

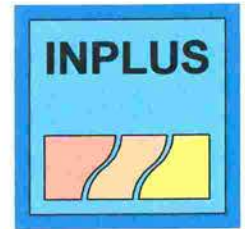
INPLUS Umweltplanung GmbH

INPLUS Umweltplanung GmbH - Wehnstrasse 79 - 67434 Neustadt - Tel. 06321-82369 - Fax. 06321 - 480501 - Email: INPLUS@gmx.net

Matthias Braun - Dipl.-Ing. Stadtplaner / Architekt

Matthias Braun - Dipl. - Ing. Stadtplaner / Architekt - Virchowstrasse 23 - 67227 Frankenthal - Tel. 06233 - 366566 - Fax. 06233 - 366567

2. Ausführung



Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung"

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
Ortsgemeinde Carlsberg**



5.10.2007

10/06

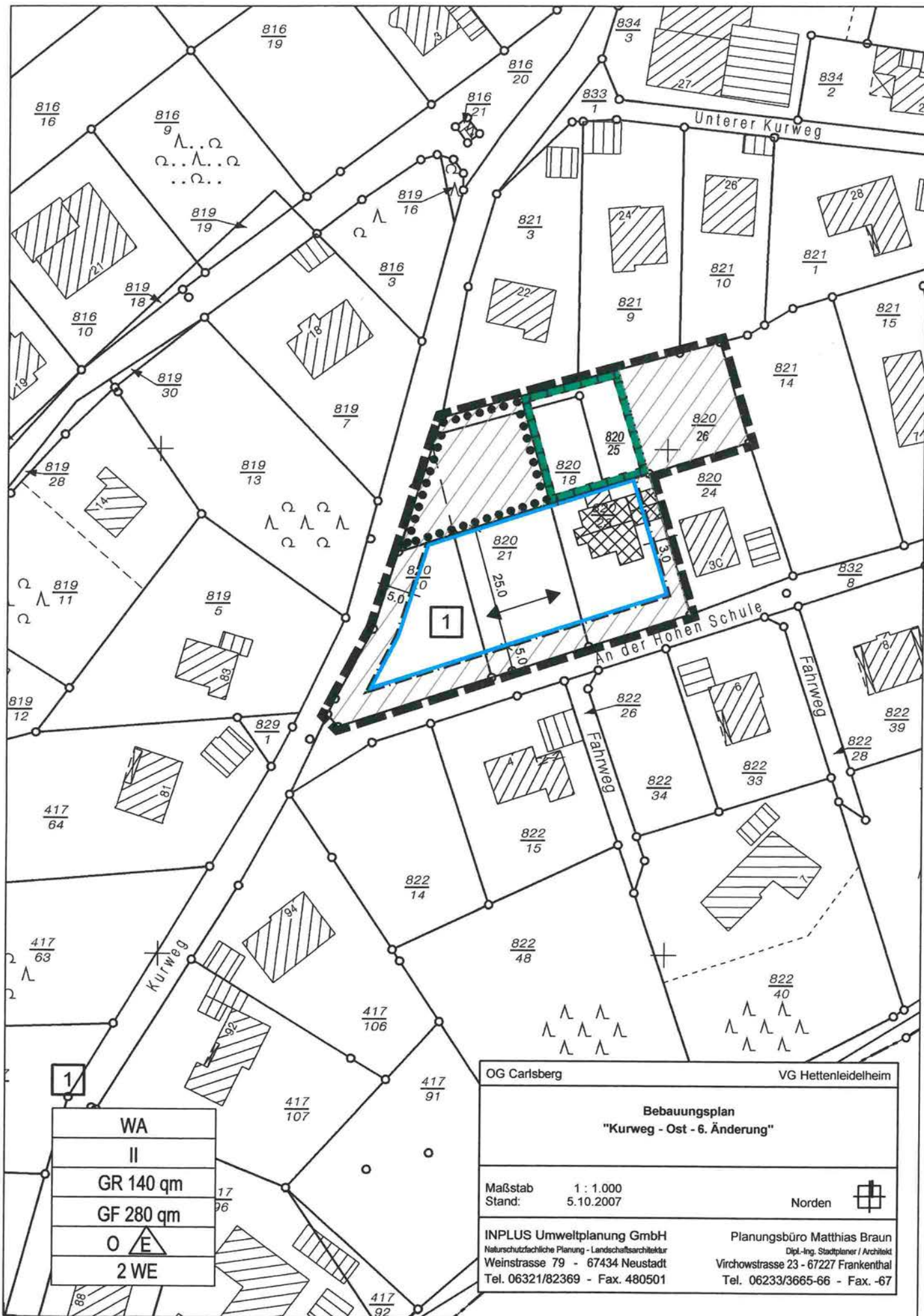
Zeichnerische Festsetzungen zum

Bebauungsplan

"Kurweg - Ost - 6. Änderung"

Gemeinde Carlsberg


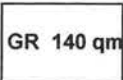
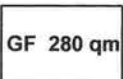

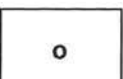


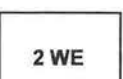


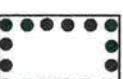
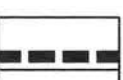
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim





1
WA
II
GR 140 qm
GF 280 qm
0 E
2 WE

OG Carlsberg	VG Hettenleidelheim
Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung"	
Maßstab Stand:	1 : 1.000 5.10.2007
Norden 	
INPLUS Umweltplanung GmbH Naturschutzfachliche Planung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	Planungsbüro Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner / Architekt Virchowstrasse 23 - 67227 Frankenthal Tel. 06233/3665-66 - Fax. -67

Zeichnerische Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
	Maximal zulässige Grundfläche je Gebäude § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 19 BauNVO
	Maximal zulässige Geschossfläche je Gebäude § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 20 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen max. Anzahl von Vollgeschossen § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16, 19 BauNVO
	Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Hauptfirstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Maximale Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen

	Bestehende / geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehende Gebäude / Gebäude in Bau

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
II	Zahl der Vollgeschosse
GR 140 qm	Max. Grundfläche
GF 280 qm	Max. Geschossfläche
o / E	Bauweise
2 WE	Max. Zulässigkeit von Wohnungen in Wohngebäuden

10/06

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan
"Kurweg - Ost - 6. Änderung"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 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 1993, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2005 (GVBl. S. 154)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 353)

Textliche Festsetzungen

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

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

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

5. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 19 BauNVO

Mit Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätzen, Carports und Garagen darf die zulässige Grundfläche - entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO - um 50 % überschritten werden.

Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m Länge zu schaffen.

7. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens ist abzutragender Oberboden entsprechend DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten max. 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Neuanlage einer Streuobstwiese

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm traditioneller, einheimische Sorten auf starkwachsenden Unterlagen - entsprechend der "Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" zu pflanzen.

