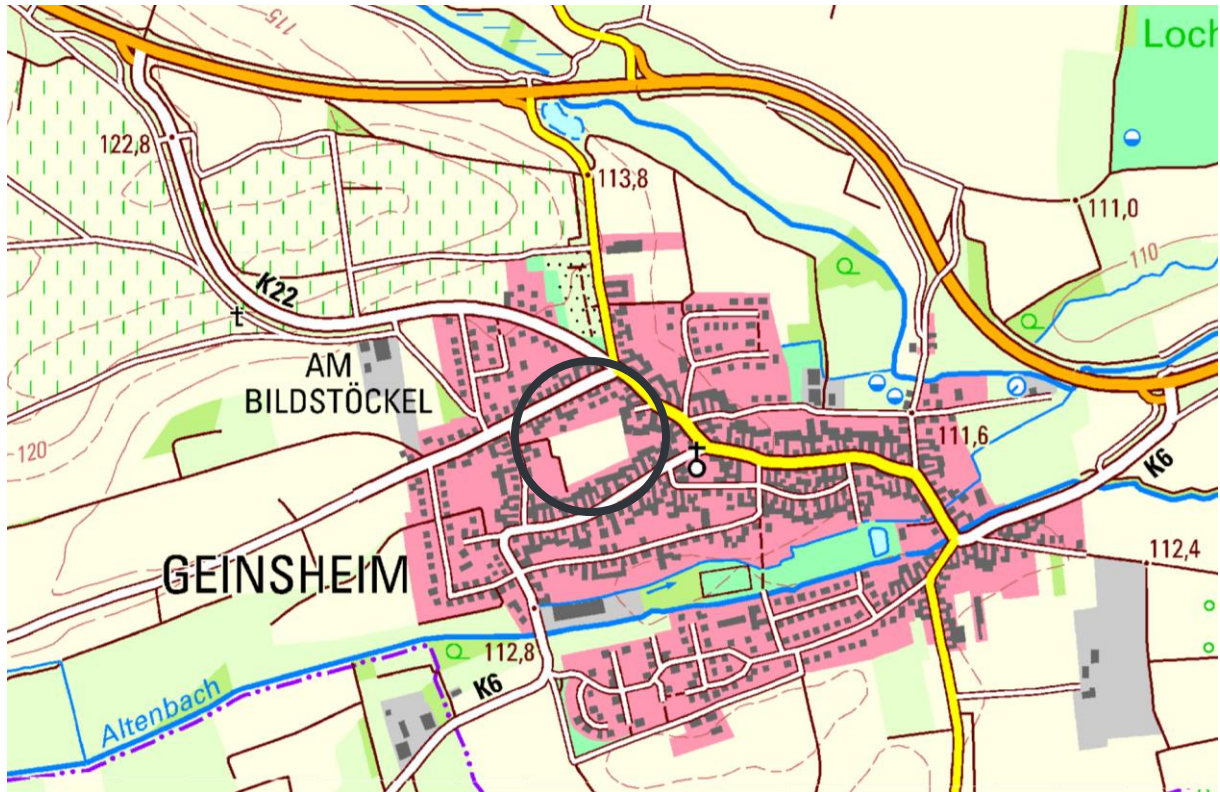




NEUSTADT
an der **Weinstraße**



Bebauungsplan | Entwurf

„Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 12. Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
1.1	Lage des Plangebiets	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	1
2	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	2
3	Rahmenbedingungen	4
3.1	Topografie	4
3.2	Nutzungen und städtebauliche Situation	4
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Technische Infrastruktur	5
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bestehendes Bauplanungsrecht	7
4.4	Fachplanungen	8
4.5	Bebauungsplanverfahren	8
5	Städtebauliches Konzept	9
5.1	Grundzüge der Planung.....	15
6	Begründung der Festsetzungen, Vermerke und der Örtlichen Bauvorschriften	15
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § § 16 – 21a BauNVO).....	16
6.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	18
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	18
6.5	Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)	18
6.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)	19
6.7	Mindestbreite der Baugrundstücke innerhalb von Hausgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	19
6.8	Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	20
6.9	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
6.10	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	21

6.11	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	21
6.12	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	22
6.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	22
6.13.1	Maßnahmenflächen M1: Begrünung der Retentionsflächen	22
6.13.2	Niederschlagswasser auf den Grundstücken.....	23
6.13.3	Flächenbefestigungen	23
6.13.4	Dacheindeckung.....	23
6.13.5	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	23
6.13.6	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	23
6.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	24
6.15	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	24
6.16	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	25
6.16.1	Einzelpflanzgebote für Baugrundstücke, öffentliche Stellplätze und den Spielplatz	25
6.16.2	Dachbegrünung.....	25
6.17	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	26
6.18	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)	26
6.18.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	26
6.18.2	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	27
6.18.3	Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	28
6.19	Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)	28
6.20	Hinweise	29
7	Auswirkungen der Planung	30
7.1	Planungsbezogene Untersuchungen und Konzepte	30
7.1.1	Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung (2024).....	30
7.1.2	Versickerungs-, Boden- und Baugrunduntersuchung.....	31
7.1.3	Entwässerungskonzept und Wasserbilanz.....	32
7.1.4	Verkehrsprognose	34
7.1.5	Schalltechnisches Gutachten.....	35
7.1.6	Kampfmittelvorerkundung	37
7.2	Umweltbelange	39

7.2.1	Lage und Naturraum	39
7.2.2	Schutzgebiete, Biotope, Altlasten.....	39
7.2.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	39
7.2.4	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	40
7.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
7.3	Kosten und Finanzierung.....	48
7.4	Bodenordnung.....	48
8	Flächenbilanz	48
	Gesetzesgrundlagen.....	49
	Anlagenverzeichnis	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild des Plangebiets mit Abgrenzung des Geltungsbereichs	1
Abbildung 2:	Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
Abbildung 3:	Auszug aus der Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Neustadt an der Weinstraße.....	3
Abbildung 4:	Vier Fotos der Ortsbegehung am 26.01.2023.....	4
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Plangebiet rot umkreist)	6
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem FNP 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Plangebiet rot umkreist).....	7
Abbildung 7:	Städtebauliches Konzept für das Wohnbaugebiet „Schmittenäcker“	9
Abbildung 8:	Auszug aus der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)	13
Abbildung 9:	Abgrenzung des beantragten Grabungsschutzgebietes „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“	29
Abbildung 10:	Ermittlung des voraussichtlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Plangebiets.....	35
Abbildung 11:	Ergebnis der Luftbildauswertung mit Markierung kontaminationsrelevanter Strukturen (nicht abschließend)	38
Abbildung 12:	Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte zur Stadtklimaanalyse Neustadt an der Weinstraße 2023	44

1 LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Geinsheim, westlich des Rathauses und der Kirche St. Peter und Paul. Der Geltungsbereich ist umgeben von Bestandsbebauungen entlang der Duttweilerer Straße im Norden, der Gäustraße im Osten, der Geitherstraße im Süden und der Weihergasse im Westen.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Abgrenzung des Geltungsbereichs



Quelle: Geoportal Stadt Neustadt an der Weinstraße, 20.04.2026.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der circa 1,53 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst

- vollständig die Flurstücke Nrn. 27/5, 30/2, 32, 32/2, 33, 34, 34/3, 34/4, 34/5, 36/3, 53/4, 55/2, 56/2, 58/2, 65/2 (alle innerhalb der Gemarkung Geinsheim) sowie
- teilumfänglich die Flurstücke Nrn. 50/1, 51, 60, 63, 64, 65/3, 67/3 und 68 (alle innerhalb der Gemarkung Geinsheim).

Bei den Grundstücken handelt es sich überwiegend um Privateigentum. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 27/5 befindet sich in städtischem Eigentum.

Abbildung 2: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs



Quelle: Geoportal Stadt Neustadt an der Weinstraße, 03.05.2024

2 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT UND ZIEL DER PLANUNG

Die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2021 prognostizierte einen stadtweiten Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035. Der Gesamtbedarf setzt sich aus Neubaubedarf und Ersatzbedarf zusammen.

Gerade in den Ortsbezirken, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, das Wohnraumangebot an eine alternde Bevölkerung bzw. an die künftige Nachfrage anzupassen. Die Wohnraumbedarfsanalyse sieht für den Ortsbezirk Geinsheim verschiedene Herausforderungen:

- Der Abbau des Modernisierungsbedarfs,
- Ein attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl,
- ggf. die Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts,
- die Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren,
- ggf. auch die Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns.

Abbildung 3: Auszug aus der Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

Geinsheim	
STÄRKEN UND POTENZIALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Noch stabile Einwohnerentwicklung ▪ Hoher Anteil an Neubau zur Wohneigentumsbildung ▪ Keine Auffälligkeiten im Leerstand ▪ Sehr gute Wohnstandortqualität für Familien und Singles bzw. Paare
SCHWÄCHEN UND RISIKEN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sobald die Nachfrage in der Region nachlässt, entwickelt sich die Einwohnerzahl vermutlich rückläufig, was sich wiederum perspektivisch negativ auf die Auslastung der Infrastruktur auswirken könnte ▪ Sehr verhaltene Nachfrage in allen Marktsegmenten trotz niedrigem Preisniveau im Eigenheim- und Mietsegment mit der Gefahr von Vermietungsschwierigkeiten bei Marktentspannung ▪ Deutlicher Nachholbedarf an modernen Ausstattungsqualitäten ▪ Unzureichende Wohnstandortqualität für Senioren
HERAUSFORDERUNGEN	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abbau des Modernisierungsbedarfs ▪ Attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl ▪ Ggf. Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts ▪ Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren ▪ ggf. auch Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns

Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse Stadt Neustadt an der Weinstraße, Endbericht, 18.10.2021, S. 49.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neustadt an der Weinstraße und seinen Ortsbezirken steht insbesondere auch die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete im Fokus der Stadtentwicklung. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße bei der Ausweisung von Baugebieten das Ziel, dem Prinzip bzw. Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen, denn durch eine starke Innenentwicklung kann die Reduzierung der täglichen Flächeninanspruchnahme, eine erhöhte Ressourceneffizienz und der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Ökosystemen erreicht werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Außenbereich sollen dadurch möglichst vermieden werden.

Bereits der Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040, verbindlich seit dem 09.04.2026, der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.

Für die rund 1,5 Hektar große innerörtliche, ringsum von Bebauung umgebene private Freifläche, welche derzeit vorwiegend zu Freizeitwecken (hobymäßige Pferdehaltung) dient und gärtnerisch genutzt wird, soll unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen bzw. Bebauung eine behutsame, modernen Ansprüchen gerecht werdende Nachverdichtung erfolgen. Es ist hierfür erforderlich, Baurecht mittels Bebauungsplanung zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers im Bereich des Gewanns „Schmittenäcker“, um dadurch

sowohl der bestehenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch seitens junger Familien, als auch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen im Ortsbezirk Geinsheim zu entsprechen.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Topografie

Das Plangebiet besitzt eine gering ausgeprägte Topografie, es weist eine Geländeneigung von Norden nach Süd-Westen auf. Die Höhendifferenz beträgt rund 1,20 m. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 113,50 Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).

3.2 Nutzungen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet „Schmittenäcker“ liegt im Geinsheimer Ortskern und wird allseitig von bebauten Grundstücken mit zumeist ortstypischer Haus-Hof-Bauweise umschlossen. Früher wurde das Gelände landwirtschaftlich genutzt, mittlerweile wird die private Freifläche zur hobbymäßigen Pferdehaltung und für gärtnerische Zwecke in Anspruch genommen. Im südöstlichen Teil bestehen ein Schuppen sowie ein Steinkreuz. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nur wenige Solitärbäume oder starke Sträucher.

Abbildung 4: Vier Fotos der Ortsbegehung am 26.01.2023



Blick von West nach Ost



Blick von Süd nach Nord



Blick in südwestliche Richtung



Schuppen und Steinkreuz unter Baum

Quelle: Eigene Aufnahmen, 26.01.2023

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Wohnbaugebiet befindet sich im Innenbereich zwischen Gäustraße, Geitherstraße, Weihergasse und Duttweilerer Straße und soll über eine Verkehrsstraße mit einer Zufahrt über die Duttweilerer Straße auf Höhe der jetzigen Hausnummer 7 (Gebäudeabriss vorgesehen) erschlossen werden. In Ausnahmefällen soll zudem eine (Not-)Befahrung des geplanten Geh- und Radweges in Richtung der westlich gelegenen Weihergasse möglich sein.

Die Duttweilerer Straße führt in westliche Richtung nach Duttweiler sowie in östliche Richtung zur Gäustraße (Ortsdurchfahrt), von welcher aus in kurzer Entfernung die Bundesstraße 39 erreicht werden kann, die wiederum an das regionale und überregionale Verkehrsnetz anschließt.

In der Duttweilerer Straße sowie in der Gäustraße („Kirche“) bestehen jeweils Bushaltestellen mit Anbindung an die Buslinien 507 (Neustadt - Geinsheim - Weingarten - Harthausen - Speyer) und 574 ([Geinsheim -] Haßloch - Meckenheim - Deidesheim / Forst).

3.4 Technische Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann auf das bestehende Leitungs- und Kanalnetz in der Duttweilerer Straße zurückgegriffen werden. Ein Ausbau der umgebenden technischen Infrastruktur ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Versorgung mit Strom und Wärme

Das Plangebiet wird – wie grundsätzlich alle neuen Baugebiete in Neustadt an der Weinstraße – nicht mehr an das Gasnetz angeschlossen. Eine sonstige zentrale Versorgung des Gebietes (z.B. kalte Nahwärme, zentrales Blockheizkraftwerk) wurde geprüft, nach Betrachtung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses aber verworfen.

Für dörflich geprägte Neubaugebiete, wie die „Schmittenäcker“, sehen es die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße eine dezentrale Versorgung mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energiequellen als die aktuell sinnvollste Lösung an. Die auf einem Grundstück bzw. für dessen Gebäude benötigte Energie soll bedarfsgerecht auf demselben, insbesondere über Photovoltaik, aber beispielsweise auch durch eine moderne Wärmepumpe, erzeugt werden.

Aus energietechnischer Sicht ist deshalb nur eine verhältnismäßig kleine Fläche für eine große Trafostation im Plangebiet vorzusehen und das Stromnetz entsprechend groß zu dimensionieren. Bedarf für einen zentralen Stromspeicher wird seitens der Stadtwerke aktuell nicht gesehen. Dezentrale, individuelle Stromspeicher reichen hier aus. Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer stehen folglich in der Verantwortung, eigenständig ihren Energie- und Wärmebedarf zu decken.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept und die Wasserbilanz sind in Kapitel 7.1.3 in Kurzform dargelegt, die vollständigen Dokumente sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Eine Entwässerung im Mischsystem ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Daher ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am großen Wendehammer und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Für den bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über das RÜB und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gereinigt. Eine ausreichende Reinigungskapazität für das zusätzliche Schmutzwasser ist vorhanden.

Niederschlagswasserableitung

Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter in erreichbarer Nähe vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen.

Das auf den Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich, soweit technisch mit einem vertretbaren Aufwand realisierbar, auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten, bzw. versickert und verdunstet werden. Das auf den Wohnbauflächen nicht mehr zurückgehaltene und von der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterinne in der Straßenmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte (Retention)- und Versickerungsmulden zugeführt werden.

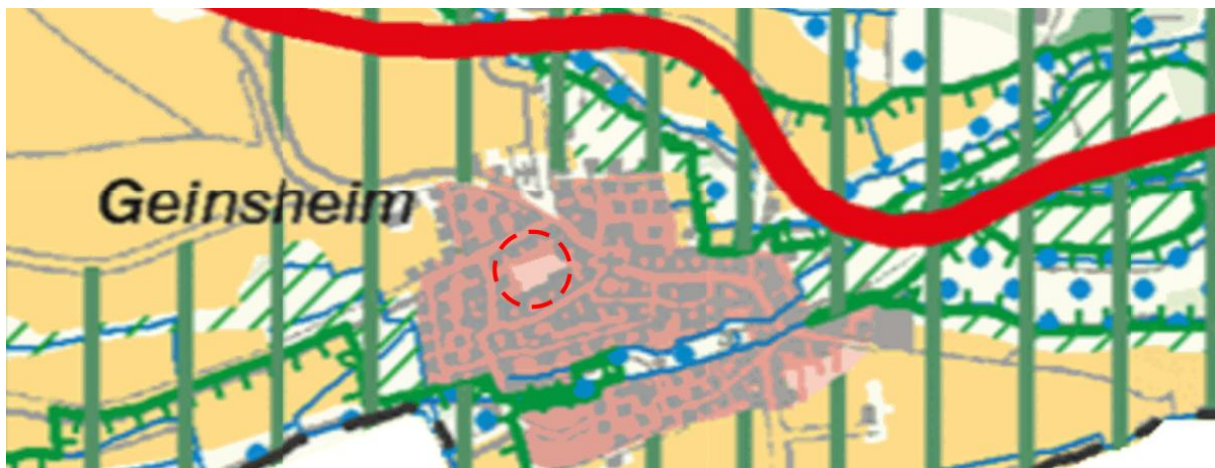
Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand, können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden abgeschlossen werden. Hier wird eine lokale Rückhaltung und breitflächige Versickerung im angrenzenden Grünstreifen erforderlich.

4 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 ist der Geltungsbereich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Plangebiet rot umkreist)

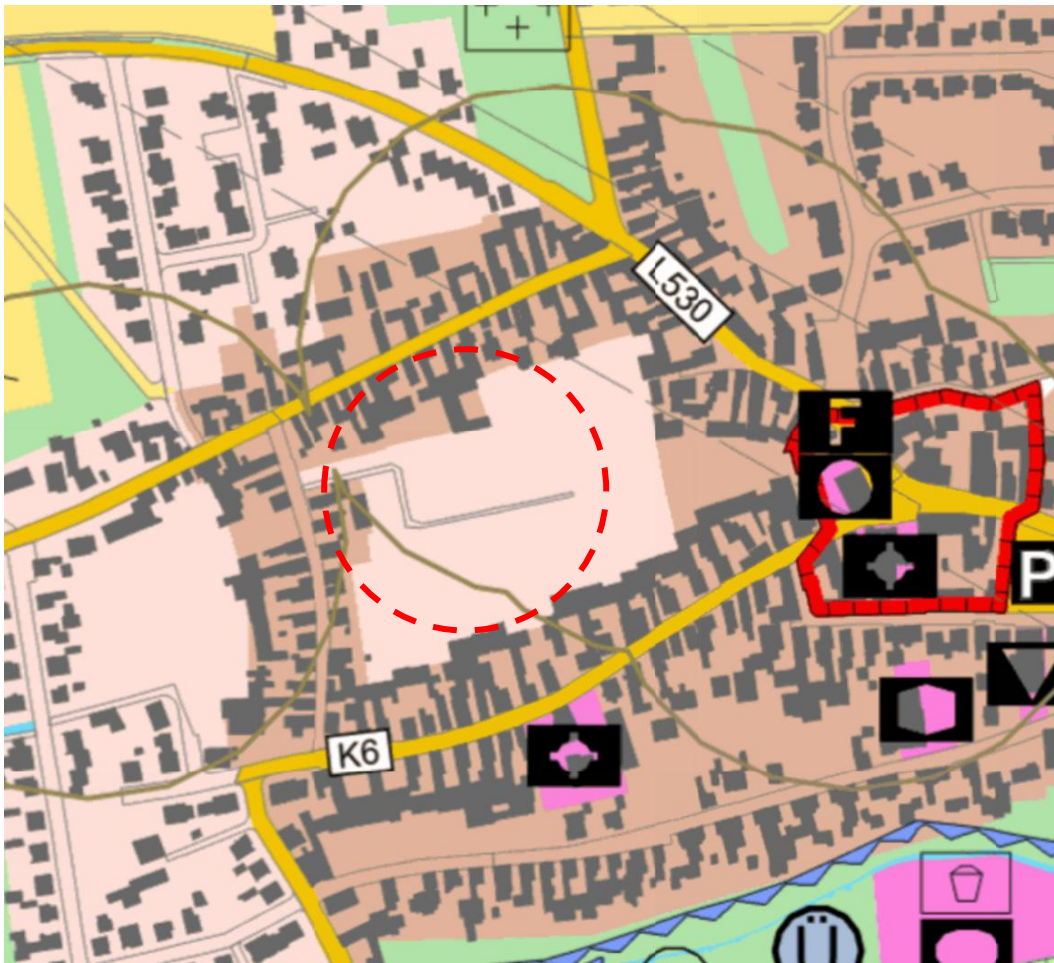


Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 03.05.2024.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 09.04.2026 verbindlichen Flächennutzungsplan 2040 (FNP 2040) sind die „Schmittenäcker“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit den Darstellungen bzw. der Zielabsicht des vorbereitenden Bauleitplans. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit Rechnung getragen.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem FNP 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Plangebiet rot umkreist)



Quelle: Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

4.3 Bestehendes Bauplanungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich, sodass sich derzeit die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richtet.

