



Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Dienstgebäude:
Philipp-Fauth-Str. 11
Zuständig: Herr Klein

Zimmer: C 107
Tel.-Durchwahl: 06322/796-224
Az.: 610-13/63-05/Klei4
Datum: 08.01.1986

Vollzug des Bundesbaugesetzes (BBauG);

Kleinkarlbach, Bebauungsplan "Kelleräcker"

G e n e h m i g u n g

Aufgrund der §§ 11 und 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 123 Abs. 5 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), geändert durch Gesetz vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 145) sowie durch Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264) erläßt die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige Verwaltungsbehörde folgende Verfügung:

Der vom Gemeinderat
der Gemeinde Kleinkarlbach
am 06.09.1985
als Satzung beschlossene Bebauungsplan
"Kelleräcker"

wird - einschließlich der örtlichen Bauvorschriften
(Gestaltungsfestsetzungen) -
mit folgenden Auflagen

g e n e h m i g t:



- 2 -



Kreisverwaltung Bad Dürkheim

- 2 -

Der auf dem Bebauungsplan angebrachte "Hinweis", daß "die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich der Ausweisung als Grabungsschutzgebiet im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land bei der Durchführung der Erschließung soweit möglich berücksichtigt (werden)", ist zu streichen. An die Stelle dieses Hinweises ist folgende nachrichtlich übernommene Verpflichtung zu setzen:

"Gemäß § 2 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23. März 1978 sind Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen.

Um den Vollzug dieser Verpflichtung zu gewährleisten, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Außenstelle Speyer, vor allen baulichen Maßnahmen, einschließlich der Erschließungsmaßnahmen, rechtzeitig zu unterrichten."

Begründung:

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Außenstelle Speyer, hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes mehrfach darauf hingewiesen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kelleräcker" im Bereich eines größeren römischen Gräberfeldes liegt, in dem Funde von Kulturdenkmälern mit Sicherheit zu erwarten sind.

Im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat die Gemeinde Kleinkarlbach beschlossen, den Bebauungsplan um folgenden Hinweis zu ergänzen:

"Die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich der Ausweisung als Grabungsschutzgebiet im Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land werden bei der Durchführung der Erschließung soweit möglich berücksichtigt."

In einer nochmaligen Stellungnahme machte das Landesamt für Denkmalpflege darauf aufmerksam, daß ein solcher Hinweis den Belangen der Denkmalpflege nicht gerecht wird, da nach allen Erfahrungen Hinweise mit der Formulierung "soweit möglich" in der Regel nicht beachtet werden.

Die Gemeinde Kleinkarlbach hat sich mit diesen Bedenken jedoch nicht erneut auseinandergesetzt, sondern es bei dem "alten" Hinweis be-

- 3 -



Kreisverwaltung Bad Dürkheim

- 3 -

lassen.

Dies stellt einen Mangel in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, da ohne weitreichende Veranlassung die Belange der Denkmalpflege nicht ausreichend gewichtet wurden.

Aufgrund der weitgehenden Erfahrungen des Landesamtes für Denkmalpflege ist zu befürchten, daß diese öffentlichen Belange im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes untergehen.

Dieser Abwägungsmangel muß jedoch nicht zur Versagung der Genehmigung des Bebauungsplanes führen, sondern kann durch eine Auflage, die die Verpflichtung zur Erhaltung und zur Pflege der Kulturdenkmäler weitestgehend berücksichtigt, bereinigt werden.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/Weinstraße, Friedrich-Ebert-Straße 14, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruches ist die Widerspruchsfrist (Satz 1) nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor dem Ablauf dieser Frist bei der Behörde eingegangen ist.

In Vertretung:

(Martini)
Regierungsrat

Ortsgemeinde Kleinkarlbach

Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Kelleräcker"

1. Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Die Ortsgemeinde Kleinkarlbach hat in den letzten Jahren -gemessen an der allgemeinen Baulandentwicklung- relativ wenig neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Es war jedoch möglich, durch diese Ausweisungen den Bevölkerungsstand (31.12.1984: 736 Einwohner) zu halten.

Da die Baulandreserven der Gemeinde nunmehr erschöpft sind, besteht die Gefahr, daß Bauwillige, die in Kleinkarlbach kein Bauland erwerben können, in andere Gemeinden ausweichen. Um den Bevölkerungsstand auch in der Zukunft zumindest zu halten, soll das Baugebiet "Kelleräcker", insbesondere zum Zwecke der Eigenentwicklung der Gemeinde, erschlossen und Zug um Zug bebaut werden.