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der o.a. Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Herbiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Gehölze mit einem Stammumfang > 80 cm innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme von Garagen

und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer von 30-40 Grad Dachneigung zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind sowohl flachere Dachneigungen als auch dauerhaft extensiv begrünte Flachdächer (bis 15 Grad) zulässig.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
- 2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
- 2.2 **Gestaltung von Stellplätzen** § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

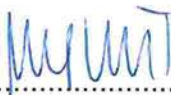
Hinweise

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.
3. **Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

Ausgefertigt:

Carlsberg den, 02.01.2008




.....
(Ortsbürgermeister)

Begründung zum

Bebauungsplan

"Kurweg - Ost - 6. Änderung"

Gemeinde Carlsberg

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Carlsberg, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FISTNr. 820/18, 820/20, 820/21, 820/23, 820/25 und 820/26 in der Gemarkung Carlsberg.

Das Plangebiet liegt an der Strasse "An der Hohen Schule" und wird durch diese im Süden und durch den "Kurweg" im Westen begrenzt. Im Osten und Norden schliessen sich direkt bereits verwirklichte Wohnbebauungen an. Es hat eine Flächengröße von rund 3.438 qm.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Kurweg - Ost, Änderung und Erweiterung II", der mit seiner Bekanntmachung am 16.10.1972 in Kraft getreten ist.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die ehemals zusammengehörigen Grundstücke lediglich eine überbaubare Fläche von 45 x 25 m vor, die in etwa an der westlichen Grenze des heutigen FISTNr. 820/23 endet. Die Grundstücke FISTNr. 820/20 und 820/21 können überhaupt nicht bebaut werden, da keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Sie sind gemäß Bebauungsplan als unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu bezeichnen.

Mit Inkrafttreten der dieser Bebauungsplanänderung treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

3. **Erfordernis der Planänderung**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat in seiner Sitzung am 21.03.1996 bereits den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg - Ost, Änderung und Erweiterung II" hinsichtlich der Grundstücke 820/20 und 820/21 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2006 wiederholt und ergänzt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen entlang der Strasse "An der Hohen Schule" bis an den Kurweg heran weitere Wohngebäude errichtet werden, um die vorhandene Erschliessung auszunutzen und den baulichen Bestand zu arrondieren. Damit kann die Gemeinde Carlsberg innerörtliche Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

4. **Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Baulückenkataster des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim erfasst und vorrangig einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies entspricht im vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wodurch die Entwicklungspflicht gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB erfüllt ist.

5. **Bestandssituation**

Derzeitige und umliegende Nutzung

Auf den ehemals zusammengehörigen Grundstücken (alte FStNr. 820/14) stand bis vor wenigen Jahren das alte Kurhaus mit Nebengebäuden. Das Gelände spiegelt noch immer diese ehemalige Nutzung wider, wenn auch die alten Gebäude abgerissen wurden und mittlerweile bereits ein Wohnhaus auf dem Grundstück FStNr. 820/23 in Bau ist.

Das Plangebiet ist ansonsten überwiegend mit Gehölzen - insbesondere in den Böschungsbereichen - bestockt. Der östliche Teil des Flurstückes 820/18 sowie die FStNr. 820/25 und 820/26 sind aus einer ehemaligen Obstbaumwiese entstanden, die zu Kurzeiten auch zur extensiven Erholung genutzt wurde. Mittlerweile sind die alten Obstbäume weitgehend abgestorben und von einem wirren Konglomerat anderen Gehölze überwuchert worden.

Im umliegenden Gebiet besteht Wohnbebauung, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kurweg - Ost".

Topographie

Der steil nach Norden abfallende Hang wurde zum Bau des ehemaligen Kurhauses im mittleren Bereich terrassiert. Von der Strasse "An der Hohen Schule" ausgehend fällt das Gelände zunächst mit einem Höhenunterschied von ca 4-5 m stark ab bevor es in eine ebene Fläche in der Mitte der Grundstücke übergeht. Auch entlang des steil abfallenden Kurwegs steigt auf der gesamten Länge eine steile Böschung an.

Äussere Erschliessung und Versorgung

Das Gebiet ist bereits durch die angrenzenden Strassen ausreichend erschlossen. Eine Versorgung des Gebietes ist somit problemlos möglich.

6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Durch die Erweiterung der Baugrenzen sollen bisher ungenutzte Wohnbaulandpotentiale in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen erschlossen werden.

Geplant ist auf dem Gelände die Errichtung von drei Wohnhäusern entlang der Strasse "An der Hohen Schule" als Einzelhäuser in einer Grössenordnung, die sich an denen der umliegenden Bebauung orientiert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO - bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, da aufgrund der topographischen Situation und eines unverhältnismässigen Flächenverbrauches die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen planerisch nicht sinnvoll ist.

Da das FISTNr. 820/26 an die Eigentümer des Grundstückes An der Hohen Schule 3c verkauft wurde, soll dieses Grundstück von naturschutzfachlichen Festsetzungen ausgenommen bleiben. Eine bauliche Erweiterung soll hier jedoch ebenfalls nicht zulässig sein. Der Bereich wurde daher als nicht überbaubarer Teil der Wohnbaufläche ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Mass der baulichen Nutzung wurde über die Festsetzung von maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen definiert, um bei den verhältnismässig grossen Grundstücken keine - im Vergleich zur baulichen Umgebung - überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen. Mit Garagen, Zufahrten und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Versiegelung mit maximal der Hälfte der zulässigen Grundfläche möglich.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind - entsprechend der umgebenden Bebauung - nur Einzelhäuser. Damit soll eine für das Gebiet untypische Verdichtung verhindert werden.

Die zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wurden zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebung auf maximal 2 begrenzt.

6.3 Erschliessung / Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung des Gebietes ist durch die bestehenden Strassen "Kurweg" und "An der Hohen Schule" gesichert. Die Errichtung von drei Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten kann von der bestehenden Infrastruktur problemlos getragen werden.

Der Anschluss an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz erfolgt über die Strasse "An der Hohen Schule".

6.4 Grünordnung

Die ökologischen Aspekte des Bebauungsplanes wurden in dem Fachbeitrag Naturschutz und im folgenden Umweltbericht detailliert dargelegt. Alle im Fachbeitrag vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Fachbeitrag Naturschutz wird abschliessend aufgeführt, dass "unter Berücksichtigung der Vornutzung der Grundstücke und der Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Carlsberg(...) mit den oben benannten Einzelmassnahmen, die eine wesentliche Aufwertung der zulässigen Grundstücksnutzung im Sinne von Natur und Landschaft darstellen, die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als kompensiert angesehen werden" können.

6.5 Gestaltung (Vorentwurf)

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

7. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	ca. 3.438 qm	100,0 %
Streuobstwiese	ca. 458 qm	13,3 %
Nettowohnbauland	ca. 2.980 qm	86,7 %
davon bebaubar: (3 x 140 qm zzgl. 3 x 70 qm NA,...)	630 qm	
davon Flächen mit Erhaltungsgebot	562 qm	

8. Auswirkungen der Planung**8.1 Kostenschätzung und Finanzierung**

Die Erschliessung ist bereits vorhanden. Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

8.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

8.3 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Massnahmen erforderlich.

8.4 Umweltauswirkungen

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) ausgearbeitet.