Im näheren räumlichen Umfeld des Plangebietes bestehen folgende Bebauungspläne:

- Nordwestlich: Der Bebauungsplan „Gäustraße“, dieser setzt die Bestandsnutzungen bzw. -gebäude nördlich der Duttweilerer Straße als Dorfgebiet (MD) fest und sieht für das damalige Neubaugebiet (Am Oberdörfer Weg, Am Kolbenstein) ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.
- Nordöstlich: Bebauungsplan „Im Hirschgarten“, dieser setzt Dorfgebiete (MD) fest.
- Südlich: Bebauungsplan „Blumenstraße“, dieser setzt Dorfgebiete (MD) fest.
- Westlich: Die Bebauungspläne „Duderweg, Neufassung und Erweiterung“ / „Duderweg, 1. Änderung“, diese setzen reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Schmittenäcker“ ergeben sich keine Konflikte mit den Festsetzungen der genannten Bebauungspläne.

4.4 Fachplanungen

Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ (im Verfahren)

Auf Forderung und unter Anleitung der Landesarchäologie in Speyer wurde im März 2025 eine archäologische Vorerkundung innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Wie aufgrund früherer Einzelfunde in der räumlichen Umgebung bereits vermutet, wurde dabei ein frühmittelalterliches Gräberfeld entdeckt, das den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG erfüllt. Die vom Gräberfeld betroffene nördliche Hälfte des Plangebietes Schmittenäcker soll gemäß Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen werden.

Für die beabsichtigte Baugebietsentwicklung hat dies zur Folge, dass zunächst der vom Denkmalschutz betroffene Teil des Plangebietes vollumfänglich zu erkunden ist und die Funde durch Fachleute ausgegraben und archiviert werden müssen, bevor die Erschließungsarbeiten stattfinden dürfen. Die Entwicklung des Baugebietes ist also an eine Bedingung geknüpft, die zwingend zu erfüllen ist.

Aus den erforderlichen Ausgrabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Erschließungstätigkeiten um voraussichtlich etwa zehn Monate. Andererseits sind mit den Ausgrabungen zusätzliche Kosten verbunden, welche zu einer Erhöhung der geschätzten Erschließungskosten führen (vgl. Kapitel 7.3 „Kosten und Finanzierung“).

Das beabsichtigte Grabungsschutzgebiet wird zunächst als Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen. Sofern das Grabungsschutzgebiet vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans verbindlich ausgewiesen sein sollte, würde dieses in eine nachrichtliche Übernahme überführt.

4.5 Bebauungsplanverfahren

Bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ handelt es sich um eine unbebaute innerörtliche private Freifläche, die zur Überplanung herangezogen wird. Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Im räumlichen Umfeld bestehen bereits Infrastrukturen, woran sich die Erschließung des Wohnbaugebietes anknüpfen lässt.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße folgt mit der Planung dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Das geplante Wohnbaugebiet „Schmittenäcker“ ist demnach eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, wie sie der Gesetzgeber befürwortet und stärkt. Im Außenbereich müsste voraussichtlich Infrastruktur in vergleichsweise größerem Umfang geschaffen und damit auch weitaus mehr Fläche in Anspruch genommen werden, um das vorliegende Planungsziel zu erreichen, als es bei dem Plangebiet „Schmittenäcker“ vorgesehen ist. Den Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs – und damit dem Willen des Gesetzgebers – wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung entsprochen.

Die im Bebauungsplan „Schmittenäcker“ festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgen kann. Die Erstellung eines Umweltberichtes

ist demnach nicht erforderlich. Die durch die Planung berührten Umweltbelange werden dennoch untersucht und sind in Kapitel 7.2 dieser Begründung aufgeführt.

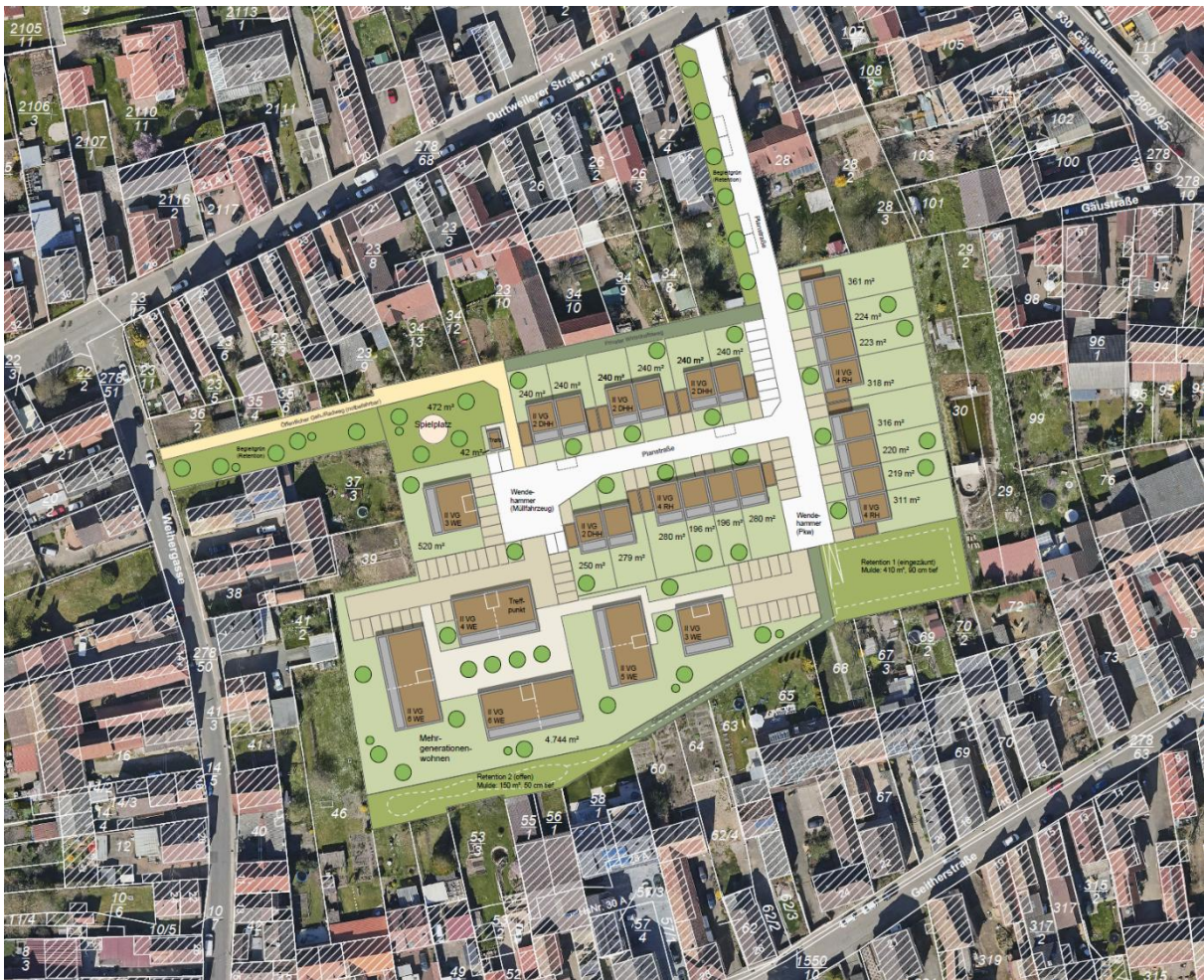
Da es sich um einen Fall nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB handelt, sind die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Möglichkeit, von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung abzusehen, wurde nicht in Anspruch genommen. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 17. Juni 2024 bis einschließlich 19. Juli 2024 statt.

Darüber hinaus fand am 28. November 2024, im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung, eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Festhalle in Geinsheim statt. Hierbei wurde zunächst die Planung vorgestellt und auch die wesentlichen, im Rahmen der Beteiligungsphase vorgebrachten Belange angesprochen. Im Anschluss daran wurden von den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Fragen gestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung und des Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (kurz: ESN, zuständig für die Entwässerungskonzeption) beantworteten diese oder nahmen die vorgebrachten Belange zur weiteren Abklärung mit.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Abbildung 7: Städtebauliches Konzept für das Wohnbaugebiet „Schmittener“



Quelle: Eigene Darstellung, 20.04.2026

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Entwicklung eines nachhaltigen, klimafreundlichen Wohnquartiers mit einer maßvoll verdichteten Bebauungsstruktur sowie auf eine verträgliche Mischung moderner, kostengünstiger Wohnformen für Jung und Alt (z.B. Mehrgenerationenwohnen) ab. Bezahlbarer Wohnraum soll außerdem durch Anwendung der seit Anfang des Jahres 2023 in Neustadt an der Weinstraße geltenden Quotierungsrichtlinie geschaffen werden. Um Baulücken zu vermeiden, beabsichtigt die Stadt Neustadt an der Weinstraße, jedem Erwerber eines städtischen Bauplatzes eine Bauverpflichtung aufzuerlegen.

Verkehrliche Erschließung

Das innerörtliche Wohnbaugebiet „Schmittensäcker“ soll verkehrlich an die Duttweilerer Straße auf Höhe der jetzigen Hausnummer 7 angebunden werden. Die dortigen Gebäude stehen seit geraumer Zeit leer, wurden von der Stadt Neustadt an der Weinstraße angekauft und sollen künftig der Erschließungsstraße weichen. Die bewusst einfach gehaltene, stark optimierte verkehrliche Erschließung beansprucht im Vergleich zu anderen, alternativen Planungskonzepten nur wenig Fläche und verursacht folglich vergleichsweise geringere Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Die 6,0 m breite Planstraße verläuft circa 130 Meter in südöstliche Richtung und endet in einer kleinen Wendeanlage, die für die Befahrung mit Personenkraftwagen dimensioniert ist. Nach etwa 100 Metern, etwa auf mittlerer Höhe des Plangebiets, schließt eine ebenfalls 6,0 m breite und circa 75 Meter lange Planstraße an, die in südwestliche Richtung verläuft und mit einer großen Wendeanlage endet, welche für die Befahrung mit einem Müllfahrzeuges dimensioniert ist. Weil die kleine Wendeanlage nicht für die Befahrung durch Müllfahrzeuge ausgelegt ist, müssen die Bewohner der Wohngrundstücke entlang des Straßenabschnitts ihre Mülltonnen etwa maximal 35 Meter in nördliche Richtung bis hin zur „Abzweigung“ schieben, dort kann innerhalb des Straßenraums eine Müllsammelstelle eingerichtet werden.

Die Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Bei einer Mischverkehrsfläche handelt es sich um ein Gestaltungskonzept für bewohnte Bereiche, in denen Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge denselben Bereich nutzen, ohne dass die sonst übliche physische Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgt. Innerhalb der Mischverkehrsfläche können beispielsweise auch Grünflächen mit Bäumen oder Besucherparkplätze angelegt werden. Das städtebauliche Konzept sieht 17 öffentliche Stellplätze vor, die über das Plangebiet verteilt sind.

Von der westlich gelegenen Weihergasse aus ist das Plangebiet über einen 3 Meter breiten Fuß- und Radweg erreichbar. Der Weg führt am geplanten Kinderspielplatz vorbei und schließt an die geplante große Wendeanlage an. Um in Ausnahme- bzw. Notfällen, bei denen die Ein- und Ausfahrt über die Duttweilerer Straße nicht mehr möglich sein sollte und das Wohngebiet demnach für längere Zeit (mehrere Stunden, z.B. aufgrund eines Wasserrohrbruches oder eines Feuerwehreinsatzes) verkehrlich abgeschnitten wäre, einen zweiten „Ausweg“ zu haben, soll der Fuß- und Radweg so hergestellt werden, dass er mit Kraftfahrzeugen notbefahren werden kann. Kraftfahrzeuge des Versorgungsträgers sollen den Fuß- und Radweg von der großen Wendeanlage aus bis hin zur neuen Trafostation ausnahmsweise zwecks Wartung oder im Notfall nutzen bzw. befahren dürfen.

An die kleine Wendeanlage schließt südlich ein öffentlicher Wirtschaftsweg an, über den vorrangig die Bewirtschaftung und Instandhaltung der beiden Retentionsbereiche erfolgen soll. Die Trasse des Wirtschaftsweges wird benötigt, um die beiden Retentionsbereiche unterirdisch miteinander verbinden zu können und dadurch eine Korrespondenz zu ermöglichen. Zusätzlich können über den Wirtschaftsweg auch einige der benachbarten, südlich des Geltungsbereichs liegenden privaten Hausgärten von deren Eigentümerschaft erreicht werden. Der Wirtschaftsweg ist als Grasweg bzw. Rasenschotterweg anzulegen.

Mit dem teilweise entlang der nördlichen Plangebietsgrenze geplanten privaten Wirtschaftsweg soll die rückwärtige Zugänglichkeit der bestehenden Scheune (Duttweilerer Straße 17) weiterhin sichergestellt werden. Der circa 3 Meter breite private Wirtschaftsweg dient außerdem dazu, die nach Landesbauordnung erforderliche Abstandsfläche beizubehalten. Die jetzigen Eigentümer des Flurstücks mit der Nummer 34/5 bleiben auch weiterhin im Eigentum. Die Ausfahrtmöglichkeit besteht derzeit in Richtung Weihergasse, künftig darf eine Ausfahrt mit landwirtschaftlichem Gerät jedoch nur noch in östliche Richtung hin zur Planstraße und weiter in Richtung Duttweilerer Straße erfolgen, denn die Befahrung des geplanten Geh- und Radweges ist nicht vorgesehen. Der private Wirtschaftsweg ist als Grasweg bzw. Rasenschotterweg anzulegen.

Gebäudetypologie und Wohnformen

Das Wohnbaugebiet soll Bauinteressierten einerseits die Möglichkeit bieten, Baugrundstücke mit angemessenen (wirtschaftlich darstellbaren) Flächengrößen als Privateigentum zu erwerben. Das städtebauliche Konzept sieht hierfür acht Doppelhaushälften (WA 1) und zwölf Reihenhäuser (WA 2) vor. An Stelle der Doppelhäuser im ersten Teilbereich WA 1 könnten auch Einzelhäuser entstehen. Die Alteigentümer, welche die Möglichkeit erhalten werden, ein baureifes Wohnbaugrundstück zurück zu erwerben, äußerten in Gesprächen den Wunsch, zumindest innerhalb einer Teilfläche auch Einfamilienhäuser bauen zu dürfen, wenngleich das Plangebiet auf eine eher verdichtete Bebauungsstruktur abzielt.

Grundsätzlich sind kleine Grundstücksgrößen beabsichtigt, um die Kosten für den Grundstückserwerb niedrig zu halten und dem Ziel flächensparenden Bauens zu entsprechen. Die Grundstücksgrößen in WA 1 und WA 2 variieren von 196 qm (Reihenmittelhaus) über 240 qm (Doppelhaushälfte) bis 361 qm (Reihenendhaus). Die mittleren Reihenhausergrundstücke sollen zumindest sechs Meter breit sein, um vernünftige Grundrisse und Raumbreiten herbeizuführen – im städtebaulichen Konzept sind diese sogar sieben Meter breit. Der Bebauungsplan enthält (lediglich) Vorschläge zu Grundstücksgrenzen. Die Entscheidung über die spätere Grundstückseinteilung, und damit auch über die in diesem Teilbereich entstehenden Hausformen, wird auf die der Bebauungsplanung nachgelagerten Verfahrensebene der Bodenordnung übertragen. Aufgrund der im Bebauungsplan für WA 1 und WA 2 festgesetzten Begrenzung der maximalen Zahl an Wohneinheiten auf zwei pro Grundstück können dort höchstens Zweifamilienhäuser entstehen. Voraussichtlich wird auf den meisten Grundstücken jedoch nur eine Wohneinheit realisiert.

Für den zweiten Teilbereich (WA 2) ist ausschließlich Reihenhauserbebauung vorgesehen, wobei deren maximale Gebäudelängen 30 Meter nicht überschreiten sollen, um die Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur zu gewährleisten und damit Luftaustausch und Blickbeziehungen mit der bestehenden Nachbarschaft zu ermöglichen.

Andererseits sollen insbesondere auch barrierearme, gemeinschaftliche Wohnangebote geschaffen werden, um den im Ortsbezirk Geinsheim bestehenden, tendenziell in den kommenden Jahren aufgrund des demografischen Wandels steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen (teilweise) zu bedienen. Der im städtebaulichen Konzept für ein Mehrgenerationenwohnprojekt vorgesehene, circa 4.750 qm große Teilbereich (WA 3) ist sowohl über die kleine, als auch über die große Wendeanlage erreichbar. Aufgrund der zwei Zufahrtsmöglichkeiten könnte das Grundstück auch geteilt werden, um alternative Angebote bzw. Vorhaben umzusetzen. Die Idee für WA 3 ist, ein generationenübergreifendes, gegebenenfalls genossenschaftliches Wohnprojekt zu fördern und umzusetzen. Ziel dabei ist es, verschiedene Menschen zusammen zu bringen, die sich in einer funktionierenden Gemeinschaft gegenseitig unterstützen. Das Mehrgenerationenwohnen – mehrere Generationen, vom Kind bis zum Senior, leben unter einem Dach zusammen – ist eine besonders nachgefragte Variante des gemeinschaftlichen Wohnens. Durch geschickte Gruppierung und Anordnung mehrerer Mehrfamilienhäuser soll hier folg-

lich ein Wohnquartier mit gemeinschaftlichen Flächen (z.B. autofreier, begrünter Innenhof) und Räumen (z.B. Treffpunkt bzw. Aufenthaltsraum mit Küche) entstehen. Das Konzept sieht fünf Gebäude mit 24 Wohneinheiten vor. Je nach Anzahl und Größe der Baukörper sowie nach den Wohnungsgrößen könnten auch mehr Wohneinheiten entstehen. Das Bauvolumen wird jedoch über die bewusst reduzierte GRZ von 0,35 und mittels Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse reguliert. Aus den selben Gründen wie in WA 2 wird die Gebäudelänge auch in WA 3 auf maximal 30 Meter begrenzt.