Da die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land noch über keinen Flächennutzungsplan verfügt, dieser aber kurz vor der Genehmigung steht, soll der Bebauungsplan "Kelleräcker" im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplanentwurf stellt das Bebauungsplangebiet "Kelleräcker" entlang der L 520 als gemischte Baufläche, im gesamten südlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Weitere Darstellungen sieht der Flächennutzungsplanentwurf in diesem Bereich nicht vor.

Mit der Festsetzung des Gebietsteiles entlang der L 520 als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO und des südlichen Gebietsteiles als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG Rechnung getragen.

Gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes bezüglich des Bebauungsplangebietes "Kelleräcker" wurden im Aufstellungsverfahren keine Bedenken geäußert.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für das Plangebiet besteht bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zu ca. 50 % in Privatbesitz, ca. 50 % gehören der Gemeinde Kleinkarlbach.

Die Begrenzung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung bzw. den Verlauf von Verkehrswegen bestimmt.

Im Norden stellt die L 520, im Westen die vorhandene Bebauung entlang der Friedrich-Tisch-Straße eine städtebaulich vorgegebene Begrenzung dar. Im Süden wird das Plangebiet durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt, der

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 08. JAN. 1986
AZ.: 610-13/03-05/Kle.-4/Kl.

Amtsplan

nicht aufgehoben werden und in diesem Bereich die zukünftige südliche Bebauungsgrenze darstellen soll. Die östliche Begrenzung ergibt sich aus sinnvollen wirtschaftlichen Erschließungstiefen innerhalb des Plangebietes. Eine Erweiterung der Bauflächen in dieser Richtung ist vorerst nicht vorgesehen. Die östliche Begrenzung schafft somit eine neue Ortsrandsituation.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet weist eine leichte Hängigkeit, ansteigend von Norden nach Süden, auf. Die Höhendifferenz von Norden nach Süden beträgt ca. 12 m. Bei einer Längenausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 190 m ergibt sich eine Hangneigung von ca. 6 %. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt ca. 100 m. Zum Gehweg entlang der L 520 verspringt das Gelände um ca. 1,10 m. Das höhergelegene Plangebiet wird zum Gehweg durch eine Bruchsteinmauer (Sandstein) abgestützt.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Weinberg, teilweise als Ackerland. Ein nennenswerter Bestand an Bäumen oder Sträuchern ist nicht vorhanden.

Der umgebende Baubestand stellt sich im wesentlichen als zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener bzw. einseitiger Grenzbebauung dar. Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen in der Umgebung bewegen sich innerhalb der Werte bis 0,4 bzw. 0,8.

4. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden angrenzende L 520. Das Plangebiet wird an die L 520 durch eine Stichstraße angeschlossen, die in 2 Wendepunkten endet.

Die innere Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich -als sogenannte Wohnstraße- ausgebildet werden. Auf von der Fahrbahn getrennte Gehwege soll verzichtet werden, um den Wohngebietscharakter straßenbautechnisch zu unterstreichen.

Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 6,5 m; sie bietet damit auch ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr, der in Längsaufstellung an den Rändern der Erschließungsstraße vorgesehen ist. Je zwei Wohneinheiten steht auf diese Weise mindestens 1 öffentlicher Stellplatz zur Verfügung.

Fußläufig wird das Plangebiet über zwei separate Fußwege an die freie Landschaft (im Süden) und den Ortskern (im Westen) angeschlossen.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an die in der L 520 vorhandenen Einrichtungen.

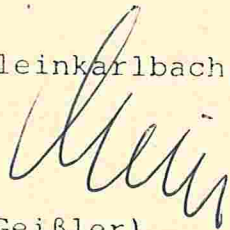
- b) Wohnungseinheiten (WE gem. Bebauungsvorschlag)
bei 26 Eigenheimen und 1,2 WE pro Haus
= ca. 31 Wohnungseinheiten
- c) Einwohnerdichte
bei ca. 2,7 Einwohner pro WE
= ca. 84 Einwohner

8. Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung ist die Durchführung einer Umlegung nach BBauG erforderlich.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Zeit vom 24.6.85 bis zum 26.7.85 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.6.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Kleinkarlbach, den 14.6.85



(Geißler)
Ortsbürgermeister