Ausgefertigt:

Carlsberg den, 02.01.2008



[Handwritten signature]
.....
(Ortsbürgermeister)

**Teil II der Begründung
zum
Bebauungsplan
"Kurweg - Ost - 6. Änderung"**

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
Ortsgemeinde Carlsberg**

Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Planung:
INPLUS Umweltplanung GmbH
Weinstrasse 79
67434 Neustadt-Hambach

Februar 2007 / Oktober 2007

Gliederung

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Aufgabenstellung
 - 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.1.1, Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.8 Zusammenfassung
 - 2.1.9 Wechselwirkungen
 - 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.3.3 Schutzgut Boden
 - 2.3.4 Schutzgut Wasser
 - 2.3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.3.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 3.2 Massnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand. Der Umweltbericht soll die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Mensch, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Carlsberg, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim. Es liegt an der Strasse "An der Hohen Schule" und wird durch diese im Süden und durch den "Kurweg" im Westen begrenzt. Im Osten und Norden schliessen sich direkt bereits verwirklichte Wohnbebauungen.

Auf den ehemals zusammengehörigen Grundstücken (alte FISTNr. 820/14) stand bis vor wenigen Jahren das alte Kurhaus mit Nebengebäuden. Das Gelände spiegelt noch immer diese ehemalige Nutzung wider, wenn auch die alten Gebäude abgerissen wurden und mittlerweile bereits ein Wohnhaus auf dem Grundstück FISTNr. 820/23 in Bau ist. Das Plangebiet ist ansonsten überwiegend mit Gehölzen bestockt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Baugebiet soll entsprechend der angrenzenden Umgebung als gering verdichtetes allgemeines Wohngebiet (WA) mit 3 Einfamilienhäusern, in offener Bauweise realisiert werden. Für das Baugebiet wird eine maximale Grundfläche (GR) von 140 qm und eine maximale Geschossfläche (GF) von 280 qm festgesetzt.

Die Erschliessung des Gebietes ist durch die bestehenden Strassen "Kurweg" und "An der Hohen Schule" gesichert.

Entsprechend dem Fachbeitrag Naturschutz wurde auf den Grundstücken FISTNr. 820/18 und 820/25 eine Pflanzbindung bzw. die Neuanlage einer Streuobstwiese festgesetzt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca. 3.438 qm.

Streuobstwiese	458 qm	13,3 %
Nettowohnbauland	2.980 qm	86,7 %
davon bebaubar: (3 x 140 qm zzgl. 3 x 70 qm NA,...)	630 qm	
davon Flächen mit Erhaltungsgebot	562 qm	

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Demnach werden ca. 251 qm Neuversiegelungen zulässig (siehe ausführliche Darlegung im Fachbeitrag Naturschutz).

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Fachgesetzen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F.v. 23.09.2004 zuletzt geändert am 21.06.2005) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. v. 25.03.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem "Fachbeitrag Naturschutz" und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Dabei werden die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 14 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) dargestellt und der "Fachbeitrag Naturschutz" entsprechend integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 18 ff. und § 21 BNatSchG bzw. §§ 10 ff. LNatSchG behandelt.

Fachplanungen

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Baulückenkataster des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim erfasst und vorrangig einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies entspricht im vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wodurch die Entwicklungspflicht gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB erfüllt ist.

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim beinhaltet keine Aussagen, die sich gegen eine Bebauung des Plangebiets richten.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Bereich Landkreis Bad Dürkheim) aus dem Jahr 1997 werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Aussagen getroffen.

Die Kartierung der Schutzwürdigen Biotope in Rheinland-Pfalz trifft keine Aussagen zum Plangebiet und dessen Umfeld.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Biosphärenreservates "Naturpark Pfälzerwald". Das Plangebiet liegt allerdings nicht in einer der ausgewiesenen Kernzonen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit vom Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschliessend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in einer Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind gesundheitliche Aspekte (Lärm und Immissionen) und regenerative Aspekte (Erholungs-, Freizeitfunktionen, Wohnqualität) von Bedeutung.

Mit der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung geht häufig auch der Verlust von Freizeit- und Erholungsfunktionen, insbesondere der wohnortnahen Kurzzeiterholung einher. Im Rahmen der Bauleitplanung sind als Ziele für das Schutzgut Mensch unter regenerativen Aspekten zu nennen:

- Erhaltung bzw. Herstellung und Aufwertung von Flächen für Freizeit- und Naherholung
- Baugebietsgestaltung mit einem hohen Maß an Wohnumfeldqualität

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Fläche, die - nach Aufgabe der Kurnutzung - nicht mehr für die Freizeit- und Naherholung zu Verfügung steht bzw. genutzt wird. Das Plangebiet stellt damit kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar.

Immissionen durch Verkehrslärm sind nur in unerheblichen Maße vorhanden und werden bei der geringen wohnbaulichen Erweiterung auch künftig nicht relevant sein.

Bewertung

Das Plangebiet weist auf das Schutzgut Mensch keine Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung bzw. Intensivierung von Flächennutzungen ist die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten in Frage gestellt. Bodenbelastungen bzw. -veränderungen, Luftverunreinigungen, Einflüsse auf das Grundwasser sowie die Zerstörung von Verbindungswegen bewirken Beeinträchtigungen bis hin zum Verlust von Lebensräumen.

Die der Umweltprüfung zugrundezulegenden Ziele sind die Erhaltung der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Ökosysteme, Artenvielfalt und Vielfalt der genetischen Informationen, die in der Art enthalten sind), der Schutz besonders gefährdeter Arten, die Sicherung der Lebensräume sowie der Erhalt und die Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund). In der Bauleitplanung geht es einerseits um den weitgehenden Erhalt der Lebensräume im Plangebiet und andererseits um den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe.

Auf den ehemals zusammengehörigen Grundstücken (alte FISTNr. 820/14) stand bis vor wenigen Jahren das alte Kurhaus mit Nebengebäuden. Die umgebenden Flächen waren teils mit waldartigen Gehölzen bestanden, teils als Obstbaumwiesen auch zur Freizeitgestaltung genutzt. Insgesamt handelte es sich um ein intensiv genutztes Grundstück.

Das Gelände spiegelt noch immer die ehemalige Nutzung als Kurhaus wider. Der steil nach Norden abfallende Hang wurde zum Bau dieser Einrichtung im mittleren Bereich terrassiert. Dadurch wurde der Übergang zur oberliegenden Strasse "An der Hohen Schule" mit einem Höhenunterschied von ca 4-5 m stark angebösch. Die ebene Fläche in der Mitte der Grundstücke zeigte bei der ersten Bestandsaufnahme noch eine unruhige Ruderalflur.

Die Böschung zur oberliegenden Strasse war ursprünglich mit Obstbäumen über einer Wiese bestockt. Heute machen sich hauptsächlich Brombeere und Besenginster breit.

Hangbereiche sind dicht mit Douglasien im mittleren Baumalter bestockt. Im Nordwesten schließt ein lichter Laubwald mit Eiche und Buche an.