Westlich der großen Wendeanlage sieht das städtebauliche Konzept ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten vor (WA 4). Dieses kann unabhängig vom Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden. Möglich wäre hier auch die Errichtung eines Doppelhauses.

Gemäß städtebaulichem Konzept könnten im Plangebiet somit insgesamt circa 47 Wohneinheiten entstehen. Die bestehende lokale Infrastruktur als auch das Ortsbild Geinsheims werden durch das Neubaugebiet nicht übermäßig beansprucht bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt. Die hier im Vergleich zu Wohnbaugebiets-Konzeptionen früherer Zeiten erhöhte Wohndichte trägt dazu bei, dass mehr Wohnraum innerorts geschaffen werden und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich folglich reduziert werden kann.

Aufgrund von Anforderungen an Brandschutz und Rettungswege im Ortsbezirk Geinsheim dürfen sämtliche Gebäude im Plangebiet nur maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Aber auch aus rein städtebaulicher Sicht sind zwei Vollgeschosse in Anbetracht der baulichen Umgebung angemessen. Die Bestandsgebäude entlang der Duttweilerer Straße weisen absolute Höhen von bis zu 125 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) auf, was – ausgehend von einem Geländeniveau mit circa 114 m ü. NHN – relativen Gebäudehöhen von etwa 11 Metern entspricht. Das vorliegende städtebauliche Konzept orientiert sich daran.

Das Entwässerungskonzept sieht zwingend Gründächer vor, also Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die zu großen Teilen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen sind. Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme, um Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwerten zu können. Sie verbessert die Grundstücksentwässerung erheblich, indem sie Regenwasser speichert, den Abfluss durch Verdunstung über Pflanzen reduziert und diesen zudem verzögert (Retentionswirkung). Dadurch wird die Kanalisation bei Starkregen entlastet, das Risiko von Überflutungen gesenkt und oft Abwassergebühren gespart. In der Wasserhaushaltsbilanzierung verschiebt die Dachbegrünung die Prioritäten weg vom reinen „Abtransport“ hin zu einem natürlichen Kreislauf. Das hat direkte positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Auch wenn die erforderlichen flachen und flach geneigten Dächer (Pulldächer) nicht den ortstypischen, stärker geneigten Dachformen von Hauptanlagen (zumeist Satteldach) im historischen Ortskern entsprechen, muss das Ortsbild in der Abwägung zurückstehen, da im vorliegenden Plangebiet die Regenwasserbewirtschaftung und das Mikroklima einen höheren Stellenwert einnehmen. Das innerörtliche Plangebiet „Schmittenäcker“ ist von den umliegenden Straßenzügen aus nur an wenigen Stellen einsehbar und die „abweichende“ Dachlandschaft daher im Wesentlichen nur aus der direkten Nachbarschaft wahrnehmbar.

Die Installation von Photovoltaik zwecks lokaler Erzeugung regenerativen Stroms und Wärme auf sämtlichen dafür geeigneten Dachflächen von Hauptanlagen ist ein wesentlicher Konzeptbestandteil des klimafreundlichen Wohnquartiers. Das geplante Wohnbaugebiet wird – wie alle neuen Gebiete in Neustadt an der Weinstraße – nicht mehr mit Gas versorgt. Die Nutzung einer Wärmepumpe wird empfohlen. Generell wird aber Freiraum für alternative erneuerbare Energiequellen eingeräumt („Technikoffenheit“).

Garagen, Carports und offene Stellplätze

Aufgrund der peripheren Lage des Ortsbezirkes Geinsheim wird von einer hohen Nutzung des Pkw ausgegangen. Um „Parktourismus“ in den umliegenden Straßen zu vermeiden, fordert der Ortsbeirat daher den Nachweis ein, dass mindestens zwei private Stellplätze je Baugrundstück realisiert werden können. Der Wunsch nach bzw. die Notwendigkeit von zusätzlichen, über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplatzmöglichkeiten für das Plangebiet in Geinsheim, dem am weitesten von der Kernstadt entfernt liegenden Ortsbezirk, ist gewissermaßen nachvollziehbar.

Bei der städtebaulichen Konzeption von Baugebieten wird in Rheinland-Pfalz grundsätzlich die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) herangezogen. Die Bauaufsichtsbehörde nimmt deren Richtzahlen als Maßstab bei der Vorhabengenehmigung. Üblicherweise wird der Mittelwert der angegebenen Spanne angesetzt. Nachfolgend ein Auszug aus der Verwaltungsvorschrift mit den relevanten Richtzahlen für das Plangebiet „Schmittenäcker“ – entstehen sollen hier Einfamilien-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser, sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Abbildung 8: Auszug aus der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)

Anlage			
Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs			
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucherinnen und Besucher in v. H.
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1–2 Stpl. je Wohnung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1–1,5 Stpl. je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	20

Quelle: Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000.

Das städtebauliche Konzept wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung auch hinsichtlich der befürchteten Stellplatzproblematik geprüft und überarbeitet. Es sieht nun 8 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser mit ca. 27 Wohneinheiten (davon die Hälfte altersgerecht, so die Annahme) vor. Gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift müssten für die geplanten 20 Einfamilienhäuser insgesamt 30 (= (8 + 12) x 1,5 St.) private Stellplätze hergestellt werden können. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser (= 13 x 1,25 St. + 14 x 0,2 St.) müssten aufgerundet 20 private und 3 öffentliche Stellplätze (= 16,25 x 0,1 St. + 2,8 x 0,2 St.) vorgehalten werden.

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind insbesondere auf den Baugrundstücken selbst, entlang der Planstraße, herzustellen, um auf diese direkt zufahren zu können. Ziel hierbei ist es, Flächenversiegelungen auf den Grundstücken durch zusätzliche befestigte Zufahrten zu vermeiden. Das städtebauliche Konzept sieht grundsätzlich für jedes Einfamilienhaus, für jede Doppelhaushälfte und für jedes Reihenhäuser vor, dass mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Hintereinander angeordnete Stellplätze für eine Wohneinheit sind möglich (z.B. Garage und Garagenzufahrt als offener Stellplatz). Um zu vermeiden, dass die Vorgartenbereiche durchgehend als Stellplatzfläche beansprucht werden und diese deshalb kaum (bis gar nicht) bepflanzt sind, werden im Bebauungsplan die Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken in ihrer Breite auf fünf Meter beschränkt. Alternativ können auch zwei Stellplätze im Vorgartenbereich angeordnet werden. Außerdem dürfen Garagen nicht direkt an der Planstraße errichtet werden, sondern müssen um mindestens fünf Meter zurückspringen.

Hierdurch soll das Straßenbild aufgewertet werden, außerdem dient dies der Verkehrssicherheit und dem Verkehrsfluss im Plangebiet.

Für die sechs Reihemittelhäuser (WA 2) ist jeweils ein zweiter privater Stellplatz im nahegelegenen Straßenraum vorgesehen. Auf dem Mehrgenerationen-Grundstück (WA 3) steht ebenfalls ausreichend Stellplatzfläche zur Verfügung, um deutlich mehr als die oben berechneten 20 privaten Stellplätze anordnen zu können. Für Besucher sind innerhalb des Straßenraums – verteilt über das Plangebiet – insgesamt 17 Stellplätze vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans, der hauptsächlich nur private Stellplätze auf den Baugrundstücken vorsah, wurden sowohl die Anzahl an Stellplätzen als auch insbesondere deren Anordnung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum optimiert. Dies trägt zugleich zur Verbesserung des künftigen Straßen-/Ortsbildes bei.

Ebenso besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten – auch wenn dies aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich nur mit einer sogenannten „Weißen Wanne“ – einer wasserundurchlässigen Konstruktion aus Stahlbeton, die Keller oder andere Bauwerke gegen drückendes Wasser und Bodenfeuchtigkeit abdichtet – möglich sein wird.

Die Kraftfahrzeuge der Bewohnerschaft des Neubaugebietes finden damit ausreichend Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vor und müssen nicht in die umliegenden Straßen ausweichen. Dem befürchteten, sich durch die Planung verschärfenden „Parktourismus“ wird somit vorgebeugt. Wie auf den aktuellsten Orthofotos erkennbar ist, resultiert der beschriebene Parktourismus in den umliegenden Straßenzügen auch daher, dass einige Kraftfahrzeuge nicht immer auf dem eigenen Grundstück – wo grundsätzlich Platz wäre – geparkt werden, sondern mitunter auch vor dem Hoftor auf der Straße geparkt werden. Teils bestehen natürlich auch beengte räumliche Verhältnisse auf den Grundstücken, die der früheren engen Haus-Hof-Bauweise geschuldet sind.

Es wird empfohlen, Dachflächen über Stellplätzen für die Gewinnung von Solarstrom zu nutzen. Auch eine Begrünung dieser Dächer ist denkbar (auch in Kombination mit Photovoltaik).

Grünflächen, Spielplatz, naturnahe Retention, Trafostation

Das Plangebiet soll trotz der Verdichtung einen hohen öffentlichen und privaten Grünanteil aufweisen. Entlang der Erschließungsstraße und des Fuß- und Radweges sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die in erster Linie der Entwässerung der angrenzenden Verkehrsflächen dienen, möglichst aber auch bepflanzt werden sollen.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz eingeplant, auf dem Baumpflanzungen zwecks Verschattung und Aufenthaltsqualität erfolgen sollen. Der Spielplatz wurde bewusst im „verkehrsberuhigten“ Bereich platziert und ist über den geplanten Fuß- und Radweg, der an die Weihergasse anschließt, erreichbar.

Die Aufnahme und Versickerung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in zwei naturnah gestalteten Regenrückhalteflächen. Der große, bedeutende Retentionsbereich befindet sich am tiefsten Geländepunkt am südöstlichen Eck des Plangebietes. Aufgrund der geplanten Tiefe dieser Retentionsfläche (ca. 90 cm) ist diese Fläche aus Sicherheitsgründen zu umzäunen. Sofern es sich mit der Entwässerungsfunktion vereinbaren lässt, soll das Grundstück zumindest entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt werden. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist es notwendig, eine zweite Retentionsfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes vorzusehen. Diese soll ebenfalls naturnah gestaltet werden. Eine Einzäunung ist aufgrund der geplanten, deutlich geringeren Einstautiefe voraussichtlich nicht erforderlich, sodass die Fläche folglich öffentlich genutzt werden kann. Die südlich an diese Retention angrenzenden Privatgärten, die teilweise von den bebauten Grundstücken entlang der Geitherstraße abgetrennt sind bzw. separat genutzt werden, bleiben somit fußläufig erreichbar.

Nördlich der großen Wendeanlage, am südöstlichen Rand des Spielplatzes, ist eine Trafostation geplant, um eine gleichmäßige Stromversorgung des Wohngebietes sicherzustellen. Die Trafostation ist über den Fuß- und Radweg erreichbar bzw. für Servicefahrzeuge des Betreibers anfahrbar.

5.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind wesentliche Planungsüberlegungen, die für die Verwirklichung der Hauptziele der Planung sowie den mit den Festsetzungen insoweit verfolgten Interessenausgleich und damit für das Abwägungsergebnis maßgebliche Gesichtspunkte sind. Im vorliegenden Bebauungsplan stellen folgende Festsetzungen Grundzüge der Planung dar:

- Schaffung eines für die umgebende dörfliche Struktur angemessenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Deckung von Wohnflächennachfrage im Innenbereich (Innen- vor Außenentwicklung),
- Schaffung unterschiedlicher Bauformen und Angebote,
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 in WA 1 und WA 2 sowie 0,35 in WA 3 und WA 4,
 - maximal zwei Vollgeschosse als ortsbildverträgliche Bauformen,
- Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Vorgaben zu maximalen, verträglichen Gebäudelängen,
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mittels Baugrenzen, um – trotz einem klaren städtebaulichen Konzept – eine gewisse Variabilität zu ermöglichen,
- Nutzung erneuerbarer Energien und Pflicht zur Installation von Dachflächen-Photovoltaik,
- Begrünung des Baugebiets (Dachbegrünung, Einzelpflanzgebote),
- eine sparsame Erschließungskonzeption.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN, VERMERKE UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnraum in der Ortsmitte von Geinsheim. Um der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und -konzepten Rechnung zu tragen, wird ein Quartier mit einer verträglichen Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, vorwiegend die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsarten (insbesondere Dorfgebiet MD, wobei landwirtschaftliche Nutzungen rückläufig sind), wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von der Festsetzung eines „Dorfgebietes (MD)“, eines „Dörflichen Wohngebietes (MDW)“ oder gar eines „Mischgebietes (MI)“ wird abgesehen, da deren allgemeine Zweckbestimmung – und folglich auch die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – nicht dem Planungsziel entsprechen, sondern von der geplanten vorwiegenden Wohnnutzung in der Art der zulässigen Nebennutzungen zu sehr

abweichen. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) ginge typischerweise eine stärkere landwirtschaftliche und gewerbliche Prägung einher, dafür ist der Plangeberin jedoch aktuell keine lokale Nachfrage bekannt.

Nördlich der Duttweilerer Straße existiert der Bebauungsplan „Gäustraße“, welcher einen Teil der vorhandenen Bebauung an der Duttweilerer Straße als Dorfgebiet (MD) miteinbezog, jedoch direkt nördlich angrenzend für das damalige Neubaugebiet (Straßen: Am Oberdörferweg, Am Kolbenstein) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzte. Das Nebeneinander von „Dorfgebiet (MD)“ und „Allgemeinem Wohngebiet (WA)“ ist verträglich und stellt eine übliche Festsetzungsmethodik dar, die im vorliegenden Bebauungsplan „Schmittensäcker“ ebenfalls zielführend ist.

Aufgrund des sich jeweils unterscheidenden Maßes der baulichen Nutzung wird eine Unterteilung in WA 1 bis WA 4 vorgenommen – die Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich jedoch innerhalb der Teilbereiche nicht.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, denen ein erhöhtes Konfliktpotenzial bescheinigt wird und die damit zu einer Schwächung der Wohnnutzung führen könnten, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgenommen. Nicht zulässig in den Allgemeinen Wohngebieten sind demnach die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, da diese ein hohes Konfliktpotenzial aufweisen und damit zu einer Schwächung der Wohnnutzung führen können, folglich also nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar sind. Gartenbaubetriebe benötigen üblicherweise eine große Betriebsfläche und können ihr Umfeld durch Maschinengeräuschen oder den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln stören. Von Tankstellen gehen ebenso erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, denn durch sie wird üblicherweise ein hohes Verkehrsaufkommen mit zahlreichen Anfahrvorgängen erzeugt. In Anbetracht der Binnenlage des Plangebietes stellen Tankstellen eine völlig ungeeignete Nutzung aufgrund ihrer Lärm- und Geruchsemissionen dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einheitlicher Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Da die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht gänzlich geregelt werden kann, wird ergänzend eine maximale Gebäudehöhe als absoluter Wert (125,0 m ü. NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer relativen maximalen Gebäudehöhe von circa 10,90 m, ausgehend vom höchsten Punkt der geplanten Erschließungsstraße (114,10 m ü. NHN). Die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe orientiert sich einerseits an der das Plangebiet umgebenden Bestandsbebauung bzw. deren First- und Gebäudehöhen, welche beispielsweise entlang der Duttweilerer Straße ebenfalls bei bis zu 125 m ü. NHN liegen, andererseits sieht das städtebauliche Konzept maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss vor, welche – unter Annahme einer wohngebäudetypischen mittleren Geschosshöhe von 3,0 m – hierdurch möglich sind (3x 3 m plus flachem oder flach geneigtem Dachaufbau).

Im Plangebiet wird zudem eine minimale Wandhöhe von 4,0 Metern festgesetzt, um eingeschossige Hauptanlagen (z.B. Bungalows) auszuschießen und folglich ein einheitliches Ortsbild herbeizuführen, da höhere Gebäude raumbildend wirken und damit ein „Zerfasern“ der Siedlungsstruktur durch zu niedrige Baukörper verhindert wird. Zudem soll damit eine höhere bauliche Ausnutzung der wertvollen Baulandflächen sichergestellt und eine angemessene Wohndichte erreicht werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen in Ausnahmefällen vor. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz des Ziels, einheitliche Gebäudehöhen in Anlehnung an die umgebende Bebauung zu erreichen, die Notwendigkeit von technischen Aufbauten, wie z.B. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, in einem begrenzten Maß berücksichtigt wird. Im Bereich des beabsichtigten Mehrgenerationenwohnens (WA 3) wäre auch ein Aufzug zwecks Barrierefreiheit möglich. Die allgemeine Begrenzung solcher Ausnahmen auf technisch erforderliche Aufbauten und Gebäudeteile, die der Hauptnutzung dienen, gewährleistet, dass Höhenüberschreitungen auf ein unbedingt erforderliches Minimum beschränkt werden. Darüber hinaus müssen alle Aufbauten und Gebäudeteile, welche die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreiten, von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten vom Straßenniveau aus nicht in erheblichem Umfang wahrnehmbar sind.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In WA 1 (Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke) und WA 2 (Reihenhausgrundstücke) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht, auch in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke (40% + 20%) bei gleichzeitiger Gewährleistung eines ausreichenden Grünflächenanteils (40%).

In WA 3 und WA 4 (Mehrfamilienhausgrundstücke, zum Großteil Mehrgenerationenwohnen beabsichtigt) wird die Grundflächenzahl bewusst von 0,4 auf, aus städtebaulicher Sicht angemessene, 0,35 reduziert, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten auf den vergleichsweise großen Baugrundstücken zu sichern. Die Reduzierung gewährleistet, dass trotz der Errichtung von Mehrfamilienhäusern der Gebietscharakter gewahrt bleibt und die Bebauung (trotz ebenfalls festgesetzter Begrenzung der Gebäudelänge) nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Eine weitere Reduzierung der GRZ in WA 3 und WA 4 ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich und würde womöglich dazu führen, dass Wohnprojekte nicht mehr wirtschaftlich darstellbar wären. Die Reduzierung der GRZ um 0,05 stellt damit einen zielführenden Kompromiss dar.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Unter Berücksichtigung der umgebenden, überwiegend maximal zweigeschossigen Bebauung (Haus-Hof-Bauweise mit teilweise großen Scheunen im hinteren Grundstücksbereich hin zum Plangebiet) sind innerhalb des Geltungsbereiches vorwiegend maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Das im Vorentwurf des Bebauungsplans noch vorgesehene Gebäude bzw. Baufeld mit drei Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) wurde nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zurückgenommen, da es den Anforderungen an Brandschutz und Rettungswege im Ortsbezirk Geinsheim widersprach. Denn die Feuerwehrfahrzeuge im Zuständigkeitsbereich verfügen nicht über Drehleitern und können deshalb grundsätzlich nur Gebäude bis maximal Gebäudeklasse 3 gemäß LBauO RLP – also Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt – evakuieren. In Deutschland ist für Gebäude der Gebäudeklasse 3 (GK 3) in der Regel keine Drehleiter erforderlich, da der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Der Bau eines zweiten Staffelgeschoss wird zudem durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe unterbunden.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist allgemein eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit Beschränkungen hinsichtlich der Hausformen und der maximalen Gebäudelängen, um einerseits der städtebaulichen Zielsetzung eines maßvoll verdichteten Wohngebietes mit unterschiedlichen Hausformen zu entsprechen. Andererseits jedoch sollen keine zu lange Gebäude entstehen, die eine abschirmende Wirkung haben könnten bzw. keine Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet in die Nachbarschaften (und umgekehrt) mehr ermöglichen. Auch der Luftaustausch im Plangebiet und damit das Mikroklima sollen dadurch begünstigt werden. Je nach Teilbereich des Wohngebietes gibt es daher unterschiedliche Vorgaben.

