betroffen sind und eine ausreichende städtebauliche Begründung vorliegt, muß das Vorhaben aus landespflegerischer Sicht **nicht** grundsätzlich vermieden werden.

**5.2 Minderung**

Zur Minderung des Eingriffsumfangs sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Bebauung ist so zu begrenzen, daß der landespflegerische Ausgleich auf dem Grundstück selbst hergestellt werden kann. Hierzu ist die Bebauung auf ein weiteres Wohngebäude zu beschränken.

- Die Bebauung ist so zu beschränken, daß am Ortsrand keine untypischen Mehrfamilienhäuser oder grösserer Gebäudekomplexe entstehen können. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist entsprechend zu beschränken. Damit verringert sich insbesondere auch der Bedarf an Zufahrten, Stellplätzen und Garagen.
- Es wird vorausgesetzt, daß die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser gemäß Landeswassergesetz geprüft und gegebenenfalls realisiert werden.
- Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rausengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen, um eine gewisse Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.
- Die Gehölzbepflanzung der Gartenflächen ist mit einheimischen und standortgerechten Laubholzarten durchzuführen.

### 5.3 **Ausgleich**

Da die Bebauung zweifellos, auch unter Beachtung der Minderungsmaßnahmen einen Eingriff darstellt, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der auf dem Grundstück selbst herstellbar ist.

Es ist bei der Bestimmung des Ausgleichsumfanges allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in einer bereits stark zersiedelten Ortsgemeinde handelt und die Baufläche im Flächennutzungsplan bereits als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt ist und die Belange der Landespflege damit eigentlich über den Landschaftsplan bereits integriert sind. Dies in Verbindung mit der besonderen Historie des Grundstückes (sh. Kap.1) rechtfertigt in diesem Einzelfall einen geringeren Ausgleichsumfang, der sich im wesentlichen an den vorhandenen Möglichkeiten auf dem Grundstück orientiert.

Es wird vorgeschlagen, das Ausgleichsvolumen durch folgende qualitative Maßnahme zu erreichen.

- Als Ausgleich für den Eingriff durch die Flächenversiegelung wird festgesetzt, daß an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 Meter tiefer Saum aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste aufzubauen und dauerhaft zu erhalten ist. Pflanzdichte: Je qm ein verpflanzter Strauch, 60 - 100 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzt. Damit wird gewährleistet, das das anschließende Waldstück durch diese naturnahe Randstruktur in seiner ökologischen Funktion aufgewertet wird, sodaß der Verlust an Fläche als ausgeglichen angesehen werden kann.

Der Pflanzstreifen hat eine Fläche von ca. 153 qm.

#### **Pflanzliste für Gehölzstreifen**

Acer campestre  
Amelanchier ovalis

Feldahorn  
Gewöhnliche Felsenbirne

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hase!
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

**6. Zusammenfassung**

**Die Eingriffe, die durch das Bauvorhaben erzeugt werden, können - unter besonderer Berücksichtigung des Einzelfalles - mit den dargestellten landespflegerischen Maßnahmen kompensiert werden.**

**Ersatzmassnahmen sind nicht erforderlich.**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag zum**  
Bebauungsplan "2. Änderung zum BP "Kurweg-West" / BP "Nördl. d. Prot. Kirche - Erweiterung I" "  
OG Carlsberg - VG Hettenleidelheim

---

**7.                    Aufstellungsvermerk**

**Betreff:**                    Landespflegerischer Planungsbeitrag  
zum  
Bebauungsplan "2. Änderung zum Bebauungsplan "Kurweg-  
West" und zum Bebauungsplan "Nördlich der Protestantischen  
Kirche - Erweiterung I" "

**Gemeinde Carlsberg**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**


bearbeitet:                    *Weinbach*  
Dipl.-Ing. Ernst Weinbach  
Freier Landschaftsarchitekt

Datum:                         Juli / Oktober 2002



**Der Auftraggeber:**

*[Signature]*



Ortsbürgermeister  
Datum: *10.02.2004*