Im Nordosten liegt eine ehemalige Obstbaumwiese, die alten Obstbäume sind weitgehend abgestorben und von einem wirren Konglomerat anderen Gehölze überwuchert worden.

Es wird auf die detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung im Fachbeitrag Naturschutz, Kap. 3 verwiesen.

Das Vorkommen von Rote-Liste-Arten ist nicht bekannt. Es sind im Planungsgebiet keine Flächen nach § 28 LNatSchG kartiert, die landesweite Biotoptypenkartierung hat dort keine Flächen erfasst.

Als Eingriff kann damit insgesamt die Überformung der Brach- und Gehölzflächen bezeichnet werden. Somit wird der daran angepassten Tier- und Pflanzenwelt die Lebensgrundlage entzogen.

Bewertung

Das Gebiet ist durch die ehemals bestehende und auf dem bestehenden Bebauungsplan beruhende neue wohnbauliche Nutzung vorbelastet.

Als Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet sind im wesentlichen die Funktionsveränderung der Biotope zu nennen. Somit wird der daran angepassten Tier- und Pflanzenwelt die Lebensgrundlage entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Wiesenflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten wird der wesentliche Gehölzbestand jedoch vor einer Inanspruchnahme geschützt. Damit führen die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nur zu geringen Beeinträchtigungen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die Inhalte des Bodenschutzes richten sich auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch den Schutz vor stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen.

Dadurch ergeben sich für die Bauleitplanung ein Mengenziel (sparsamer Umgang) und ein Qualitätsziel (schonender Umgang).

Bei den im Geltungsbereich verbreiteten Böden handelt es sich nicht um seltene Böden bzw. Böden mit besonderen Lebensraumfunktionen.

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen. Altstandorte sind nicht bekannt.

Bewertung

Vorbelastungen der Böden bestehen durch die Versiegelung von Wegen / Zufahrten und des ehemaligen Gebäudekomplexes des Kurhauses sowie durch die intensive Freizeitnutzung. Die Vorbelastungen des Bodens sind zusammengefasst als hoch einzustufen.

Beeinträchtigt wird das Schutzgut Boden durch die geplante Überformung der Flächen. Dabei wird der Boden als lebendiger Lebensraum in seiner Struktur und seinem Aufbau vollständig überformt (Veränderung von Filter-, Biotop-, Nutzungsfunktion). Dies ist eine weitreichende Veränderung, denn Boden ist nicht vermehrbar oder beliebig andernorts wiederherstellbar.

Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Grösse der Baukörper, der Festset-

zung von Erhaltungsgeboten für den wesentlichen Gehölzbestand und die Anlage eines Streuobstwiese wird der Boden weitreichend vor einer Inanspruchnahme geschützt. Damit führen die Eingriffe in den Boden nur zu mittleren Beeinträchtigungen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie der Zustand von fliessenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Die anzustrebenden grundsätzlichen Ziele sind die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Förderung der Regenwasserversickerung, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Verhinderung des Eintrages wassergefährdender Stoffe.

Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bewertung

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine nachhaltige Veränderung der Versickerung, der Verdunstung und des Abflusses von Niederschlagswassers und damit des gesamten Wasserhaushalt als Umweltauswirkungen zu beurteilen. Aufgrund der minimierten Neuversiegelung sind diese aber nicht als erheblich zu bewerten.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Angesprochen sind hier Luftverunreinigungen bzw. -veränderungen und Belastungen des Klimas - sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen Ebene.

Als Ziele des Schutzes von Klima und Luft sind insbesondere die Minimierung bzw. Beschränkung der Emissionen, die Förderung energieschonender Bauweisen und eine Berücksichtigung bzw. Erhaltung der klimabedeutsamen Flächen anzuführen.

Die klimatische Funktion des Baugebietes selbst ergibt sich aus der Lage im bebauten Ortsgebiet von Carlsberg.

Bewertung

Im Plangebiet sind keine oder nur geringe Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Durch die Bebauung des Plangebietes wird die klimatische Situation geringfügig beeinflusst.

Die zu erwartenden Konflikte sind infolge der geringen Grösse des Plangebietes und der Begrenzung der baulichen Verdichtung i.V.m. der geplanten Begrünung zusammengefasst jedoch als gering einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind dabei alle Elemente des Landschaftsbildes, wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind soweit als möglich zu vermeiden. Hierzu gehört insbesondere der Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie die Überformung durch untypische bauliche Anlagen und auch Abgrabungen und Aufschüttungen.

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch die Waldlage des Ortsgebietes von Carlsberg. Es handelt sich um einen in die Ortslage integrierten Standort.

Bewertung

Die Vorbelastungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind gering einzustufen. Die Bebauung wird sich - insbesondere durch die Erhaltungsgebote für Gehölze - in den baulichen Bestand mit umgebenden Waldflächen problemlos integrieren. Es ist keine neue Prägung des Landschaftsbildes zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet liegt zwar unmittelbar in der bebauten Ortslage von Carlsberg, diese ist jedoch nicht von bedeutender historischer Wertigkeit, so dass eine besondere Empfindlichkeit nicht impliziert werden kann.

Bewertung

Konflikte sind nicht erkennbar.

2.1.8 Zusammenfassung

Die Erheblichkeiten der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die durch die Bebauung des Plangebietes hervorgerufen werden, sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen	•
Böden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion	•
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	Beschleunigung des Wasserabflusses	•
Klima und Luft		-
Landschaft		-
Kultur- und Sachgüter		-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • weniger erheblich / - nicht erheblich

Tab. 1: Übersicht der Empfindlichkeiten

2.1.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der Vorbelastung der Böden einerseits und der nur teilweise Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Flächen für Massnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere) sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere wesentlich gemindert werden. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser können erheblich gemindert werden.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände brach liegen und verbuschen, womit sich ein Landschaftszustand entwickeln wird, der weder landschaftstypisch / ortstypisch noch gewünscht wird.

2.3 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und planerischer Vorstellungen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe (entsprechend der Rechtsfolge des § 10 LNatSchG Rhl.-Pf.) zu entwickeln.

Ziel der naturschutzfachlichen Massnahmen ist die dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Grundstücksteile, die einen bemerkenswerten natürlichen Zustand oder ein hohes Entwicklungspotential aufweisen.

Unbedingt erhaltenswert ist der Laubholzbestand mit einem Stammumfang > 80 cm im westlichen Teil des Flurstücks 820/18.

Die ehemalige Obstbaumwiese im östlichen Teil und auf dem FlSt. 820/25 soll nach naturschutzfachlichen Kriterien neu angelegt werden. In dem walddreichen Gebiet um Carlsberg waren Wiesen und Obstbaumbestände bis vor wenigen Jahrzehnten wertvolle Ergänzungselemente des Naturhaushaltes, die mit der Aufgabe der Kleintierhal-

tung aufgegeben wurden. Das FISTNr. 820/26 ist an die Eigentümer des Grundstückes An der Hohen Schule 3c verkauft und soll daher von naturschutzfachlichen Festsetzungen ausgenommen bleiben. Eingriffe sind auf diesem Grundstück nicht zu erwarten.