So werden in WA 1 und WA 4 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit maximal 15 Metern Länge zugelassen. Hier wird bewusst keine stärkere Beschränkung vorgenommen, sondern eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der späteren Hausformen eingeräumt, auch um den Interessen der Alteigentümer Rechnung tragen zu können. Die Grundstückseinteilung ergibt sich schließlich während der nachgelagerten Bodenneuordnung, der Bebauungsplan macht lediglich Vorschläge für neue Grundstücksgrenzen. Durch die Regelungen zur Geschossigkeit bzw. Wand-/ Gebäudehöhe sind dennoch ausreichend große Wohnflächen in den Gebäuden realisierbar.

In WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen mit maximal 30 m als Gebäudelänge vorgesehen, womit beispielsweise fünf Häuser mit jeweils 6,0 m Breite oder vier Häuser mit jeweils 7,0 m Breite möglich wären. In diesem Teilbereich sollen möglichst kleine, finanziell erschwingliche Grundstücksgrößen bzw. Wohneinheiten generiert werden. Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 30 m bewirkt, dass in jedem Fall zwei Hausgruppen entstehen, also eine „Lücke“ vorzusehen ist.

In WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser bis maximal 30 m Gebäudelänge zugelassen. Hier sollen Mehrfamilienhäuser, z.B. als Mehrgenerationenwohnen oder als betreutes Wohnen ausgestaltet, mit unterschiedlich großen Wohneinheiten entstehen können, die aber nicht als Riegel wirken sollen. Realisierbar sind hier Zwei- oder Dreispänner, gegebenenfalls auch Vierspänner mit vier kleineren Wohneinheiten auf einer Etage, beispielsweise Seniorenwohnungen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen vorgegeben. Dabei handelt es sich um zusammenhängende Baufenster, die unter Beachtung von Abstandsflächen nach Landesbauordnung bebaut werden können. Die Baufenster in den Teilbereich WA 1, WA 2 und WA 4 weisen mit 13 m bzw. 14 m ordentliche Tiefen für die dort zulässigen Hausformen. In WA 3 wird bewusst auf großes Baufenster gesetzt und damit auf eine kleinteiligere Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, um bei der Gruppierung bzw. Anordnung der Mehrfamilienhäuser eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

6.5 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für private Stellplätze orientieren sich am städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es hierbei, Stellplätze für Kraftfahrzeuge primär direkt an bzw. entlang der Erschließungsstraße anzuordnen (auch in Form von gefangenen Stellplätzen), um folglich keine Zufahrtsbereiche auf den Grundstücken vorsehen zu müssen und dadurch zusätzliche Bodenversiegelung zu vermeiden. Die Anordnung von Stellplätzen

im Erdgeschoss eines Gebäudes (Integration von Stellplätzen in das Gebäude) stellt vor diesem Hintergrund auch eine sinnvolle Option dar.

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig, womit ausreichend Raum gegeben ist, um die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück zu realisieren. Garagen dürfen jedoch nicht innerhalb der ersten 5,0 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, sprich nicht unmittelbar an der Straße, errichtet werden. Garagen stellen massive Sichthindernisse z.B. für spielende Kinder dar. Mit der Festsetzung soll zudem vermieden werden, dass vor den Wohngebäuden Garagenreihen entstehen, die keinen Einblick mehr von der Straßenseite aus auf die Grundstücke zulassen. Eine gewisse Einsehbarkeit begünstigt die „soziale Kontrolle“ und trägt zu einer erhöhten Sicherheit im Wohnquartier bei. Offene Carports lassen den ruhenden Verkehr außerdem weniger dominant erscheinen als eine geschlossene Garagenreihe.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Garagenzufahrten als offene oder als überdachte Stellplätze auszubilden.

Es wird empfohlen, Carport- und Garagendächer zu begrünen und/ oder mit Photovoltaik auszustatten. Offene Stellplätze sind in jedem Fall mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten, um einen Beitrag zur Entwässerung zu leisten.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um das Baugrundstück besser ausnutzen zu können. Wenn Parkplätze unterirdisch (auch unter Vorgärten oder Abstandsflächen) angeordnet werden, kann die überbaubare Fläche oberirdisch effizienter für Wohnraum genutzt werden, ohne dass die notwendigen Stellplätze wertvolles Bauland in Anspruch nehmen. Sofern nicht mit Gebäuden überbaut, sind solche Anlagen aus gestalterischen (Ortsbild) und ökologischen Gründen vollständig im Gelände zu versenken und zu begrünen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser im Plangebiet hoch ansteht und gegebenenfalls eine sogenannte „weiße Wanne“ (Konstruktion aus wasserundurchlässigem Beton) erforderlich werden kann. Die Durchführung einer individuellen Baugrunduntersuchung wird den Bauverantwortlichen anempfohlen.

6.6 Nebenanlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Die Regelung zu Nebenanlagen soll Bauinteressenten ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit einräumen. Nebenanlagen werden aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Zur Wahrung des Ortsbildes werden Nebenanlagen aber in ihrer Kubatur begrenzt.

6.7 Mindestbreite der Baugrundstücke innerhalb von Hausgruppen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan hat zwar auch zum Ziel, kleine Grundstücksgrößen zu generieren, um die Kosten für den Grundstückskauf in Grenzen zu halten. Baugrundstücke bzw. Gebäudebreiten unter 6,0 m werden jedoch als zu schmal erachtet, um einen Grundriss mit vernünftigen, gut nutzbaren Raumgrößen planen zu können. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass innerhalb von Hausgruppen die Breite der einzelnen Baugrundstücke mindestens 6,0 m betragen muss. Die gemäß städtebaulichem Konzept im Bebauungsplan vorgeschlagenen Reihenmittelhaus-Grundstücke sind sogar 7,0 m breit.

6.8 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Festsetzung der Wohnungen in Wohngebäuden dient dazu, die bauliche Dichte und den Charakter des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ zu steuern. Die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihen- bzw. Kettenhaus in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 stellt sicher, dass der Einfamilien- und Zweifamilienhaus-Charakter auf etwa der Hälfte der Nettobaufläche gewahrt bleibt und dort eine eher lockere Baustruktur entsteht. Neben der Hauptwohnung kann damit beispielsweise noch eine Einliegerwohnung eingerichtet werden. „Vollwertige“ Mehrfamilienhäuser sollen in diesen beiden Teilgebieten aber nicht entstehen, da sonst die Nutzungsdichte im Plangebiet insgesamt zu hoch wäre, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgungsstruktur. Die Begrenzung auf zwei Einheiten schränkt die Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig ein.

In WA 3 und WA 4 erfolgt keine Begrenzung der Wohnungszahl. Bewusst sollen hier die Mehrfamilienhäuser auch für kleinere Wohneinheiten geöffnet werden, für die es insbesondere bei älteren Personen einen entsprechenden Bedarf gibt.

6.9 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um einerseits den Anteil an Straßenverkehrsfläche innerhalb des 1,53 ha (verhältnismäßig) kleinen Plangebietes so gering wie möglich zu halten bzw. möglichst viel Wohngrundstücksfläche zu erhalten, andererseits aber auch um Erschließungskosten zu sparen, wurde die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche bewusst optimiert bzw. auf das Notwendige reduziert. Die Verkehrsfläche schließt an die Duttweilerer Straße an, dies ist zugleich die einzige (Haupt-)Zufahrt des Wohnquartiers.

Grundsätzlich ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, also ein Verkehrsraum, der von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen gemeinsam genutzt wird. Ohne physische Trennung durch Bordsteine wird eine gleichberechtigte Nutzung angestrebt, die zu erhöhter Rücksichtnahme und geringeren Geschwindigkeiten führen soll. Aufgrund der Breite von 6,0 Metern ist die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen als Besucherstellplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche möglich. Die Anlage von Pflanzgruben mit Straßenbäumen oder die Installation von Stadtmöbel ist beispielsweise auch möglich. Ebenso die Anlage von Müllsammelstellen, etwa für die Grundstücke, zu denen Müllfahrzeuge nicht gelangen können, da keine Wendemöglichkeit gegeben ist (im Bereich der geplanten kleinen Wendeanlage). Die genaue Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Als eine weitere öffentliche Wegeverbindung, die allerdings grundsätzlich nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden soll, ist ein Fuß- und Radweg in bzw. aus Richtung der westlich gelegenen Weihergasse vorgesehen, der an den Wendehammer der Planstraße anschließt. Der geplante ca. 3 m breite Weg dient einerseits als kurze Wegeverdingung in die westlich gelegene Nachbarschaft, andererseits wird durch ihn sichergestellt, dass im Bedarfs- bzw. Notfall, bei dem eine Zufahrt zum Wohngebiet über die Duttweilerer Straße nicht möglich wäre, ein notbefahrbarer „Ausweg“ besteht.

Der festgesetzte öffentliche Wirtschaftsweg, der südlich an die kleine Wendeanlage anschließt, ist auf Anraten der Oberen Wasserbehörde erforderlich und dient primär dazu, die beiden Retentionsbereiche mittels unterirdischer Verrohrung verbinden zu können. Die Korrespondenz der beiden festgesetzten Retentionsbereiche ist aus entwässerungstechnischer Sicht sinnvoll, damit sich das anfallende Niederschlagswasser immer gleichmäßig verteilen kann. Zudem ist die Retentionsfläche am südwestlichen

Rand des Plangebietes über den drei Meter breiten Wirtschaftsweg erreichbar (Instandhaltung, Pflege). Die Trasse bzw. der öffentliche Wirtschaftsweg führt direkt an einigen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Gärten vorbei, sodass auch hier privaten Belangen aus der Nachbarschaft Rechnung getragen und eine rückwärtige Zugangsmöglichkeit eröffnet werden kann. Dank entsprechender Breite von drei Metern könnte der Wirtschaftsweg auch mit einem Schmalspurschlepper befahren werden. Der öffentliche Wirtschaftsweg soll grundsätzlich als Grasweg ausgestaltet werden, um die Bodenversiegelung zu mindern.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens teilten die Eigentümer des Anwesens Duttweilerer Straße 17 mit, dass sich im hinteren Grundstücksbereich, direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine Scheune befindet, aus der bislang mit landwirtschaftlichem Gerät in südliche Richtung ein- und ausgefahren werden kann. Eine Zufahrt von vorne, über die Duttweilerer Straße, ist auf dem Grundstück aufgrund der Bestandsbebauung nicht oder nur schwer zu organisieren. Folglich wurde diesem privaten Belang, weiterhin eine Zufahrt zur Scheune zu ermöglichen, Rechnung getragen und ein drei bis vier Meter breiter privater Wirtschaftsweg im zeichnerischen Teil festgesetzt – wobei die Zufahrt ausschließlich in östliche Richtung (Planstraße) stattfinden darf. Die Zufahrt vom festgesetzten Fuß- und Radweg aus ist nicht zulässig, da dieser grundsätzlich nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden soll. In der Planzeichnung ist daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der private Wirtschaftsweg soll grundsätzlich als Grasweg ausgestaltet werden, um die Bodenversiegelung zu mindern. Die Grundstücksfläche, die als privater Wirtschaftsweg mit ca. drei bis vier Meter Tiefe festgesetzt ist, ist als Baugrund für das Baugebiet entbehrlich, da gemäß Landesbauordnung sowieso eine Abstandsfläche zu den direkt auf der Grundstücksgrenze bestehenden Scheunen eingehalten werden muss.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Urgelände im Bereich der Planstraße um bis zu circa 75 cm aufzufüllen, um eine ausreichende Mindestüberdeckung bei ausreichendem Sohlgefälle zu erreichen. Im Mittel beträgt die Geländeaufschüttung im Bereich der Verkehrsflächen ca. 40 cm. Die maximal geplante Höhe der Straßenverkehrsfläche (OK Straßenkörper) im Bereich der großen Wendeanlage beträgt 114,10 m ü. NHN. Das Angleichen der Geländehöhe der anschließenden Grundstücke an das jeweilige Straßenniveau ist zulässig, dessen Überschreitung jedoch nicht.

Die übermäßige Anordnung von Grundstückszufahrten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes und gefährdet die Verkehrssicherheit. Aus diesem Grund sind in WA 1 und WA 2 je Grundstück Zufahrten nur mit einer Gesamtbreite von maximal 5,5 m zulässig. Alternativ können zwei offene Stellplätze angelegt werden.

6.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der Planzeichnung ist nördlich der großen Wendeanlage, angrenzend an den geplanten Kinderspielplatz, eine Versorgungsfläche festgesetzt, um dort eine Trafostation für das Wohnquartier errichten zu können und damit die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Die Trafostation kann mit Servicefahrzeugen des Betriebes über den Fuß- und Radweg von der Wendeanlage aus erreicht werden.

6.11 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend der Entwässerungskonzeption sind innerhalb des Plangebietes zwei unterschiedlich große Retentionsflächen festgesetzt.

Die größere Retentionsfläche befindet sich am tiefsten Geländepunkt im südöstlichen Eck des Plangebietes. Aufgrund der maximalen Tiefe des Retentionsraums von ca. 90 cm ist das Grundstück voraussichtlich aus Sicherheitsgründen zu umzäunen.

Die kleinere Retentionsfläche befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes und bewerkstelligt die Entwässerung insbesondere des Oberflächenwassers, das auf der Straßenverkehrsfläche im westlichen Teil des Plangebietes anfällt. Das Niederschlagswasser soll von der großen Wendeanlage aus verrohrt in die kleine Retentionsfläche geleitet werden. Hierfür ist in Teilgebiet WA 3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

6.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sowohl entlang der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ein- /Ausfahrt des Plangebietes als auch entlang des geplanten Fuß- und Radweges sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrswegebegleitgrün“ festgesetzt. Diese beiden Grünflächen leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Begrünung des Wohngebietes, sondern dienen insbesondere auch der Entwässerung der angrenzenden Verkehrsflächen, also von Teilflächen der Zufahrtsstraße und des Fuß- und Radweges, wie es das Entwässerungskonzept vorgibt. Es ist vorgesehen, die Grünflächen zu modellieren, sprich eine Mulde anzulegen, und zu bepflanzen, sofern dies dem entwässerungstechnischen Zweck nicht entgegensteht. Entwässerungsanlagen mit technischer Ausgestaltung sind hier nicht vorgesehen.

Im nordwestlichen Teilbereich, am geplanten Fuß- und Radweg, ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen. Der Spielplatz wurde bewusst im verkehrsberuhigten nordwestlichen Teil des Plangebietes platziert und ist nicht nur für Kinder aus dem geplanten Wohnquartier, sondern auch für Kinder aus der benachbarten Umgebung fußläufig gut zu erreichen.

6.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.13.1 Maßnahmenflächen M1: Begrünung der Retentionsflächen

Die beiden im Plangebiet festgesetzten Retentionsflächen dienen nicht nur der Retention und Versickerung von Niederschlagswasser, sondern können in naturnaher Ausgestaltung gleichzeitig auch zur ökologischen Aufwertung des Wohnquartiers beitragen und die lokalen klimatischen Bedingungen verbessern. Die Flächen sind folglich zu begrünen und, unter Berücksichtigung entwässerungstechnischer Belange, möglichst extensiv zu bewirtschaften.

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes angeordnete, größere Retentionsfläche wird aufgrund ihrer vorgesehenen Einstautiefe von circa 0,90 m eine Umzäunung erhalten. Dies dient der Sicherheit von Menschen und Tieren sowie zum Schutz der technischen Funktion. Bei Starkregen könnte die Fläche innerhalb kürzester Zeit tief mit Wasser volllaufen, sodass eine erhebliche Ertrinkungsgefahr für Menschen (insbesondere Kinder) und Tiere bestünde.

Die am südwestlichen Rand des Plangebietes gelegene, kleinere Retentionsfläche muss voraussichtlich aufgrund ihrer geringen Einstautiefe nicht eingezäunt werden und kann für die Quartiersbewohner als erlebbare Grünfläche genutzt werden, sofern entwässerungstechnische Gründe oder Sicherheitsgründe nicht entgegenstehen.

6.13.2 Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Den Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz entsprechend sieht das Entwässerungskonzept vor, dass das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser vorwiegend auch auf demselben zurückgehalten und verwertet wird. Gemäß Entwässerungskonzept kann voraussichtlich circa 20% des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Retentionsbereiche eingeleitet und dort zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Demnach sind mindestens 80% des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken selbst zu bewirtschaften – was aus technischer und wirtschaftlicher Sicht für die Bauverantwortlichen machbar ist. Die vorgeschriebene Dachbegrünung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Grundstücksentwässerung.

Naturnahe Verwertungsmöglichkeiten bestehen beispielsweise in der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen mit anschließender Nutzung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung oder als Spülwasser für die Toiletten), in der Ausbildung von Retentionsmulden oder in der Begrünung von Dachflächen – letztgenanntes schreibt der Bebauungsplan zwingend vor.

6.13.3 Flächenbefestigungen

Um die Entwässerung des Plangebietes zu unterstützen, sind sämtliche Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen, es sei denn, eine andere Befestigungsweise ist zwecks Barrierefreiheit erforderlich.

6.13.4 Dacheindeckung

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden dürfen keine Metaldacheindeckungen, Kupferdachrinnen und -fallrohre sowie Bitumdachabdichtungen vorgesehen werden.

6.13.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000°K ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K.

6.13.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die drei festgesetzten Maßnahmen „Bauzeitenregelung“, „Reptilien-Vergrämung“ und „Orchideen-Umsiedlung“ resultieren aus den fachgutachterlich durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2024 (Aktualisierung).

Bei der Bauzeitenregelung handelt es sich um eine allgemeingültige Regelung aus § 39 BNatSchG, welche im Bebauungsplan bewusst nochmals Erwähnung findet.

Die Reptilien-Vergrämung dient dazu, das Eintreten von Verbotstatbeständen, wie das Töten der Tiere bei Baumaßnahmen, zu verhindern.

Innerhalb des Plangebietes wurden bei Begehungen zahlreiche Exemplare einer geschützten Orchideen-Art vorgefunden. Im Zuge der Baugebietsentwicklung ist deren Umsiedlung erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern. Nach fachlichem Rat der Unteren Naturschutzbehörde sollten die Bienen-Ragwurz-Exemplare vorzugsweise in das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 46 umgesiedelt werden; Hier ist davon auszugehen, dass der Standort ausreichend mit Mykorrhiza-Pilzen versorgt ist. Die Umsiedlung wird von der Unteren Naturschutzbehörde begleitet und bei der Oberen Naturschutzbehörde rechtmäßig angemeldet bzw. mit dieser abgestimmt. Die Grundstückseigentümer müssen der Orchideen-Umsiedlung selbstverständlich zustimmen.

6.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im westlichen Bereich der Planstraße anfallende Niederschlagswasser muss gemäß Entwässerungskonzept in die mittelbar südlich davon gelegene, festgesetzte Retentionsfläche eingeleitet werden, um dort rückgehalten, verdunsten und versickern zu können. Da sich zwischen Planstraße und Retentionsfläche ein privates Baugrundstück befindet, ist eine querende Verrohrung vorgesehen, die unterirdisch in einer drei Meter breiten Trasse verlaufen soll.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entsprechend eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt. Der Entsorgungsträger wird nach aktuellem Stand der Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) sein. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient neben der Trassensicherung auch dazu, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten – gegebenenfalls auch mit Maschinen und Fahrzeugen – durchführen zu können. Die Zugänglichkeit ist folglich jederzeit gewährleistet.

Innerhalb der festgesetzten Trasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Maßnahmen ergriffen werden, die den Zweck der Trasse beeinträchtigen bzw. eine Zugänglichkeit (etwa im Notfall) verhindern könnten. Offene Parkplätze können jedoch zumindest angelegt werden. Eine Bepflanzung ist auch möglich – es ist jedoch erforderlich, die beabsichtigte Nutzung der Trasse mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

6.15 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Diese Festsetzung basiert auf dem Integrierten Klimaschutzkonzept für Neustadt an der Weinstraße. Grundsätzlich dient die Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die Festsetzung entspricht den bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und der Versorgung mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB).

Durch die günstige Ausrichtung des Plangebiets bzw. der späteren Gebäude bestehen gute Voraussetzungen für den Einsatz von Photovoltaik. Bei der Festsetzung wird Bezug auf das Landessolargesetz Rheinland-Pfalz genommen. Solarinstallations-Eignungsflächen sind darin definiert. Es handelt sich dabei um zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Die größten Mengen an Solarstrom werden häufig in Zeiten niedriger Bedarfe erzeugt. Um die Bedarfsspitzen an den Tagesrandzeiten abzuf puffern oder über Nacht Fahrzeuge zu laden, sollten dezentrale Speichereinrichtungen vorgehalten werden, um den vor Ort aus erneuerbaren Energien erzeugten Strom verwenden zu können.

6.16 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.16.1 Einzelpflanzgebote für Baugrundstücke, öffentliche Stellplätze und den Spielplatz

Zur Eingrünung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Einzelpflanzgebote (abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße) für Baugrundstücke, für offene Stellplätze und für den Spielplatz festgesetzt. Durch diese Maßnahmen können eine ökologische Aufwertung erfolgen und neue Habitatstrukturen geschaffen werden. Für die beiden verkehrswegebegleitenden öffentlichen Grünflächen werden bewusst keine Pflanzgebote festgesetzt, da zunächst deren Entwässerungsfunktion im Vordergrund steht und davon abhängig zu entscheiden ist, welche Bepflanzung vorgenommen werden kann.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung des Plangebiets werden quantitative Pflanzvorgaben festgesetzt und Pflanzempfehlungen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan) gegeben. Diese dienen im bebauten und befestigten Bereich, neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen als Teil des Naturhaushaltes, vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände. Grünflächen und Pflanzen fördern darüber hinaus die städtebauliche Gestaltung, z. B. durch eine optische Raumwirksamkeit oder als Identifikationsmerkmale. Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesem Grund wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen festgesetzt. Die Festsetzung bezüglich der Baumgruben und Pflanzscheiben sorgen für die ökologische Wertigkeit der Bäume.

Um vergleichsweise kleinere Baugrundstücke, insbesondere Reihenmittelhausgrundstücke, zu „entlasten“ bzw. den Bauverantwortlichen einen größeren Gestaltungsspielraum für die nach Bebauung verbleibende, eher kleine Freifläche zu gewähren, können dort anstatt der großkronigen Bäume auch standortgerechte kleinkronige Laubbäume oder Großsträucher/Heister gepflanzt werden.

Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes steht die Sicherheit an oberster Stelle, gefolgt von der Robustheit der Pflanzen und ihrem pädagogischen Spielwert. Es gilt, eine Umgebung zu schaffen, die zum Entdecken anregt, ohne ernsthafte Gesundheitsrisiken (wie Vergiftungen oder schwere Verletzungen) zu bergen.

6.16.2 Dachbegrünung

Die festgesetzte, für alle Hauptanlagen vorgeschriebene Dachbegrünung geht im Wesentlichen aus dem Entwässerungskonzept hervor und ist ein wichtiger Baustein, um die Niederschlagswasserverwertung innerhalb des Plangebietes zu bewerkstelligen. Die Dachbegrünung trägt wesentlich dazu bei, dass auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern bzw. gedrosselt abzuleiten. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z.B. Abflussspitzen minimiert werden. Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können.

Die Dachbegrünung erfüllt außerdem ökologische Funktionen: Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z.B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Zudem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten.

Die Festsetzung greift im gesamten Plangebiet und ist zwingend umzusetzen, weil die Örtlichen Bauvorschriften ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulassen. Dächer von Hauptanlagen mit

einer Neigung von bis einschließlich 20 Grad sind demnach zu mindestens 80 % zu begrünen. Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Hauptgebäuden definiert. Dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch Staffelgeschossen. Ausgenommen von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports – hier ist Dachbegrünung jedoch ebenfalls empfehlenswert.

Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie ist technisch und auch wirtschaftlich möglich und wird daher festgesetzt. Durch die Kombination können Synergieeffekte erzielt werden, z.B. kann das Gewicht der Begrünung als statische Auflast zur Verankerung der Solarmodule dienen.

6.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Plangebiet „Schmittenäcker“ ist vorgesehen, die Planstraße leicht anzuheben, um die Entwässerung gemäß Entwässerungskonzept bewerkstelligen zu können. Zur Herstellung des geplanten Straßenkörpers sind voraussichtlich unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten), Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen der anschließenden Grundstücke erforderlich. Es handelt sich um flächenmäßig vergleichsweise untergeordnete Eingriffe in die angrenzenden Grundstücke, die von deren Eigentümern zu dulden sind.

6.18 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen getroffen. Sie ergänzen die auf der Grundlage des Baugesetzbuchs getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dienen dazu, Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Straßenverkehr zu minimieren.

6.18.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen hinsichtlich der Materialien festgelegt, dass für Außenbauteile grelle Farben, nicht verwendet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden im Plangebiet erfüllt werden.

In der räumlichen Umgebung des Plangebietes bestehen fast ausschließlich Hauptgebäude (auch zahlreiche Nebengebäude) mit geneigter Dachform. Überwiegenden Anteil daran hat das Satteldach, das demnach als ortstypisch bzw. traditionell angesehen werden kann. Gemäß Entwässerungskonzept sind Hauptanlagen im Plangebiet jedoch zwingend mit Dachbegrünung zu versehen. Stark geneigte Dächer sind für eine Standard-Dachbegrünung ungeeignet, da mit zunehmender Neigung die physikalischen Herausforderungen drastisch steigen. Eine Begrünung ist technisch zwar bis zu einer Neigung von circa 45 Grad machbar, jedoch wird sie bei Dachneigungen über 20 Grad deutlich aufwendiger (Abrutschsicherung) und die Baukosten entsprechend teurer. Um Dachbegrünung (und insbesondere auch deren Kosten) zu umgehen, kam es in der Vergangenheit in anderen Baugebieten auch schon vor, dass die Neigung des Daches von den Bauverantwortlichen bewusst so vorgesehen wurde, dass die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung nicht zur Anwendung kommen musste/konnte.

In Abwägung zwischen Ortsbild (Satteldach bzw. stärker geneigte Dachformen) und Erfordernis für die Entwässerung des Plangebietes (Dachbegrünung auf flachen bzw. flach geneigten Dächern) hat letztere

deutlich mehr Gewicht, da es hier um einen wichtigen Baustein der Starkregenvorsorge geht. Der Bebauungsplan schreibt daher in dieser Örtlichkeit vor, dass Hauptanlagen mit Flachdächern oder Pultdächern bis einschließlich 20 Grad Neigung zu errichten sind. Mit dem bis einschließlich 20 Grad geneigten Pultdach wird ein kleiner architektonischer Gestaltungsspielraum eröffnet. Ausnahmen für Hauptgebäude werden bewusst nicht ermöglicht. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen können jedoch mit jeweils abweichenden Dachformen vorgesehen werden.

Das innerörtliche Plangebiet „Schmittenäcker“ ist von den umliegenden Straßenzügen aus nur von wenigen Standorten aus einsehbar. Die sich zum umliegenden Gebäudebestand unterscheidende Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen nur aus der direkten Nachbarschaft wahrnehmbar.

Auf den Hauptgebäuden im Plangebiet ist in jedem Fall Dachbegrünung sowie Photovoltaik oder Solarthermieanlagen aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu realisieren. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Schrägdachflächen heben sich oft auffällig von der Dachhaut ab und können dadurch die harmonische Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Gebäuden integriert (z.B. in Form von Flachkollektoren oder Solarziegeln) oder dachparallel anzubringen sind. Dachparallele Solarenergieanlagen als „Auf-Dach-Montage“ sind zulässig.

6.18.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Es ist davon auszugehen, dass Bauverantwortliche ihre Grundstücke so modellieren bzw. aufschütten werden, dass ein straßenniveaugleicher Zugang zum Haus bzw. eine straßenniveaugleiche Zufahrt zum Stellplatz möglich ist. Die Oberkante des aufgrund der Entwässerungsplanung anzuhebenden Straßenkörpers beträgt an der höchstgelegenen Stelle (große Wendeanlage) maximal 114,10 m ü. NHN. Seitens der Anwohnerschaft wurde die Befürchtung geäußert, dass die rückwärtigen (Garten-)Bereiche der Neubaugrundstücke so „schräg“ modelliert werden könnten (sprich, ein weitestgehend ebenerdiger Garten auf Straßenhöheniveau mit recht steiler Böschung am Rand), dass das darauf anfallende Niederschlagswasser auf die Bestandsgrundstücke der Anwohner fließen und dort zu Problemen führen könnte. Hierzu sei zunächst erwähnt, dass grundsätzlich gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefen liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. In den örtlichen Bauvorschriften werden zusätzlich gewisse Anforderungen an die Gestaltung von Außenanlagen gestellt und damit vorgeschrieben, wie Bodenmodellierungen vorgenommen werden dürfen. Diese Vorschriften dienen insbesondere auch zur Verbesserung des Ortsbildes.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen werden häufig vorgesehen, um einen ebenerdigen Gartenbereich bis an die Grundstücksgrenzen zu generieren. Hierdurch können jedoch einerseits Geländesprünge mit teilweise hohen, wuchtigen Mauern entstehen (Stützmauer und obendrauf eine Absturzsicherung in Form einer Einfriedung), was dem Ziel eines offenen, grünen Charakters des Wohngebietes „Schmittenäcker“ zuwiderläuft. Kleinsäuger können diese Geländesprünge zudem nicht überwinden – eine Lücke unten am Zaun (siehe Kapitel 6.18.3 Einfriedungen) hätte dann keinen positiven Nutzen mehr. Die Grundstücke können stattdessen mit leichter Schräge oder leichter Terrassierung angelegt werden.

Nicht überbaute Freianlagen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen aufgelockert zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist dabei untersagt (siehe auch § 10 Abs. 4 Landesbauordnung RLP), da diese keine ökologische Wertigkeit haben und zudem aufheizend wirken und sich damit nachteilig auf die klimatischen Bedin-

gungen auch über das einzelne Grundstück hinaus auswirken. Ebenfalls sollte auch großflächige Zierrassen verzichtet werden, denn neben der klassischen „Verschotterung“ sind auch andere, monotone Gestaltungen ökologisch nachteilig. Ferner stört das Einbringen von Folien, aber auch wasserdurchlässigen Materialien wie Vliese in den Boden die Bodenfunktionen und sollte daher ebenfalls unterbleiben.

6.18.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes haben nicht nur Gebäude, sondern auch die Gestaltung der Freianlagen sowie Einfriedungen. Insbesondere durch massive Mauern wird der gewünschte offene Eindruck des Wohngebietes empfindlich beeinträchtigt. Sie sind daher von der Zulässigkeit ausgenommen.

Darüber hinaus werden Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Einfriedungen zur jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,2 m, gemessen ab natürlichem Geländeniveau, nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstücks und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden aber vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne Weiteres überwunden werden kann.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Um Kleinsäugern (wie z.B. dem Igel) die Querung der Grundstücke zu ermöglichen, ist unten an der Einfriedung eine Lücke von 10 cm vorzusehen.

6.19 Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ (Ausweisung beantragt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines Bereiches, in dem mit erheblichen archäologischen Funden und Befunden aus der mittleren Bronzezeit und dem Frühmittelalter zu rechnen ist.

Im nordöstlichen Bereich der „Schmittenäcker“ konnten bei einer im Jahr 2025 durchgeführten Sondage sechs Gräber aufgedeckt werden, bei vier weiteren Befunden scheint es sich ebenfalls um Gräber gehandelt zu haben. Die Gräber sind West-Ost ausgerichtet und scheinen in Reihen nebeneinander zu liegen. Wenngleich keine datierenden Funde entnommen wurden, ist davon auszugehen, dass die Gräber in unmittelbarem Zusammenhang mit den frühmittelalterlichen ebenfalls grob West-Ost ausgerichteten Bestattungen stehen, welche weiter nördlich und östlich gefunden wurden. Für das frühmittelalterliche Gräberfeld kann nach derzeitigem Stand eine Ausdehnung von mindestens 1,3 Hektar angenommen werden.

Das Denkmal erfüllt den Tatbestand des § 3 Abs. 1 DSchG und soll daher als Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 DSchG mit der Bezeichnung „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ ausgewiesen werden (siehe nachfolgende Abbildung). Ein entsprechender Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025 liegt vor. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer zur Wohnbaugebietsentwicklung ist folglich an die Übernahme der von Bedingungen und Auflagen gebunden.

Das Grabungsschutzgebiet wird zunächst als Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen, da es noch nicht rechtsverbindlich ist. Sobald Rechtsverbindlichkeit besteht, wird der Vermerk zu einer nachrichtlichen Übernahme geändert (in der späteren Satzungsversion des Bebauungsplans).

Einordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße:

Aus den Bedingungen und Auflagen bzw. aus den erforderlichen Grabungen resultieren einerseits eine Verzögerung der Herstellung der Erschließung um voraussichtlich 10 Monate (Durchführungszeitraum der Grabungen inklusive deren Auswertung), andererseits entstehen zusätzliche wesentliche Kosten, die von der Gemeinde zu tragen sind und für die es nach jetzigem Stand keine Fördermöglichkeiten gibt. Die Kosten für die Durchführung der Ausgrabungen wurden folglich in die Erschließungskostenschätzung für das Plangebiet einbezogen und neu bewertet, mit dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Wohnbaugebietes weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist (siehe hierzu auch Kapitel 7.3 Kosten und Finanzierung) und das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden kann.

Abbildung 9: Abgrenzung des beantragten Grabungsschutzgebietes „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“



Quelle: Antrag der Direktion Landesarchäologie innerhalb der GDKE Rheinland-Pfalz vom 08.09.2025

6.20 Hinweise

Bei den Hinweisen handelt es sich um allgemeine Informationen oder um Angaben, die aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben zu beachten sind. Hinweise sind keine textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und damit nicht Bestandteil der Satzung.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Planungsbezogene Untersuchungen und Konzepte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden einige Untersuchungen durchgeführt bzw. fachliche Konzepte erarbeitet, auf die im Nachfolgenden eingegangen wird.

7.1.1 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung (2024)

Im Jahr 2017 wurde bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Den Aussagen des Fachbeitrags wird in Bezug auf Biotop- und Artenbestand eine Gültigkeit von drei Jahren zugemessen, die mittlerweile deutlich überschritten war. Aufgrund dessen fand, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Jahr 2024 eine Aktualisierung der Untersuchung hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Reptilien statt, deren wesentliche Ergebnisse nachfolgend in Kurzform dargelegt sind. Die vollständigen Untersuchungsberichte sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen nur wenige Maßnahmen herleitbar sind, die im Wesentlichen über Bauzeitenregelungen abgedeckt werden.

Vermeidungsmaßnahme 1: Reptilien-Vergrämung

Ziel: Schutz der Tötung von Individuen

In der Aktivitätszeit von April bis Mitte Juni (bis etwa Beginn der Eiablage) sind alle Habitatrequisiten, die als erhobene Sonnungsplätze oder Verstecke dienen können (Holzstapel, Steinhäufen, Geräte, Schrott, Bauwagen etc.), aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Zutage kommende Reptilien ist die Flucht zu ermöglichen, ggf. ist die Materialaufnahme anzupassen oder zu verlangsamen. Nach Entfernung dieses Materials ist der bislang einzig bekannte Lebensraum gegen das Baufeld abzuzäunen. Der Zaun ist einseitig von innen nach außen überwindbar zu errichten. Der Zaun verbleibt bis zum Abschluss der Tiefbauarbeiten.

Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitenregelung

Ziel: Schutz der Tötung von Individuen

Die Baufeldvorbereitung, die die Entfernung von Gehölzen, als Neststandort oder Quartier geeignete Gebäude und Sonderstrukturen umfasst, darf nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Zum Schutz potentiell quartiernehmender Fledermausarten ist dieser Zeitraum zumindest für Gebäude auf November bis Februar einzuschränken. Im Ausnahmefall sind solche Strukturen durch Fachpersonal auf den Besatz mit Brutvögeln, ggf. auch auf Fledermäuse, zu prüfen.

Vermeidungsmaßnahme 3: Orchideen-Umsiedlung

Ziel: Schutz/Erhalt der Bienenragwurz-Individuen

Die auf den Flurstücken 50/1 und 51 nachgewiesenen 22 Individuen und ggf. noch weitere, hinzukommende Einzelpflanzen sind mit einem ausreichend großen Erdballen (mind. Spatenbreite und -tiefe) auszustechen und vorzugsweise auf dem westlich angrenzenden Grundstück auszupflanzen. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort ausreichend mit Mykorrhiza-Pilzen versorgt ist. Die Umpflanzung

bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Günstiger Zeitraum ist die Blütezeit Mai-Anfang Juli.

Alternativ: Ist die Nutzung der anvisierten Fläche nicht möglich, sind Alternativstandorte zu suchen. In diesem Fall ist der Oberboden aus dem Wuchsbereich der Orchideen mit zu überführen, um die überlebenswichtige Pilzflora, ohne die es zu keiner Samenkeimung kommt, zu garantieren. Standorte sollten auf jeden Fall nährstoffarm und leicht basisch sein, ggf. ist eine Meliorierung durchzuführen.