Diese Hangbereiche unterhalb der zukünftigen Bebauung orientieren sich deutlich vom engeren Wohnbereich weg. Eine Festsetzung dieser Grundstücksteile mit der o.a. extensiven Nutzung als lichter Wald bzw. Obstwiese ist für Carlsberg typisch und ist für die meisten Bewohner ein wichtiger Grund für die Auswahl dieses Wohnstandortes.

Weitere Zielvorstellungen zur Vermeidung und zur Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen lassen sich wie folgt benennen:

- Reduzierte bauliche Ausnutzung der Grundstücke
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zur nachhaltigen Nutzungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser
- Entwicklung vielfältiger Biotope für Tiere und Pflanzen (Gehölzflächen, Streuobstwiesen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung (Anpassung an ortstypische Bauweisen, Beschränkungen der Bauhöhen)

Die einzelnen Aspekte der Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden nachfolgend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogenen Massnahmenbeschreibungen konkretisiert.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist von nachteiligen Umweltauswirkungen nicht betroffen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz erfolgen.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird in der Planung wie folgt reagiert:

- Erhaltung prägender Gehölzstrukturen

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind auf 562 m² Fläche Gehölze mit einem Stammumfang > 80-cm zu erhalten. Damit können die prägenden Gehölzstrukturen innerhalb des Planungsbereiches erhalten werden.

- Anlage einer Streuobstwiese

Entsprechend des Bebauungsplanes sind 458 m² als Streuobstwiese neu anzulegen. Dazu sind 3 Obstbaumhochstämme alter, lokaler Sorten zu pflanzen.

Die Flächen können extensiv als Mähwiese mit zweimaliger Mahd (im Juli und Oktober) genutzt werden.

Die Umwidmung der genutzten Flächen in extensive Wiesen ist eine Maßnahme, die bereits kurzfristig eine wesentliche Zunahme des Arten- und Biocoenosenbestandes erwarten lässt. Die Anpflanzung von Obstbäumen wird dagegen erst langfristig zusätzliche und wertvolle Akzente in diesem Lebensraum setzen. Zusammenfassend ist eine mittlere-hohe Bewertung gerechtfertigt.

2.3.3 Schutzgut Boden

Der Schutz des Bodens kann ebenfalls auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz erfolgen.

Auf die durch die zulässigen Bodenversiegelungen verursachten Beeinträchtigungen wurde im Bebauungsplan reagiert durch die

- Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und damit Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiesen)
- Erhaltungsgebote für Gehölzflächen
- Festsetzungen, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind
- Hinweis zum Umgang mit Mutterboden

2.3.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser hat der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die Festsetzungen zur eines Regenwasserbewirtschaftung reagiert.

Im einzelnen erfolgten im Bebauungsplan Festsetzungen zur:

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Festsetzungen, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft sind von nachteiligen Umweltauswirkungen nicht betroffen.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist von nachteiligen Umweltauswirkungen nicht betroffen.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind von nachteiligen Umweltauswirkungen nicht betroffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Lage des Baugebietes wurde grundsätzlich im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes bewertet, so dass hier grundsätzliche Neustandorte nicht weiter geprüft werden müssen. Auch der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes geführt.

Planinhalt

Aufgrund der bestehenden Erschliessung und der geringen Flächengrösse sind alternative Planungen nicht relevant. Alle potentiellen Planungsvarianten (bspw. im Zugschnitt von Baugrenzen oder die Zulässigkeit einer max. GRZ von 0,4 i.S. der BauNVO) hätten eine wesentlich höhere Versiegelung ermöglicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, der fachlich auf die entsprechenden übergeordneten Fachplanungen zurückgreift und die Ergebnisse durch eine flächendeckende Kartierung der Bestandssituation ergänzt.

Dieser Fachbeitrag wurde in die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Unterlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen erübrigen sich Monitoringmassnahmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Carlsberg hat zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes "Kurweg - Ost - 6. Änderung" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen entlang der Strasse "An der Hohen Schule" bis an den Kurweg heran weitere Wohngebäude errichtet werden, um die vorhandene Erschliessung auszunutzen und den baulichen Bestand zu arrondieren. Die Nachverdichtung ist städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvoll.

Auf den neu auszuweisenden überbaubaren Flächen sollen weitere zwei Wohnhäuser errichtet werden. Auf dem Grundstück FISTNr. 820/23 ist bereits ein Wohnhaus im Bau. Insgesamt sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung damit drei Wohngebäude zulässig, bei denen die maximal zulässige Grundfläche auf 140 qm je Wohngebäude begrenzt wurde. Dies ist städtebaulich zweckmässig, um bei den verhältnismässig grossen Grundstücken keine - im Vergleich zur baulichen Umgebung - überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen. Mit Garagen, Zufahrten und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Versiegelung mit maximal der Hälfte der zulässigen Grundfläche möglich.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, ist die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung

sichtigung von anerkannten Beurteilungskriterien bewertet. Massnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe wurden im Fachbeitrag Naturschutz ausgearbeitet und im Umweltbericht dokumentiert. Die festgesetzten Massnahmen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmassnahmen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (anstelle einer üblichen GRZ von 0,4)
- Festsetzungen von Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage einer Streuobstwiese)
- Pflanzbindungen und -gebote
- Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann durch die o.a. Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die Eingriffe in das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und Aufwertungen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Streuobstwiesen) reagieren.

Alle in dem Fachbeitrag Naturschutz entwickelten Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen konnten in den Bebauungsplan als entsprechende Festsetzungen integriert werden.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Kompensationsmassnahmen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anlage zur Begründung:
Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 20.08.2007 bis 31.08.2007 (Veröffentlichung vom 9.08.2007) Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung):

Es gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.07.2007 mit Termin bis 31.08.2007 durchgeführt. Es gingen von nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken ein:

Vermessungs- und Katasteramt, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 23. 07.2007

Die Flurstücksnummern haben sich geändert.

Beschluss:

Die Flurstücksnummern werden aktualisiert.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt/ Hettenleidelheim, den 5.10.2007

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 21.03.1996 mit Wiederholung vom 29.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kurweg - Ost - 6. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde am 9.08.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 27.09.2007 den Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung" und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung" in der Fassung vom 5.10.2007 sowie die Begründung in der Fassung vom 5.10.2007 hat vom 22.10.2007 bis 21.11.2007 öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den 07.01.2008


.....
(Ortsbürgermeister)




Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Der Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung" (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 5.10.2007 sowie die Begründung in der Fassung vom 5.10.2007 wurde am 13.12.2007 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 10.01.2008 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 11.01.2008



.....
(Ortsbürgermeister)

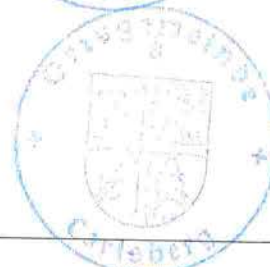


Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung"

Ausgefertigt:

Carlsberg, den 07.01.2008


.....
Ortsbürgermeister



**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 BauGB**

**zum
Bebauungsplan
"Kurweg - Ost - 6. Änderung"**

**Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

1. Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 21.03.1996 eingeleitet, ruhte aber zunächst. Mit der Wiederholung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses am 29.06.2006 wurde das Verfahren wieder aufgenommen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fand ordnungsgemäß statt.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.10.2007 bis 21.11.2007.

Der Satzungsbeschluss erfolgte abschließend am 13.12.2007 durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Entlang der Strasse "An der Hohen Schule" sollen bis an den Kurweg heran weitere Wohngebäude errichtet werden, um die vorhandene Erschließung auszunutzen und den baulichen Bestand zu arrondieren. Damit kann die Gemeinde Carlsberg innerörtliche Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz (FBN) erstellt, in dem die vorhandenen Qualitäten von Naturhaushalt und Landschaftsbild umfassend dargestellt sind und die potentiellen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf diese Qualitäten sowie die Eingriffs- / Ausgleichsthematik abgearbeitet wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffe können durch die beschriebenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Die im FBN vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen wurden in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig aufgenommen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.08.2007 - 31.08.2007 statt. Es gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2007 bis 31.08.2007 wurde lediglich vom Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Wstr. eine Änderung der Flurstücksnummern mitgeteilt. Diese wurden im Bebauungsplan aktualisiert.

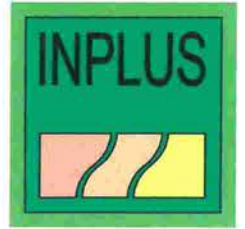
Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 22.10.2007 bis 21.11.2007 durchgeführt worden. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung beigefügt.

Carlsberg, den 02.01.2008



M. Münt
.....
(Ortsbürgermeister)



INPLUS Umweltplanung GmbH

INPLUS Umweltplanung GmbH - Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt - Tel. 06321-82369 - Fax. 06321 - 480501 - Email: inplus@gmx.net

**Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan
"Kurweg - Ost - 6. Änderung"**

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
Ortsgemeinde Carlsberg**

5.10.2007

10/06

**Fachbeitrag Naturschutz
zum
Bebauungsplan
"Kurweg - Ost - 6. Änderung"**

**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
Ortsgemeinde Carlsberg**

Planung:
INPLUS Umweltplanung GmbH
Weinstrasse 79
67434 Neustadt

Februar 2007 / Oktober 2007

Gliederung

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Aufgabenstellung
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Planerische - Rechtliche Vorgaben

- 2. Ermittlung und Beschreibung von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

- 3. Darstellung und Bewertung des aktuellen Zustandes von Natur- und Landschaft**
 - 3.1 Bisherige Flächennutzung
 - 3.2 Aktuelle Bestandsaufnahme

- 4. Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner zu erwartenden Projektwirkung im Untersuchungsgebiet**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Beschreibung der zu erwartenden Projektwirkungen

- 5. Naturschutzfachliche und grünordnerische Massnahmen**
 - 5.1 Vermeidbare / Minderbare Eingriffe
 - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

- 6. Vorschläge zur Umsetzung der landespflegerisch relevanten Festsetzungen in den Rechtsplan**
 - 6.1 Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.3 Gestaltung von Stellplätzen

- 7. Aufstellungsvermerk**

Anlage

Plan 1: Bestandsaufnahme

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Planung ist die Erarbeitung des Fachbeitrages Naturschutz (früher: Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan für die Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnbauflächen innerhalb der bebauten Ortslage von Carlsberg auf bislang nicht zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücken.

Inhalt dieses Beitrags ist die Ermittlung der vorhandenen Qualitäten von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Beschreibung potentieller Auswirkungen der Bebauung auf diese Qualitäten, die Entwicklung planerischer Vorstellungen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe (entsprechend der Rechtsfolge der §10 ff LNatSchG), sowie die Erarbeitung der freiraumplanerischen Komponenten zur ortsbaulichen Gestaltung.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Carlsberg, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim. Es liegt an der Strasse "An der Hohen Schule" und wird durch diese im Süden und durch den "Kurweg" im Westen begrenzt. Im Osten und Norden schliessen sich direkt bereits verwirklichte Wohnbebauungen an.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 3.438 qm. Die Abgrenzung des Fachbeitrages Naturschutz entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes.

1.3 Planerisch - Rechtliche Vorgaben

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Baulückenkataster des **Flächennutzungsplanes** der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim erfasst und vorrangig einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies entspricht im vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wodurch die Entwicklungspflicht gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB erfüllt ist.

Der **Landschaftsplan** der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim beinhaltet keine Aussagen, die sich gegen eine Bebauung des Plangebiets richten.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** (Bereich Landkreis Bad Dürkheim) aus dem Jahr 1997 werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Aussagen getroffen.

Die **Kartierung der Schutzwürdigen Biotope** in Rheinland-Pfalz trifft keine Aussagen zum Plangebiet und dessen Umfeld. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des **Biosphärenreservates "Naturpark Pfälzerwald"**. Das Plangebiet liegt allerdings nicht in einer der ausgewiesenen Kernzonen.

Die Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Naturpark Pfälzerwald beinhaltet vor allem die Forderung nach besonderer Berücksichtigung der naturschutzfachlichen 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 Auswahl

heimischer Gehölzarten bei allen Pflanzmassnahmen und der Begrenzung der das Landschaftsbild beeinflussenden Faktoren.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Festsetzungen der übergeordneten Planung.

2. Ermittlung und Beschreibung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermitteln zu können, sind Darstellungen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum erforderlich.

Das Planungsgebiet liegt an der Nordostgrenze der Naturräumlichen Einheit 'Unterhaardt' (170) und ist der Untereinheit 'Stumpfwald' (170.02) zuzuordnen. Die Unterhaardt bildet den Nordostteil des Haardtgebirges, von dem er gegen das Rheinhessische Tafel- und Hügelland im Norden und das Vorderpfälzer Tiefland im Osten vorspringt. Im Gegensatz zu dem mauerartig geschlossenen Nordrand des Haardtgebirges, springt in den Blattbereich ein in einzelnen Bastionen auslaufender, niedriger, 320 - 370 m hoher Teil vor. Seine Ränder bilden die Staufer Schichten des Unteren Buntsandsteines, die nur zum Teil als kleine Stufe, andernorts als flacher Hang zu den mürben, tonigen Sandsteinen und Schiefertönen des Oberrotliegenden abfallen.

Der Stumpfwald, als die am weitesten nach Norden vorspringende Bastion der Buntsandsteinstufe, ist bewaldet und bildet eine nahezu geschlossene, nur teilweise zertalte Tafel (aus: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 150: Mainz).

3. Darstellung und Bewertung des aktuellen Zustandes von Natur- und Landschaft

3.1 Bisherige Flächennutzung

Auf den ehemals zusammengehörigen Grundstücken (alte FISTnr. 820/14) stand bis vor wenigen Jahren das alte Kurhaus mit Nebengebäuden. Der langgestreckte mehrgeschossige Baukörper stand in etwa in Höhe der heutigen westlichen Grundstücksgrenze des FISTnr. 820/23. Die umgebenden Flächen waren teils mit waldartigen Gehölzen bestanden, teils als Obstbaumwiesen auch zur Freizeitgestaltung genutzt. Insgesamt handelte es sich um ein intensiv genutztes Grundstück.