Fazit

Auf Basis der Bestandsaufnahme artenschutzfachlich relevanter Artengruppen und der Konfliktanalyse ist das Vorhaben (Baugebietsentwicklung) realisierbar. Den Aussagen des Fachbeitrags wird in Bezug auf Biotop- und Artenbestand eine Gültigkeit von drei Jahren (2028) zugemessen.

7.1.2 Versickerungs-, Boden- und Baugrunduntersuchung

Im Jahr 2017 wurde bereits eine orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung mit Aussagen zu Baugrund und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden von einem Fachbüro durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sollen als eine Grundlage für die Entscheidung über die Gelände­nutzung dienen. Eine wesentliche Fragestellung war die Versickerungsfähigkeit der im Bereich des geplanten Retentionsbeckens anstehenden Böden.

Im Jahr 2024 wurde eine erweiterte Versickerungs-, Boden- und Baugrunduntersuchung vorgenommen, um auf Basis der aktualisierten Bebauungsplanung ergänzende Informationen bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen zu erhalten. Des Weiteren sollten geotechnische Aussagen zum Straßenbau aufgrund der Anpassungen des Straßenverlaufs getroffen werden. Die Versickerungs-, Boden- und Baugrunduntersuchung dient als wesentliche Grundlage für die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet.

Die wesentlichen Empfehlungen aus den Untersuchungen werden nachfolgend in Kurzform dargelegt. Die vollständigen Untersuchungsberichte sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Die unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen anstehenden stark sandigen Schluffe bzw. stark schluffigen Sande sind als Gründung von Bauteilen geeignet. Art und Umfang der erforderlichen grü­ndungstechnischen Maßnahmen können aber erst nach Vorliegen von Daten zu geplanten Bauprojekten definiert werden.

Die umwelttechnische Analyse auf Schwermetalle, PAK und MKW zeigte keine Auffälligkeiten.

Nach vorliegenden Daten/Informationen ist Grundwasser ab ca. 111,0 – 111,6 m NN zu erwarten, so­dass – unter Berücksichtigung möglicher Schwankungen - eine permanente Grundwasserhaltung bei Aushubtiefen oberhalb von 111,8 m NN nicht erforderlich sein wird. Der Bemessungswasserstand ist demnach mit ca. 111,8 m NN anzunehmen. Bei Arbeiten darunter ist jahreszeitlich mit Grundwasser zu rechnen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Die mit Stand Anfang 2025 vor Ort verbliebene temporäre Grundwassermessstelle im Bereich des geplanten großen Retentionsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wurde zur Messung der Wasserstände durch Mitarbeitende des Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt (ESN, verantwortlich für die Entwässerungskonzeption) kontinuierlich verwendet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in die Entwässerungskonzeption eingebracht.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 /5/ ist von der Sohle der Versickerungsanlage ein Mindestabstand zum höchsten Grundwasser von 1 m einzuhalten. Während des Versickerungsversuchs lag der Grundwasserstand in der Bohrung im Bereich der geplanten kleinen Retentionsfläche am südwestlichen Rand des

Geltungsbereiches neben dem Baggerschurf bei 1,5 m u. GOK. Der Mindestabstand der Sohle des Versickerungsbeckens zum Grundwasser kann demnach nicht immer eingehalten werden. Ein größerer Abstand der Sohle eines Versickerungsbeckens zum Grundwasser ist aufgrund von bindigen Bodenschichten und der daraus resultierenden geringen Versickerungsfähigkeit nur bedingt möglich. Eventuell ist ein Bodenaustausch mit versickerungsfähigem Material bis auf die durchlässige beprobte Bodenschicht möglich. Dies ist vorab mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7.1.3 Entwässerungskonzept und Wasserbilanz

Eine Entwässerung im Mischsystem ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Daher ist ein Trennsystem vorgesehen.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser aus den geplanten Anwesen wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal DN 250 abgeleitet. Der ca. 195 m lange Schmutzwasserkanal beginnt am großen Wendehammer und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der Duttweilerer Straße an. Um eine ausreichende Mindestüberdeckung (von ca. 1,50 m in der Anfangshaltung) bei ausreichendem Sohlgefälle (ca. 7 ‰) zu erreichen, muss das Urgelände im Bereich der Stichstraße bis zu ca. 80 cm aufgefüllt werden. Im Mittel beträgt die Geländeaufschüttung im Bereich der Verkehrsflächen ca. 50 cm. Der Hochpunkt befindet sich im Wendehammer für Müllfahrzeuge mit ca. 114,10 m ü. NHN.

Für den bestehenden Mischwasserkanal ergibt sich keine Verschärfung der Abflusssituation. Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss wird durch das neugeschaffene Kanalvolumen (ca. 15 m³ einschließlich der ca. 5 Kontrollschächte) kompensiert. Zusätzlich entfällt die Versiegelung im Bereich der Zufahrt Duttweilerer Straße (Rückbau Bebauung Haus-Nr. 7).

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über das RÜB und Pumpwerk Duttweiler geleitet und im Klärwerk Neustadt im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gereinigt. Eine ausreichende Reinigungskapazität für das zusätzliche Schmutzwasser ist vorhanden.

Niederschlagswasserableitung

Da die Baugebietsfläche von vier Straßenzügen umgeben und kein Vorfluter in erreichbarer Nähe vorhanden ist, muss die Niederschlagswasserentsorgung innerhalb des Baugebietes erfolgen.

Das auf den Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich, soweit technisch mit einem vertretbaren Aufwand realisierbar, auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten, bzw. versickert und verdunstet werden. Das auf den Wohnbauflächen nicht mehr zurückgehaltene und von der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll über eine offene Pflasterrinne in der Straßennmitte abgeleitet und zwei unterschiedlichen Rückhalte (Retention)- und Versickerungsmulden zugeführt werden. Aufgrund der Gefälleverhältnisse bis zum Einlauf in die Mulden sind auch für die Regenwasser-Hausanschlüsse keine Rohrleitungen möglich.

Die Pflasterrinne erhält ein Mindestsohlgefälle von 0,75% und besteht aus 3 Teilsträngen, die an den jeweiligen Hochpunkten an der Zufahrt von der Duttweilerer Straße sowie am Wendehammer beginnen. Der längste Fließweg beträgt ca. 80 m.

Aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschlussbereich an den Bestand, können die jeweiligen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich Duttweilerer Straße und der Zuwegung Weihergasse nicht mehr an die Mulden abgeschlossen werden. Hier wird eine lokale Rückhaltung und breitflächige Versickerung im angrenzenden Grünstreifen erforderlich (Versickerungsflächen 1 (groß) und 2 (klein)). Es handelt sich

um abflusswirksame Teilflächen von ca. 430 m² AC im Zuwegebereich der Weihergasse und rund 290 m² AC im Zufahrtbereich der Duttweilerer Straße.

Um die befestigte Fläche zu minimieren, sollten die PKW-Parkplätze möglichst mit einem wasserdurchlässigen Material befestigt werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Aufgrund der zuvor beschriebenen Insellage muss das gesamte Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Es besteht aufgrund der Bestandsbebauung bisher keine Möglichkeit der Notentlastung auf benachbarte Flächen. Daher wird neben der Bemessung der Retention- und Versickerungsanlage für ein 5-Jährliches sowie ein 20-jährliches Regenereignis auch ein Überflutungsnachweis für ein 100-jährliches Ereignis erforderlich.

Das Entwässerungssystem ist in zwei Muldeneinzugsgebiete eingeteilt. Die Mulde 1 ist am südöstlichen Ende des Plangebietes vorgesehen. Die Mulde 2 befindet sich am südwestlichen Ende des Plangebietes. Beide Mulden sind als Mulden-Rigolen-Element geplant und sollen zum hydraulischen Ausgleich durch eine ca. 80 m lange Rigole mit einer Rohrverbindung DN 200 verbunden werden.

Mulden-Rigolen-Element 1 wird als kompakte, ca. 90 cm tiefe Regenwasser-Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulde mit Böschungsneigungen zwischen 1 zu 2,5 und 1 zu 3 ausgeführt. Sie erhält eine Zufahrt zur ca. 325 m² großen Böschungssohle. Aufgrund der Böschungstiefe und möglicher hoher Wasserstände insbesondere bei den selteneren Starkregenereignissen ist geplant, die Mulde mit einem ca. 1,80 m hohen Stabgitterzaun einzuzäunen.

Mulde 2 wird als flache, langgestreckte bis zu 50 cm tiefe Regenwasser-Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulde mit Versickerungsrigole angelegt. Die Böschungsneigung wird relativ flach, mit einer mittleren Neigung von ca. 1 zu 5 und einer gefälligen Linienführung ausgeführt. Sie erhält keine Zufahrt. Die Mulde soll auch nicht umzäunt werden.

Ein Grundwasserabstand $a \geq 1\text{m}$ zum mittleren Höchstgrundwasserstand lässt sich voraussichtlich nicht vollständig einhalten. Hier ist im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung eine finale Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (SGD Süd) erforderlich.

Es wurde ein Überflutungsnachweis nach DWA A 138-1 durchgeführt. Wegen des fehlenden Notüberlaufs im Plangebiet wurde der Nachweis für ein 100-jährliches Regenereignis geführt. Mit den Spitzenabflussbeiwerten C_s aus Tabelle 9, DWA A 138-1 wurde mit einer abflusswirksamen Gesamtfläche AC von ca. 5.420 m² gerechnet. Das höchste erforderliche Rückhaltevolumen von ca. 280 m³ ergab sich bei einem 4-stündigen Regen ($D=240$) mit einer Regenspende $r_{240}(100)$ von 37 l/sxha. Das o. g. Volumen versteht sich ohne Abzug des Speichervolumens der geplanten Rückhalteinlage. Das geplante Rückhaltevolumen der öffentlichen Rückhalteinlage (Mulden-Rigolen-System) beträgt ca. 450 m³ und liegt damit weit über den erforderlichen Rückhaltevolumen des Überflutungsnachweises.

Wasserbilanz

Für Neubaugebiete sollte eine Wasserbilanz nach DWA A-102-4 für die Teilströme Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Gewässer geführt werden. Hierbei sollten die Verhältnisse zwischen den Planungszustand und dem Urzustand einer un bebauten Kulturlandschaft nur geringfügig voneinander abweichen. Als Referenzwert für das Plangebiet wurde nachfolgende Verteilung ermittelt:

- Verdunstung: ca. 62 %
- Versickerung: ca. 25 %
- Abfluss: ca. 13 % (größtenteils als Zwischenabfluss über Bodenzone)

Um die ambitionierten Ziele insbesondere hinsichtlich der Verdunstung zu erreichen, wurden nachfolgende Maßnahmen bereits im B-Plan vorgegeben:

- Ausbildung der Dachflächen als Gründach,
- Rückhalt und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers so weit wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück,
- Private Regenwassernutzung durch Regenwasserspeicher vorzugsweise zur Bewässerung des Grundstücks,
- Verwendung von wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Öko-Pflaster, Rasengittersteine),
- Anpflanzung von möglichst großkörnigen Bäumen und Sträuchern.

Die Wasserbilanz wird nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde im Zuge der Genehmigungsplanung für die Wasserrechtlichen Erlaubnis der Versickerungsanlagen erstellt.

7.1.4 Verkehrsprognose

Das Verkehrsaufkommen für das neue Wohngebiet „Schmittenäcker“ in Geinsheim lässt sich näherungsweise anhand der Handreichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Ausgabe 2006, ermitteln. Die Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen nach Gebietstypen orientieren sich an der Baunutzungsverordnung und beziehen sich auf die Gebietstypen Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete sowie Sondergebiete, sofern diese eine Größe von ca. 50 ha nicht überschreiten. Der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Schmittenäcker“ weist mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 1,53 ha eine deutlich geringere Größe auf.

Das Wohngebiet ist über die Duttweilerer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Fußläufig und für Radfahrer besteht eine Zugangsmöglichkeit von der Weihergasse aus. Daher liegen keine Durchgangsverkehre vor, es handelt sich im Wesentlichen um Ziel- und Quellverkehre.

Bei der Vorgehensweise zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen erfolgt eine Abschätzung anhand von grundsätzlichen Standardannahmen, die auf groben, durchschnittlichen Orientierungswerten beruhen. Dabei ist laut den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ davon auszugehen, dass Bewohner- und Berufspendelverkehre grundsätzlich gut abzuschätzen sind, größere Ungenauigkeiten in der Regel eher bei der Abschätzung von Wirtschaftsverkehren entstehen. Diese spielen im vorliegenden Fall aufgrund der im Rahmen des Vorentwurfs festgelegten zulässigen Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete) aber nur eine untergeordnete Rolle.

Unter Zugrundelegung des aktuellen städtebaulichen Konzepts zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Mai 2026) wurde folgende Prognose aufgestellt:

Abbildung 10: Ermittlung des voraussichtlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Plangebiets

Ermittlung des Verkehrsaufkommens, Wohngebiet "Schmittenäcker" in Geinsheim			
Prognose der Einwohnerzahl	Wohneinheiten gemäß städtebaulichem Konzept	Personen pro Wohneinheit	Einwohner
Einfamilienhäuser	0	3,5	0
Doppelhaushälften	8	3,5	28
Reihen- oder Kettenhäuser	12	3,5	42
Mehrfamilienhäuser (6 Gebäude, insg. ca. 27 WE)	27	2,5	67,5
Summe	47		137,5
Verkehrsaufkommen			
	Annahme	Anzahl Fahrzeuge	
Bewohnerverkehre			
Wege am Tag pro Einwohner	4	550	
Anteil PKW-Fahrten	0,8	440	
Korrektur (Besetzungsgrad PKW)	1,2	367	
Wirtschaftsverkehre (Lieferverkehr)	0,1	14	
Besucherverkehre	5%	28	
Summe MIV-Fahrten am Tag		408	
Verkehrsaufkommen Spitzenstunde (7:15-8:15 Uhr)			
pro Minute	15%	61	
		1,1	

Quelle: Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Mai 2026.

Ergebnis: Das durch die Wohnbaugebietsentwicklung zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen beläuft sich gemäß obiger Prognose auf ca. 408 MIV-Fahrten pro Tag und damit voraussichtlich 61 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde (Beginn Hinweg zum Arbeitsplatz) – was wiederum etwa einem Fahrzeug pro Minute entspricht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist demnach nicht erheblich bzw. – insbesondere im umliegenden Straßennetz (z.B. Duttweilerer Straße) – kaum wahrnehmbar.

Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Duttweilerer Straße, wie auch die der anderen umliegenden Straßen, wird auch nach Umsetzung des Plangebietes aller Voraussicht nach (bei weitem) nicht erreicht. Bei der Duttweilerer Straße, die eine Fahrbahnbreite von 6 Metern aufweist, handelt es sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) um eine „dörfliche Hauptstraße“, die bis zu 1.000 Kfz pro Stunde bewältigen kann. Der durchschnittliche Tagesverkehr (oder durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) lag im Jahr 2022 in der Duttweilerer Straße „nur“ bei 719 Fahrzeugen. Es ist anzunehmen, dass sich die tägliche Verkehrsstärke seither nicht wesentlich verändert hat – jedenfalls nicht so stark, als dass die Leistungsfähigkeitsgrenze angetastet würde.

Nach Prüfung und Bewertung durch die zuständige Fachabteilung Verkehrsplanung ist die Straßenklassifizierung grundsätzlich völlig ausreichend, nicht nur um den bestehenden Verkehr, sondern auch um den durch das Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln zu können.

Die von Seiten der Anwohnerschaft angesprochenen Verkehrsbehinderungen, insbesondere in der Duttweilerer Straße, auch bedingt durch parkende Fahrzeuge und durch die Buslinien, sind ein generelles Problem und werden aber durch die vorliegende Planung nicht verschärft.

7.1.5 Schalltechnisches Gutachten

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Schallgutachten durch ein Fachbüro erarbeitet, um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung bzw. der Verkehre, die bei Umsetzung der Planung voraussichtlich erzeugt werden, zu ermitteln und zu bewerten.

Grundlage für die Untersuchung war ein damaliges, zwischenzeitliches städtebauliches Konzept, welches auch bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 28. November 2024 in der Festhalle Geinsheim vorgestellt wurde. Dieses entsprach im Wesentlichen dem heutigen, vorliegenden städtebaulichen Konzept (Verlauf der Planstraße, städtebauliche Dichte und Nutzungsdichte), sah jedoch einen größeren zusammenhängenden Parkplatz mit insgesamt 41 Stellplätzen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vor, der zunächst angedacht war, um einen Teil der Fahrzeuge („Zweitauto“) der Bewohnerschaft dort abstellen zu können – und eben nicht das Baugrundstück bzw. den Vorgartenbereich dafür in Anspruch nehmen zu müssen. Auch öffentliche Stellplätze für Besucher sollten auf dem großen Parkplatz angeboten werden. Von dieser Idee wurde aber im Verlauf der weiteren Planung wieder abgesehen.

Da sich durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans keine wesentlichen Änderungen für die Eingangsdaten der Untersuchung im Vergleich zur damaligen Planung ergeben, können sich nach fachlicher Auffassung nach auch die Ergebnisse der Schalluntersuchung nicht wesentlich ändern. Der damals angenommene DTV (Kfz/24h) auf der Planstraße lag bei 395 Fahrten, nach aktueller Verkehrsprognose (aufgrund minimal höher angenommener künftiger Bewohnerzahl) sind es 408. Eine Differenz von 13 Fahrten bei gleichem Verlauf der Planstraße und bei ähnlicher Verteilung der Nutzungsbereiche bzw. Wohnformen/-einheiten kann zu keinen gravierenden Änderungen im Ergebnis führen. Tendenziell wird durch den Wegfall des angedachten großen Parkplatzes eine schalltechnisch günstigere Situation herbeigeführt, da Parkvorgänge (z.B. auch das Schließen von Fahrzeugtüren) nicht mehr auf einer Fläche „gebündelt“ stattfinden, sondern sich besser über das Plangebiet verteilen. Die Aussagekraft des Untersuchungsberichts vom 03. April 2025 ist demnach weiterhin gegeben. Auf eine Aktualisierung der Schallausbreitungsberechnung wurde daher verzichtet.

Nachfolgend werden die wesentlichen zusammengefassten Ergebnisse aus dem Untersuchungsbericht (Stand: 03. April 2025) dargestellt. Der vollständige Bericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Schalltechnische Aufgabenstellung

Da sich im Umfeld des Plangebiets keine Schallquellen (u. a. Verkehrswege, gewerbliche Nutzungen) befinden, die relevant auf das Plangebiet einwirken, sind lediglich die Auswirkungen des Plangebietes untersuchungsrelevant. Die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Straßen werden aufgrund der vorhandenen Bebauung abgeschirmt, sodass keine Schallschutzmaßnahmen vor dem einwirkenden Verkehrslärm im Plangebiet notwendig werden. Für das Plangebiet „Schmittenäcker“ sind folgende Lärmarten untersuchungsrelevant:

Neubau und wesentliche Änderung von bestehenden Verkehrswegen: Die Planungsabsichten sehen den Bau einer Erschließungsstraße vor. Es ist zu untersuchen, ob von neu zu bauenden Straßen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche auf bestehende schutzbedürftige Nutzungen einwirken. Die Geräuscheinwirkungen der untersuchungsrelevanten Straßenabschnitte sind zu ermitteln und zu beurteilen.