3.2 Aktuelle Bestandsaufnahme

Das Gelände spiegelt noch immer die ehemalige Nutzung als Kurhaus wider. Der steil nach Norden abfallende Hang wurde zum Bau dieser Einrichtung im mittleren Bereich terrassiert. Dadurch wurde der Übergang zur oberliegenden Strasse "An der Hohen Schule" mit einem Höhenunterschied von ca 4-5 m stark angebösch. Auch die Hangneigung nach unten wurde offensichtlich verstärkt. Die Lage der ehemaligen Gebäude wurde einer alten Flurstückskarte entnommen - die ehemalige Flächennutzung einer alten Postkarte.

Die alten Gebäude wurden offensichtlich erst vor ein paar Jahren abgerissen. Die ebene Fläche in der Mitte der Grundstücke zeigte bei der ersten Bestandsaufnahme noch eine unruhige Ruderalflur. Nördlich und nordwestlich der noch vorhandenen Birke standen 3 weitere Exemplare. Diese waren in großen Teilen bereits abgestorben. Der Unterzeichner hat deshalb empfohlen, diese zu fällen.

Die Böschung zur oberliegenden Strasse war ursprünglich mit Obstbäumen über einer Wiese bestockt. Mit der Nutzungsaufgabe machte sich Brombeere und Besenginster breit. An höheren Gehölzen wuchsen 2-3 Birken auf, an einer feuchten Stelle eine große - bereits zusammenbrechende - Salweide.

Entlang des steil abfallenden Kurwegs steigt auf der gesamten Länge eine steile Böschung an. Darüber flacht der weiter ansteigende Hang von Süd nach Nord ab. Der Hangbereich auf Flurstück 820/20 ist dicht mit Douglasien im mittleren Baumalter bestockt. Auf Flurstück 820/18 schließt ein lichter Laubwald mit Eiche und Buche an.

Der östliche Teil des Flurstückes 820/18 sowie die F1StNr. 820/25 und 820/26 sind aus einer ehemaligen Obstbaumwiese entstanden, die zu Kurzeiten auch zur extensiven Erholung genutzt wurde. Mittlerweile sind die alten Obstbäume weitgehend abgestorben und von einem wirren Konglomerat anderen Gehölze überwuchert worden.

4. Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner zu erwartenden Projektwirkung im Untersuchungsgebiet

4.1 Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen entlang der Strasse "An der Hohen Schule" bis an den Kurweg heran weitere Wohngebäude errichtet werden, um die vorhandene Erschliessung auszunutzen und den baulichen Bestand zu arrondieren. Die Nachverdichtung ist städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvoll.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die ehemals zusammengehörigen Grundstücke lediglich eine überbaubare Fläche von 45 x 25 m vor, die in etwa an der westlichen Grenze des heutigen F1StNr. 820/23 endet. Die Grundstücke F1StNrn. 820/20 und 820/21 können überhaupt nicht bebaut werden, da keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Sie sind gemäß Bebauungsplan als unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu bezeichnen. Die Grundstücke 820/18, 820/25 und 820/26 können aufgrund ihrer Topographie nicht bebaut werden und sollen den vorgenannten Grundstücken als Gartenflächen dienen.

Auf den neu auszuweisenden überbaubaren Flächen sollen weitere zwei Wohnhäuser errichtet werden. Auf dem Grundstück F1StNr. 820/23 ist bereits ein Wohnhaus im Bau. Insgesamt sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung damit drei Wohngebäude zulässig, bei denen die maximal zulässige Grundfläche auf 140 qm je Wohngebäude begrenzt wurde. Dies ist städtebaulich zweckmässig, um bei den verhältnismässig grossen Grundstücken keine - im Vergleich zur baulichen Umgebung - überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen. Mit Garagen, Zufahrten und Nebengebäuden ist zusätzlich eine Versiegelung mit maximal der

Hälfte der zulässigen Grundfläche möglich.

Da das FISTNr. 820/26 an die Eigentümer des Grundstückes An der Hohen Schule 3c verkauft wurde, soll dieses Grundstückes von naturschutzfachlichen Festsetzungen ausgenommen bleiben. Eine bauliche Erweiterung soll hier jedoch ebenfalls nicht zulässig sein. Der Bereich wurde daher als nicht überbaubarer Teil der Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Flächen werden im einzelnen wie folgt genutzt:

	m ²	%
Gesamtfläche	3.438,00	100,0%
Wohngebäude (max. zulässig 140 qm / Wohngebäude)	420,00	12,2%
Stellplätze und Zufahrten (50% der Fl. für Gebäude)	210,00	6,1%
Freiflächen	2.808,00	81,7%

Tab. 2: Planungsdaten

4.2 Beschreibung der zu erwartenden Projektwirkungen

Bei dem Bebauungsplan wird vorausgesetzt, daß das Vorhaben zweckmäßig und im Sinne des Allgemeinwohls vertretbar ist und eine entsprechende Übereinstimmung seitens der Entscheidungsträger und der fachplanerischen Rechts- und Verwaltungsgrundlagen existiert.

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Bebauung kann dem Bebauungsplan mit Karte, textlichen Festsetzungen und Begründung entnommen werden. Im folgenden werden die vorhabenbedingten Konflikte deshalb nur insoweit beschrieben, als es für die naturschutzfachliche Konfliktdefinition notwendig ist.

Anhand des abgestimmten Bebauungsplanentwurfes werden die verbleibenden, nicht vermeidbaren Eingriffe bewertet und Vorgaben zum Ausgleich der Beeinträchtigungen getroffen bzw. entsprechende Ersatzmassnahmen festgesetzt.

Mit der Bebauung wird eine Überformung der vorhandenen Vegetationsflächen zugelassen. Dies stellt den massivsten Eingriff im Zuge des Vorhabens dar. Dadurch gehen mannigfaltige Funktionen und Potentiale des Naturhaushaltes verloren.

Vorhabenbezogen sollte aber auch hervorgehoben werden, daß sich der Standort aus ortsplanerischer, funktionaler, erschließungstechnischer und deshalb letztlich auch aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders günstig anbietet.

Insbesondere ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass ein Grossteil der Eingriffe auch bereits nach bisherigem Planungsrecht zulässig gewesen wäre und damit nicht auszugleichen ist (entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB).

So war ein Gebäude (auf dem FISTNr. 820/23) bereits nach bisherigem Baurecht zulässig. Damit war entsprechend den Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits eine Versiegelung in Höhe einer GRZ von 0,4 zzgl. 50% für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. **Dies ergibt eine bislang bereits zulässige Versiegelung in einer Größenordnung von 379 qm.**

Die übrigen Flächen sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als unbebaute Flächen bebauter Wohnbaugrundstücke zu bezeichnen. **Die gärtnerische Umgestaltung der Flächen kann daher ebenfalls nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden.**

5. Naturschutzfachliche und grünordnerische Massnahmen

Ziel der naturschutzfachlichen Massnahmen ist die dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Grundstücksteile, die einen bemerkenswerten natürlichen Zustand oder ein hohes Entwicklungspotential aufweisen.

Unbedingt erhaltenswert ist der Laubholzbestand mit einem Stammumfang > 80 cm im westlichen Teil des Flurstücks 820/18.

Die ehemalige Obstbaumwiese im östlichen Teil des Flurstücks 820/18 und auf dem FlSt. 820/25 soll nach naturschutzfachlichen Kriterien neu angelegt werden. In dem walddreichen Gebiet um Carlsberg waren Wiesen und Obstbaumbestände bis vor wenigen Jahrzehnten wertvolle Ergänzungselemente des Naturhaushaltes, die mit der Aufgabe der Kleintierhaltung aufgegeben wurden. Das FlStNr. 820/26 ist an die Eigentümer des Grundstückes An der Hohen Schule 3c verkauft und soll daher von naturschutzfachlichen Festsetzungen ausgenommen bleiben. Eingriffe sind auf diesem Grundstück nicht zu erwarten.

Diese Hangbereiche unterhalb der zukünftigen Bebauung orientieren sich deutlich vom engeren Wohnbereich weg. Eine Festsetzung dieser Grundstücksteile mit der o.a. extensiven Nutzung als lichter Wald bzw. Obstwiese ist für Carlsberg typisch und ist für die meisten Bewohner ein wichtiger Grund für die Auswahl dieses Wohnstandortes.

5.1 Vermeidbare / Minderbare Eingriffe

Die von den geplanten Baumaßnahmen ausgehenden Wirkungen sind teilweise als Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nach § 9 LNatSchG aufzufassen (vgl. Kap.4.2). Vermeidbare Eingriffe sind gemäß § 10 LNatSchG zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe sind zu mindern. Das Vorhaben kann als zweckmäßig und vertretbar im Sinne des Allgemeinwohls angesehen werden. Es entspricht den fachplanerischen Rechts- und Verwaltungsgrundlagen und stimmt mit den Absichten der Entscheidungsträger überein. Als vermeidbare oder minderbare Eingriffe werden demnach nur diejenigen Beeinträchtigungen bewertet, die zur geordneten Bebauung des Gebietes nicht zwangsläufig notwendig sind. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke und damit Begrenzung der Versiegelung;
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Naherholungsfunktion;
- Möglichst geringer Versiegelungsgrad (wassergebundene Decken für Nebenflächen und Zufahrten);

- Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen;
- Zentrale Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Regenwassers.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden die Eingriffe dementsprechend vermieden oder minimiert.

V 1 Erhaltung von erhaltenswerten Gehölzen

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind auf 562 m² Fläche Gehölze mit einem Stammumfang > 80 cm zu erhalten. Damit können die prägenden Gehölzstrukturen innerhalb des Planungsbereiches erhalten werden.

M1 Versickerung von Regenwasser

Regenwasser ist auf dem Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. in Zisternen zu sammeln. Damit können die negativen Auswirkungen der Versiegelung, zumindest für den engeren Landschaftsraum, gemindert werden.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Ausgleichsbedarf

Gemäß Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten, Mainz: "Buchungen auf dem Ökokonto - Ein Kurzleitfaden für Kommunen" sind die gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gleichartig auszugleichen, ansonsten gleichwertig zu ersetzen.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahme richtet sich nach der Schwere des Eingriffes. In der Regel ist eine Kompensationsfläche von mindestens der durch den Eingriff in seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigten Fläche erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Überformung von gehölzbestandenen - ehemals bebauten - Brachflächen, für die bereits eine bauliche Nutzung in gewissem Umfang zulässig war. **Einzig die zusätzliche Versiegelung stellt damit den auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft dar.**

Zulässige Versiegelung - alt

Baufläche GRZ 0,4
zzgl. 50% für NA, Ga, Zufahrten - 379 qm

Zulässige Versiegelung - neu

	qm	Faktor	Eingriffsumgang
3 Wohngebäude à 140 qm Grundfläche	420 qm	1,0	420 qm
zzgl. 50% für NA, Ga, Zufahrten	210 qm	1,0	210 qm
Gesamtfläche - Eingriff			251 qm

Tab. 4: Eingriffsbewertung

Dieser Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist adäquat auszugleichen

und/oder zu ersetzen. Die Umsetzung erfolgt durch die Integration der Massnahmen in den Bebauungsplan.

5.2.2 Einzelmassnahmen

A1 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind 458 m² als Streuobstwiese neu anzulegen. Dazu sind 3 Obstbaumhochstämme alter, lokaler Sorten zu pflanzen.

Die Flächen können extensiv als Mähwiese mit zweimaliger Mahd (im Juli und Oktober) genutzt werden.

Die Umwidmung der genutzten Flächen in extensive Wiesen ist eine Maßnahme, die bereits kurzfristig eine wesentliche Zunahme des Arten- und Bio-coenosenbestandes erwarten lässt. Die Anpflanzung von Obstbäumen wird dagegen erst langfristig zusätzliche und wertvolle Akzente in diesem Lebensraum setzen. Zusammenfassend ist eine mittlere-hohe Bewertung gerechtfertigt.

5.2.3 Ausgleichsumfang

Gemäß Kap. 5.2.1 ist ein Eingriff in einem Flächenumfang von etwa 251 qm zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung der Vornutzung der Grundstücke und der Lage innerhalb der bebauten Ortslage von Carlsberg können mit den oben benannten Einzelmassnahmen, die eine wesentliche Aufwertung der zulässigen Grundstücksnutzung im Sinne von Natur und Landschaft darstellen, die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als **kompensiert** angesehen werden.

6. Vorschläge zur Umsetzung der naturschutzfachlich relevanten Festsetzungen in den Rechtsplan

6.1 Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenschutz

Zur Sicherung des Oberbodens ist abzutragender Oberboden entsprechend DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten max. 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Neuanlage einer Streuobstwiese

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm traditioneller, einheimische Sorten auf starkwachsenden Unterlagen - entsprechend der "Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" zu pflanzen.

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der o.a. Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Herbiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Gehölze mit einem Stammumfang > 80 cm innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

6.3 Gestaltung von Stellplätzen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

7. **Aufstellungsvermerk**

Betreff: **Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan**
"Kurweg - Ost - 6. Änderung"
Ortsgemeinde Carlsberg - Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ernst Weinbach

Freier Landschaftsarchitekt

Datum: Februar 2007 / Oktober 2007

Der Bauherr:

Ortsgemeinde Carlsberg

Datum:
02.01.2008

Ortsbürgermeister





OG Carlsberg	VG Hettenleidelheim
Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 6. Änderung"	
Maßstab 1 : 1.000 Stand: 18.12.2006 / 5.10.2007	Norden 
INPLUS Umweltplanung GmbH Naturschutzfachliche Planung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	