Zunahme des Verkehrslärms: Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. Dabei sind neben der Lärmzunahme weitere Aspekte u. a. die Lage des Plangebiets und die Erwartbarkeit der Verkehrszunahme zu berücksichtigen.

Neubau und wesentliche Änderung von bestehenden Verkehrswegen

Im vorliegenden Fall wird zur Erschließung des Plangebiets ein neuer Straßenabschnitt gebaut. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über die Duttweilerer Straße, das bestehende Gebäude Duttweilerer Straße 7 soll hierfür rückgebaut werden. Im Vergleich zum Gutachten hat sich die Zahl der Pkw nur

minimal erhöht, die Anordnung der Parkplätze auf den Grundstücken führt aber zu geringeren Einflüssen auf die unmittelbare Nachbarschaft.

Am Tag werden Beurteilungspegel zwischen 43 dB(A) am Immissionsort „IO Außenwohnbereich“ und 58 dB(A) am Wohngebäude „Duttweilerer Straße 5a“ ermittelt. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Beurteilungszeitraum Tag wird an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten.

In der Nacht werden Beurteilungspegel zwischen 43 dB(A) am Wohngebäude „Duttweilerer Straße 9 A Süd“ und 50 dB(A) am Wohngebäude „Duttweilerer Straße 5a“ ermittelt. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte für den Beurteilungszeitraum Nacht werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht ist der Neubau der Planstraße sowie der Parkieranlage aus schalltechnischer Sicht als verträglich einzustufen. Ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach besteht nicht.

Zunahme des Verkehrslärms

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Es ist zu untersuchen, welche Straßenzüge von einer relevanten Verkehrslärmzunahme durch das Planvorhaben betroffen sind. Bei der Untersuchung der Zunahme des Verkehrslärms ist der Prognose-Nullfall (ohne Realisierung des Planvorhabens) dem Prognose-Planfall (mit Realisierung des Planvorhabens) gegenüberzustellen und die jeweilige Geräuschbelastung sowie die Verkehrszunahme an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sind zu ermitteln.

Der Untersuchungsraum für das Plangebiet „Schmittenäcker“ wird wie folgt abgegrenzt:

- Duttweilerer Straße (K 22)
- Gäustraße (L 530)

In diesem Untersuchungsraum findet die Bewertung der Zunahme des Verkehrslärms an schalltechnischen Kriterien statt. Entlang der Duttweiler Straße und im Kreuzungsbereich „Duttweiler Straße – Gäustraße“ werden Zunahmen des Verkehrslärms ermittelt, die schalltechnisch relevant sind. Für diese Bereiche erfolgte eine wertende Betrachtung des Einzelfalls.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der schalltechnisch optimalen Erschließung des Plangebiets, der unveränderten Verkehrszusammensetzung sowie der Erwartbarkeit der Gebietsentwicklung werden die ermittelten Zunahmen des Verkehrslärms als schalltechnisch verträglich eingestuft. Die Zunahmen sind, wenngleich die Geräuscheinwirkungen insbesondere im Kreuzungsbereich der Duttweilerer Straße/Gäustraße bereits im Prognose-Nullfall hoch sind, geringfügig und ändern die grundsätzlichen schalltechnischen Anforderungen an den baulichen Schallschutz nicht.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor der Zunahme des Verkehrslärms entlang der Duttweilerer Straße und der Gäustraße ist somit nicht gegeben.

7.1.6 Kampfmittelvorerkundung

Zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastungen im Bereich des Plangebietes wurde eine Luftbildauswertung durch ein Fachbüro durchgeführt. Parallel dazu wurde auch eine Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten betrieben. Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für

Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass, aufgrund der Befunde und unter Berücksichtigung des behördlich genutzten 50 Meter-Radius, in Teilen des Erkundungsgebietes (=KVF) noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Für diese Teile des Erkundungsgebietes wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen. Es wird dringend empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

Abbildung 11: Ergebnis der Luftbildauswertung mit Markierung kontaminationsrelevanter Strukturen (nicht abschließend)



Quelle: Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, Gutachten der UXO PRO Consult vom 21.08.2024.

Im Vorfeld der archäologischen Vorerkundung im März 2025 wurde die Verdachtsfläche aus der Luftbilderkundung bereits durch ein weiteres Fachbüro nach Kampfmitteln sondiert bzw. detektiert. Dabei wurden im Boden neun Anomalien festgestellt, für die eine Aufgrabung empfohlen wurde. Für eine Teilfläche wiederum konnte aufgrund Störfaktoren (z.B. umliegende Metallzäune) keine Aussage getroffen werden. Die archäologische Vorerkundung wurde folglich zeitweise durch eine Munitionsfachkraft sicherheitstechnisch begleitet. Zwei der neun Anomalien wurden währenddessen geöffnet, es handelte sich dabei nicht um Kampfmittel bzw. Munitionsreste.

Die Kampfmittelthematik ist demnach noch nicht abgeschlossen, sondern im Rahmen der erforderlichen archäologischen Ausgrabungen im Vorfeld der Erschließungsarbeiten für das geplante Wohnbaugebiet, und/oder im Zuge der Herstellung der Erschließung zu beachten.

7.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleistet.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

7.2.1 Lage und Naturraum

Der Ortsbezirk Geinsheim ist Teil der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“, welches sich von der französischen Grenze im Süden bis zum Rhein im Norden erstreckt. Das Oberrheintiefland entstand als Grabenbruch aufgrund tektonischer Verwerfungen vor ca. 50 Mio. Jahren. Der Graben wurde dann sukzessive durch Sedimente bis zum heutigen Niveau aufgefüllt.

Die Niederterrassen im südlichen Teil sind Bestandteil des Vorderpfälzer Tieflandes. Dieses ist geprägt durch großflächige Lössflächen, welche heute überwiegend dem Ackerbau dienen sowie Niederrungen und Schwemmflächen der aus dem Pfälzer Wald entspringenden Bäche.

Der Untersuchungsbereich befindet sich innerhalb des Naturraums der Schwegenheimer Lössplatte (221.4). Diese schließt im Westen an die nördliche Oberhaardt an und fällt allmählich zur Rheinniederung ab. Der Westen ist topografisch stärker ausgeprägt während der Osten flach bis eben ist. Geprägt ist der Naturraum durch Weinbau im Westen sowie Ackerbau in den flacheren östlichen Bereichen. Waldflächen sind dagegen selten.

7.2.2 Schutzgebiete, Biotop, Altlasten

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb noch in räumlicher Nähe eines Schutzgebietes. Geschützte Biotop sind auch nicht bekannt.

Altlastenverdachtsflächen bestehen ebenfalls nicht.

7.2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Wohnbauentwicklung im Bereich „Schmittenäcker“ nicht stattfinden, wird die Freifläche voraussichtlich weiterhin zu Freizeitzwecken (Pferdekoppeln) und privatgärtnerisch genutzt. Erhebliche Veränderungen des jetzigen Umweltzustandes sind in diesem Fall nicht zu erwarten.

7.2.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird aktuell vorwiegend privatgärtnerisch und zu privaten Freizeitwecken, insbesondere als Pferdeweide mit abgeäuzten Teilflächen, genutzt. Diese insbesondere auch der Erholung dienenden Nutzungen werden nach Umsetzung des Wohngebietes nicht mehr oder nicht mehr im bisherigen Maße möglich sein. Privatgärten können durch die späteren Bewohnerinnen und Bewohner wieder angelegt werden.

Durch das entstehende Wohngebiet wird das örtliche Angebot an Wohnraum im Ortsbezirk Geinsheim vergrößert. Realisiert werden bewusst verschiedene Gebäudetypen, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Eine Zielgruppe sind junge Familien. Ein Teil der Wohnungen wiederum soll Personen mit geringerem Einkommen zugänglich gemacht werden. Auch für Senioren sollen Wohnangebote geschaffen werden (barrierefreie Wohnungen), auch die Idee für ein Mehrgenerationenprojekt besteht.

Wie bei anderen Erschließungsmaßnahmen auch, ist während der Herstellung der öffentlichen Erschließung für das Wohnbaugebiet Schmittenäcker mit erhöhtem verkehrsbedingten Schallimmissionen (z.B. durch Baufahrzeuge) in die Nachbarschaften zu rechnen. Die Belastung durch die Baufahrzeuge soll jedoch möglichst mittels Einrichtung von zwei Baustellenzufahrten, Weihergasse und Duttweilerer Straße, verteilt werden.

Durch die Umsetzung des Wohngebietes ergibt sich zusätzlicher Anwohnerverkehr, der über die Duttweilerer Straße abgeführt wird. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 61 Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen, (siehe Kapitel Nr. 7.1.4) und kann vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden. Auch aus schalltechnischer Sicht hat das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen (siehe Kapitel Nr. 7.1.5).

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Das Areal der Schmittenäcker ist eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ältere Luftbilder zeigen, dass die gesamte Fläche noch bis ins Jahr 2000 verschiedenartig – Rebkultur, Sonnenblumen- und Maisanbau, Niederstamm-Obstkulturen und Mähwiesenstreifen – genutzt wurde. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde dann sukzessive aufgegeben und erst ab dem Jahr 2015 zeigt sich das Areal im heutigen, ackerbaulich weitgehend brachliegenden Zustand. Solche innerörtlichen, hauptsächlich von Bauernhöfen umschlossene Acker- (bzw. Offen-)flächen finden sich noch in mehreren Ortslagen im „Gäu“ (z.B. Altdorf, Duttweiler u.a.). Sehr wahrscheinlich sind sie durch Siedlungserweiterung der ursprünglichen Straßendörfer entstanden, wobei im Rückraum der straßenseitigen Höfe gelegene Acker- und Rebflächen eingeschlossen wurden. Entsprechend reihen sich auch noch mehrere Scheunen (in unterschiedlichem Erhaltungszustand) entlang der Grenze des Betrachtungsraums.

Unter den Arten, die in Anhang I oder Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie besonders hervorgehoben sind, sind nur zwei Arten, der Weißstorch und der Gelbspötter, für den Planungsraum relevant. Der Weißstorch brütet seit einigen Jahren wieder regelmäßig auf dem „Storchenturm“ der nahegelegenen Kirche. Das Areal der Schmittenäcker kann durchaus von den Tieren besucht werden, was auch von Anwohnern bestätigt wurde. Vor allem für erste Ausflüge der Jungvögel ist die Fläche attraktiv. Das

Hauptnahrungsareal der Störche sind aber ausgedehnte Agrarflächen und Wiesen im Umland von Geinsheim. Hier konnten die Tiere bei den Anfahrten häufig gesehen und ihr Flug auch von und zum Kirchturm verfolgt werden. Der Gelbspötter kann in dicht bewachsenen Gärten, vor allem solchen mit Kontakt zur offenen Feldflur als Brutvogel und auf dem Durchzug vorkommen. Das Areal des Geltungsbereichs selbst entspricht nicht seinem Kernlebensraum.

Für die Vogelgemeinschaft der Schmittenäcker ist dabei zu erkennen: Keine der Arten ist ein echter Bodenbrüter des Offenlands, für den das Areal des Geltungsbereichs auch essentielle Fortpflanzungsstätte sein könnte. Alle Arten nutzen entweder dichte Gehölzvegetation und Baumkronen als sogenannte Freibrüter oder sind Halbhöhlen-, Nischen- oder Höhlenbrüter, die auch Gebäude nutzen. Dafür geeignet sind nahezu alle Gebäude in der Peripherie des Geltungsbereichs, v.a. die lücken- und spaltenreichen, alten Scheunen aber auch der Geräteschuppen innerhalb des Geländes.

Die Einzelbäume und Obstbaumreihen innerhalb der Fläche sind nach Augenschein ungeeignet für Höhlen-, Nischen- und Freibrüter. Ihre Stämme zeigen keine derartigen Strukturen, sind zu niedrig und die Kronen sind zu klein und zu licht; v.a. für größere Freinester bauende Arten wie Rabenkrähe und Elster. Besser dafür geeignet sind die größeren und Biotopbaumqualität zeigenden Individuen außerhalb des Geltungsbereichs. Krähennester werden häufig von der Waldohreule, für die zumindest Brutverdacht im Gebiet besteht, genutzt. Mit hinreichender Sicherheit einzige Brut innerhalb des Geltungsbereichs konnte für den Zaunkönig in dem großen Reisighaufen registriert werden.

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich aufgrund des Bewuchses (insektenanlockender Blütenhorizont und Sämereien) als sehr gut geeigneter Nahrungsraum von den registrierten Vogelarten genutzt. Unbestritten bleibt das Entwicklungspotential des Areals als Lebensraum und Rastraum für eine noch steigbare Vogelgemeinschaft des dörflichen Raums.

Auf den ersten Blick erscheint das Areal als Lebensraum für Reptilien durchaus geeignet. Daher wurde v.a. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die dichteren Bodenbewuchs in Verbindung mit dem Angebot von Versteckmöglichkeiten und Sonnungsplätzen bevorzugt, vermutet. Auch die Mauereidechse war in dem noch vom Weinbau geprägten Gebiet nicht auszuschließen.

Die Befunde waren sowohl für die Zauneidechse als auch für die weit weniger scheue und agilere Mauereidechse jeweils negativ; selbst Verdachtsmomente, wie Bewegung in der Vegetation durch flüchtende Tiere, waren nicht zu registrieren. Somit kann mit hinreichender Sicherheit eine Reptilienpopulation in dem Areal verneint werden. Die Einschätzung wird von Anwohnern, die ihr Grabeland unmittelbar in der Nähe prädestinierter Aufenthaltsorte (Steinhaufen und Trockenmauern) haben, bestätigt. Gründe könnten in dem verdichteten Boden der Ackerbrachen liegen, der zu wenig grabfähiges Substrat für die Eiablage bietet, in einem zu gleichförmigen Aufwuchs oder schlicht darin, dass die Brachephase noch nicht ausreichend lange ist, damit die Fläche für Eidechsen attraktiv, sprich besiedelt, wurde.

Außer den Vertretern aus der Gruppe der Fledermäuse können alle anderen Säugetierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie hier ausgeschlossen werden. Anhand der Aufzeichnungen zeigt sich zunächst, dass die Aktivität auch stark von der nächtlichen Temperatur und dem damit verbundenen Insektenflug abhängig ist. Die Aktivität begann in allen Perioden etwa eine halbe Stunde nach Sonnenuntergang und endete etwa eine Stunde vor Sonnenaufgang. Zu den früh (kurz nach Sonnenuntergang) erscheinenden Arten zählen Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, wobei letztere auch schon vor Dämmerungsbeginn erscheinen, aber auch lange vor Sonnenaufgang wieder in ihr Quartier zurückkehren kann. Während der Nacht können Fledermäuse beim Wechsel zwischen Jagdgebieten größere Strecken zurücklegen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Tiere von „außerhalb“ in den Geltungsbereich zur Jagd kommen und ihn früh für die Rückkehr zu ihren Quartieren wieder verlassen. Die erkennbaren

Häufungen während der ersten Dämmerungs- und Nachtstunden legt den Schluss nahe, dass die Aktivität von Tieren stammt, die im näheren Umfeld und damit auch wahrscheinlich in den alten Scheunen und/oder der Kirche Quartier nehmen. Nach den Häufigkeiten und den Ausflugszeiten dürften Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus diejenigen Arten sein (evtl. auch Graues Langohr), die in Spalten der umliegenden Gebäuden Quartier nehmen und in diesem Bereich vermehrt jagen. Für beide Arten werden andere Spaltenquartiere, z.B. bodennäher in Holzstapeln u.ä., nicht genannt, wenngleich die Zwergfledermaus in der Quartierwahl hohe Flexibilität zeigt. Mausohr und Abendsegler sind dann vermutlich eher Nahrungsgäste aus entfernteren Quartieren. Für das Mausohr, das auch Nahrung vom Boden aufnimmt, kann die Freifläche des Areals attraktiv sein.

Auf Hinweis aus der Anwohnerschaft wurden bei erneuten Begehungen im Jahr 2024 zahlreiche Exemplare der Bienen-Ragwurz, einer geschützten Orchideenart, im westlichen Teil des Plangebietes vorgefunden. Diese müssen und können im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme, wohl bereits im Vorfeld der erforderlichen archäologischen Ausgrabungen, an einen anderen geeigneten Standort umgesiedelt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat dies im Blick, eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Konfliktanalyse zeigt, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen nur wenige Maßnahmen herleitbar sind, die im Wesentlichen über Bauzeitenregelungen abgedeckt werden (zu den Vermeidungsmaßnahmen siehe Kapitel 7.1.1). Auf Basis der Bestandsaufnahme artenschutzfachlich relevanter Artengruppen und der Konfliktanalyse ist das Vorhaben [Wohnbaugebietentwicklung] ohne Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des §44 (1) BNatSchG nach § 45 (7) BNatSchG realisierbar.

Durch die Umsetzung des Wohnbaugebietes gehen die beschriebenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Innerhalb des Plangebietes soll eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet sein. Hierfür werden Grünflächen festgesetzt sowie die Begrünung der Retentionsflächen ermöglicht. Zudem werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Diese Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen und können damit einen Beitrag zu neuen Lebensräumen insbesondere für Brutvögel leisten.

Schutzgut Fläche und Boden

Vor dem Hintergrund der weitergehenden Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen sowie der gesetzlichen Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verschiebt sich zwangsläufig der Schwerpunkt der Ortsentwicklung weg von zusätzlichen Baugebieten am Ortsrand hin zur Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen und der Nachnutzung von Brachflächen.

Mit der Entwicklung eines Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ wird folglich dem Ziel „Innen vor Außenentwicklung“, also dem Bodenschutz, Rechnung getragen. Es handelt sich um eine Wohnbaugebietentwicklung im Ortskern Geinsheims. Diese Maßnahme der Innenentwicklung ist aus Sicht der Stadtentwicklung erforderlich und sinnvoll, um dem quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf im Ortsbezirk Geinsheim teilweise Rechnung zu tragen (siehe hierzu auch Kapitel 7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1,53 ha. Davon könnten im Maximalfall ca. 0,82 ha (= 54%) bebaut werden (Verkehrsflächen, bebaubare Grundstücksfläche, Trafostation). 0,71 ha (= 46%) dürfen nicht überbaut werden und sind zu begrünen (Retention, Öffentliche Grünflächen, Spielplatz, nicht bebaubare Grundstücksfläche). Erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Die festgesetzte Grundflächenzahlen liegen innerhalb der in der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte und damit

teilweise geringer als im umliegenden Bestand. Die zur Erschließung erforderliche Planstraße ist möglichst kleinflächig geplant, insbesondere auch, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Informationen zur Boden-/Baugrundqualität, zur Versickerungsfähigkeit, dem Grundwasserstand und Altlasten (solche bestehen nicht) können Kapitel 7.1.2 bzw. den entsprechenden orientierenden und erweiterten Bodengutachten in der Anlage zu dieser Begründung entnommen werden.

Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsbereich gehört dem hydrogeologischen Teilraum der Rheingrabenzwischen-scholle an, der Rhein befindet sich ca. 20 km östlich. Der obere Grundwasserhorizont ist in diesem Bereich im so genannten Mittleren Grundwasserleiter ausgebildet. Dieser ist in den jungpleistozänen Sanden und Kiesen von bindigen Zwischenhorizonten unterbrochen.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet verläuft kein Gewässer.

Aufgrund der Planung wird der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Nutzung zunehmen. Aufgrund der genannten Bodenstrukturen sowie der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (auf Basis des Entwässerungskonzeptes, z.B. Dachbegrünung) werden sich hierdurch jedoch keine erheblichen Veränderungen im Wasserhaushalt ergeben. Allerdings ist der hoch anstehende Grundwasserleiter bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten. Der Bemessungswasserstand ist mit ca. 111,8 m NN anzunehmen.

Die Entwässerungskonzeption sieht die Verwertung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes vor. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen, insbesondere die zwei naturnahen Retentionsbereiche. Da kein Vorfluter vorhanden ist, wird bei der Berechnung ein 100-jährliches Regenerereignis angesetzt.

Schutzgut Luft / Klima

Neustadt an der Weinstraße befindet sich in der Vorzone zum Pfälzerwald und ist durch ein gemäßigtes Klima mit relativ warmen Sommer und mäßig kalten Winter geprägt. Die jährliche Sonnenscheindauer beträgt ca. 1.700 Stunden. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt zehn Grad, der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 19 Grad, der Januar der kälteste mit durchschnittlich einem Grad. Durch die Lage am östlichen Rand des Pfälzerwaldes ist die Niederschlagsmenge mit ca. 650 mm pro Jahr relativ gering. Die meisten Niederschläge fallen dabei im Juni, die wenigsten im März. Vorherrschend sind West- und Südwestwinde. Die durchschnittliche Windstärke ist in Bodennähe mit ca. 3 m/s eher gering, so dass eine ausreichende Durchlüftung nicht immer gewährleistet ist.

Das innerörtliche Plangebiet „Schmittenäcker“ ist ringsum umgeben von dörflicher bzw. dörflich geprägter Bestandsbebauung, zumeist in Haus-Hof-Bauweise mit Nebengebäuden bzw. Scheunenbebauung im hinteren Grundstücksbereich, und stellt demnach kein bodennahes Strömungsfeld dar. Der Geltungsbereich selbst ist eine unbebaute bzw. unversiegelte grüne Freifläche (Wiese, Gartenland), weist jedoch Bodenverdichtungen aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der Freizeitzwecken dienenden Nutzung eines Großteils des Geländes als Pferdekoppeln auf. Luftimmissionen sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt.

Kaltluft entsteht nachts über natürlichen bzw. naturnahen Oberflächen durch Abstrahlung von Wärme. Die Abkühlung der Oberfläche erfasst auch die bodennahe Luftschicht. Dieser Prozess ist über Flächen mit niedriger Vegetation am effektivsten (z. B. über Grünland, Acker-, Brach- und Gartenland). Bebaute bzw. versiegelte Flächen besitzen aufgrund ihres hohen Wärmespeichervermögens nur ein sehr geringes bis gar kein Kaltluftproduktionsvermögen.

Der ca. 1,53 ha große Geltungsbereich „Schmittenäcker“ trägt folglich zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauung ist die produzierte Kaltluft jedoch wohl „nur“ für die angrenzenden Grundstücke relevant, denn es bestehen wenige Lücken in der direkt benachbarten Bebauung. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten folgt meist weitere Bebauung. Es bestehen also keine freien Kaltluftbahnen, über welche die Kaltluft in umliegende Quartiere gelangen könnte.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde im Jahr 2023 eine Stadtklimaanalyse durchgeführt. Gemäß Planungshinweiskarte zur Stadtklimaanalyse für den Wirkungsraum: „Siedlungsflächen und öffentlicher Raum“ ist das Plangebiet „Schmittenäcker“ einerseits in die stadtklimatische Handlungspriorität 3 (orange) eingestuft. Die Bewertung soll eine Hilfestellung geben, in welchen Flächen Maßnahmen zur stadtklimatischen Anpassung besonders wichtig und bevorzugt anzugehen sind. Sieben Handlungsprioritäten wurden abgestuft, wobei Handlungspriorität 1 die höchste Aufmerksamkeit gilt. Wobei sich daraus explizit keine Reihenfolge der Maßnahmenumsetzung in den einzelnen Flächen ergibt.

Der Bereich „Schmittenäcker“ im Ortsbezirk Geinsheim ist mit Handlungspriorität 3 demnach mittig eingestuft. Hier sind „Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation [...] zu prüfen und zu bewerten. Bei allen Nachverdichtungen, baulichen Entwicklungen und im Zuge von Sanierungen, für die ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird, oder eine Vorlage der Genehmigungsunterlagen erfolgt, sollen Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation umgesetzt werden.“ Andererseits besteht hier auch „Ausgleichsraum: Grün- und Freiflächen“ mit hohem stadtklimatischem Schutzbedarf. Das bedeutet: „Bei Eingriffen in die Flächen ist die Erhaltung oder Verbesserung der stadtklimatischen Funktion anzustreben (bspw. Kaltlufttransport, Verschattung). Bei baulichen Entwicklungen ist eine klimafachliche Einschätzung durch Stabstelle Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung vorzunehmen, bei größeren Vorhaben kann eine modellhafte Untersuchung erforderlich sein“.

Es erfolgte eine Abstimmung mit der Stabstelle Klimaschutz, Klimaanpassung und nachhaltige Entwicklung, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine fachliche Stellungnahme abgegeben hat – mit dem Ergebnis, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die lokalklimatische Funktion der Grünfläche „Schmittenäcker“ so gut wie möglich erhalten bleibt.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte zur Stadtklimaanalyse Neustadt an der Weinstraße 2023



Quelle: Stadtklimaanalyse Neustadt an der Weinstraße, Planungshinweiskarte, Stand: Juli 2023

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Hierdurch werden Flächen, die bisher der Kaltluftentstehung dienen, reduziert. Im Gegenzug wird der Anteil an Flächen mit erhöhtem Aufheizungsgrad vergrößert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung werden sich voraussichtlich auch keine erheblichen Veränderungen in der Durchlüftung des Plangebietes wie auch angrenzender Siedlungsbereiche ergeben. Der Bebauungsplan setzt Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 Metern fest und stellt damit sicher, dass keine riegelartigen Baukörper entstehen, sondern immer wieder Lücken zwischen den Gebäuden bestehen und die Luft somit zirkulieren kann. Zudem ist im ca. 1,53 ha großen Plangebiet insgesamt ein Freiflächenanteil von ca. 0,71 ha (= 46%) vorgesehen (Retention, Öffentliche Grünflächen, Spielplatz, nicht bebaubare Grundstücksfläche). Erforderliche Flächenbefestigungen sind möglichst mit wasser-durchlässigen Materialien auszuführen.

Treibhausgasemissionen

Zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele KSG (2019) sollen bis zum Jahr 2045 die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass eine Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Im Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz – LKSG; 2014) sind die Klimaschutzziele für das Land Rheinland-Pfalz spezifiziert. Dort ist festgelegt, dass die Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2050 erreicht werden soll. Die Formulierung eines singulären Klimaschutzzieles für die Bebauungsplanung „Schmittenäcker“ lässt sich daraus allerdings nicht ableiten. Es kann aber festgestellt werden, dass die Umsetzung der Planung die landes- und bundesweiten Klimaschutzziele nicht gefährdet, da hier insbesondere Erneuerbare Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme eingesetzt werden sollen (Festsetzung von Dachflächenphotovoltaik-Installation).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich das (beantragte) Grabungsschutzgebiet „Frühmittelalterliches Gräberfeld Schmittenäcker“ (siehe Kapitel 6.19 Vermerke).

Weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter sind nicht bekannt.

[Das sich im Plangebiet befindende Steinkreuz ist Eigentum eines Anwohners. Es handelt sich um einen Grabstein, der aus privaten Gründen nach Aufgabe eines Grabs vom Geinsheimer Friedhof in die „Schmittenäcker“ versetzt wurde. Das Steinkreuz wird vom Eigentümer vor den Grabungs- bzw. Erschließungsarbeiten aus dem Plangebiet entfernt.]

Auf die östlich gelegene Denkmalzone mit Rathaus und Kirche St. Peter und Paul hat das Plangebiet, auch aufgrund der dazwischenliegenden, abschirmenden Bebauung, keinen Einfluss.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das innerörtliche Plangebiet „Schmittenäcker“ ist umgeben von dörflicher Bestandsbebauung mit zumeist schräger Dachform. Ortstypisch ist die Haus-Hof-Bauweise mit Nebengebäuden bzw. Scheunenbebauung im hinteren Grundstücksbereich. Der Geltungsbereich selbst ist eine unbebaute bzw. unversiegelte grüne, private Freifläche (Wiese, Gartenland), die früher landwirtschaftlich genutzt wurde, nun aber hauptsächlich für Freizeit Zwecke (Pferdekoppeln) und privatgärtnerisch dient. Topografisch ist der Geltungsbereich nur gering ausgeprägt.

Eine relevante Fernwirkung besitzt der Geltungsbereich nicht, Einblicke von den umgebenden Straßen aus in die Schmittenäcker sind aufgrund der nahezu geschlossenen Umgebungsbebauungsstruktur

kaum möglich, lediglich von der Weihergasse aus, wo sich aktuell die Zufahrt bzw. der Zugang zu dem Wiesen- und Gartenareal befindet, bietet sich eine Lücke.

Circa 100 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich der historische Ortskern Geinsheims mit Rathaus (geschlossene historische Bebauung vom späten Mittelalter bis ins 20. Jh. mit den wichtigsten Kommunalbauten sowie markanten Hofanlagen) und Kirche St. Peter und Paul. Für diesen Bereich besteht Denkmalschutz (Denkmalzone und Einzeldenkmal). Von den Schmittenäckern aus ist lediglich die Kirche aufgrund ihrer Gebäudehöhe wahrzunehmen, die restlichen Gebäude innerhalb der Denkmalzone sind aufgrund dazwischen bestehender Wohn- oder Nebengebäude (Scheunen) nicht zu sehen.

Das Plangebiet hat folglich nur geringen Einfluss auf das umliegende Ortsbild. Eine erhebliche optische Beeinträchtigung bestehender Siedlungsstrukturen, selbst durch die im Bebauungsplan örtlich vorgeschriebenen Dachformen (Flachdach oder Pultdach bis einschließlich 20 Grad Neigung, siehe Kapitel 6.18.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen), ist dabei nicht zu erwarten.

Mit der Neubebauung verbunden ist eine leichte Veränderung des Geländeniveaus, die jedoch vor dem Hintergrund der mangelnden Fernwirkung des Geltungsbereiches unerheblich ist. Auch die geplante Bebauung wird in der Fernwirkung zu keiner Beeinträchtigung führen. Die Gebäudekubaturen sind eng an die bestehenden Siedlungsgebiete angelehnt, auch die zulässigen Gebäudehöhen sind auf die bauliche Umgebung abgestimmt.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die üblicherweise stattfindenden Wechselwirkungen hinausgehen, sind innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Die gesetzliche Grundlage gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen ist die Gemeinde dazu angehalten, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung auszuschöpfen.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist ein schon seit langen Jahren in Neustadt an der Weinstraße verfolgtes und praktiziertes Prinzip der Stadtentwicklung. Die Entwicklung von neuen Baugebieten auf vorgentzten Flächen zeigt, dass die Stadt immer wieder auf Innenentwicklung gesetzt hat. Dazu gehören insbesondere:

- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache IBAG als Wohnstandort mit Versorgungsschwerpunkt.
- Revitalisierung der ehemaligen Industriebrache SULO mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes sowie eines Versorgungsschwerpunktes.
- Baugebietsentwicklung am Bahnhof Mußbach.
- Kleinere Revitalisierungsmaßnahmen z.B. im Bereich Merowinger Straße, im Zusammenhang mit der Nachnutzung der EDON-Kaserne oder der ehemaligen Tuchfabrik im Schöntal.

Fortgeführt wurde das kommunale Flächenmanagement in Neustadt mit dem in Rheinland-Pfalz mittlerweile landesweit etablierten Werkzeug „Raum+ Monitor“ als einheitliche Erhebungsplattform.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung „Schmittenäcker“ ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt, indem hier eine unbebaute Fläche im grundsätzlich erschlossenen Innenbereich zur Überplanung herangezogen wird. Den Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs (im Außenbereich) – und damit dem Willen des Gesetzgebers – wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung entsprochen.

Aktivierung von Bestandsimmobilien und Baulücken im Ortsbezirk Geinsheim

Im Rahmen der „Innenentwicklungskonzeption Neustadt an der Weinstraße“ aus dem Jahr 2008 wurden bereits eine detaillierte Kartierung von innerörtlichen Potenzialen und Baulücken sowie Leerständen vorgenommen und Strategien zur Innenentwicklung ausgearbeitet. Die Überlegungen mündeten in ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus Rheinland-Pfalz (ExWoSt), die Initiative Innenentwicklung Neustadt an der Weinstraße in:nw. Wesentliche Ziele waren eine konsequente Innenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Im Rahmen der Initiative wurden vielfältige Aktivitäten zur Aktivierung der Potenziale – auch im Ortsbezirk Geinsheim – durchgeführt. Angefangen von einem Internetportal und runden Tischen mit zentralen Akteuren, über große Zukunftswerkstätten bis hin zu Immobilienbörsen und umfassenden Beratungsangeboten. Bereits damals wurde deutlich, dass sich die Aktivierung privater Einzelgrundstücke schwierig gestaltet und daher viel Überzeugungsarbeit notwendig ist. Die Eigentümer waren häufig nicht bereit, sich von ihren Grundstücken zu marktfähigen Preisen zu trennen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken (erschlossene Wohnbaugrundstücke) im März 2024 angeschrieben und darum gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, in welchem die Verkaufs- und / oder Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurde. Konkret im Ortsbezirk Geinsheim waren es 38 Baulücken mit insgesamt 46 Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. 18 Rückmeldungen konnten verzeichnet werden. Verkaufs- und/oder Mitwirkungsbereitschaft wurde keine bekundet, da der größte Bedarf innerhalb der Familie gesehen wurde. Folglich konnten keine weiteren Schritte zur Aktivierung der Baulücken seitens der Verwaltung eingeleitet werden (z.B. Gesprächsangebot, Unterstützung bei der Vermarktung).

Alles in allem ist es trotz diverser Anstrengungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht möglich, dem bestehenden Wohnraumbedarf durch Wiedernutzbarkeit von Flächen und leerstehenden Häusern in Geinsheim Rechnung zu tragen, weshalb die Ausweisung des Wohnbaugebietes in den „Schmittenäckern“ aus Sicht der Plangeberin sinnvoll und zielführend ist.

Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellte im Ortsbezirk Geinsheim mehrere geplante Wohnbauflächen dar und zeigte damit die räumlichen Entwicklungsoptionen auf. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Befürwortung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerschaft im Gewann „Schmittenäcker“ am Größten ist. Der Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt das Entwicklungsziel für das Plangebiet.

Konzeptalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden zahlreiche Konzeptvarianten, insbesondere mit „lockerer“ Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung auf Basis der Eigentümerwünsche entwickelt. Die großen Grundstücke und Wohneinheiten gehen jedoch einerseits am tatsächlichen Bedarf vorbei, andererseits sind solche für junge Familie, eine der wesentlichen Zielgruppen der Planung, finanziell oft nicht zu stemmen.

Das dem Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit optimierter Erschließungsfläche, kleineren Grundstücken sowie einer maßvoll verdichteten Bebauung, insbesondere auch einem großen Teilbereich für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (z.B. ausgestaltet als Mehrgenerationenwohnen), entspricht den aktuellen Anforderungen an ein modernes Wohngebiet deutlich besser als die vorhergehenden Konzeptvarianten.

7.3 Kosten und Finanzierung

Im Vergleich zum Vorentwurf (Jahr 2024) haben sich die prognostizierten Erschließungskosten um circa 15% erhöht, was im Wesentlichen auf die höheren Anforderungen an die Entwässerung des Plangebietes sowie auf die erforderlichen archäologischen Ausgrabungen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme zurückzuführen ist. Die Machbarkeit der Baugebietsentwicklung „Schmittenäcker“ wurde durch die Verwaltung erneut überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Erschließungsmaßnahme weiterhin wirtschaftlich darstellbar ist. Die aktuell geschätzten Erschließungskosten pro Quadratmeter Nettobauland liegen im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte im Ortsbezirk Geinsheim.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt derzeit, die „Schmittenäcker“ selbst zu entwickeln. Der spätere Kaufpreis soll und wird demnach nicht wesentlich höher liegen als die Erschließungskosten, sodass dem Planungsziel, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, Rechnung getragen wird. Die Kosten werden zunächst über den städtischen Haushalt vorfinanziert und baldmöglichst durch den Verkauf der baureifen Grundstücke refinanziert.

7.4 Bodenordnung

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt, sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden privaten Flurstücke frühzeitig (im Nachgang der förmlichen Beteiligung) anzukaufen und anschließend die Grundstücksneuordnung zu veranlassen.

Sollte es nicht gelingen, sämtliche Flurstücke vorab in das städtische Eigentum zu überführen, könnte ein amtliches Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch in Erwägung gezogen werden.

8 FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches	1,53 ha (= 100 %)
davon Allgemeine Wohngebiete (Baugrundstücke)	1,04 ha (= 68,0 %)
davon max. Flächenversiegelung bei GRZ 0,4 bzw. 0,35, mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 = 0,62 ha	
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,17 ha (= 11,1 %)
davon öffentlicher Geh- und Radweg	0,04 ha (= 2,6 %)
davon private oder öffentliche Wirtschaftswege	0,04 ha (= 2,6 %)
davon öffentliche Grünfläche	0,12 ha (= 7,8 %)
davon öffentlicher Kinderspielplatz = 0,05 ha	
davon Retentionsfläche	0,11 ha (= 7,2 %)
davon Fläche für Trafostation	<0,01 ha (= 0,7 %)

GESETZESGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO RLP**), in der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen Rheinland-Pfalz (**Landessolargesetz – LSolarG**), in der Fassung vom 30.09.2021; zuletzt geändert §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Städtebauliches Konzept,

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. 220 - Stadtplanung, Stand: 12.05.2026

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,

Ehrenberg Landschaftsplanung, Stand: 05.09.2017

Anlage 3: Fachbeitrag Artenschutz mit Nacherfassung 2024,

Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Stand: 07.05.2026

Anlage 4: Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung,

RSK Alenco GmbH, Stand: 06.06.2017

Anlage 5: Versickerungs-, Boden und Baugrunduntersuchung,

RSK Alenco GmbH, Stand: 25.02.2025

Anlage 6: Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie „Entwässerung des geplanten Baugebietes Schmittenäcker im OT Geinsheim der Stadt Neustadt an der Weinstraße“,

Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN), Stand: 15.05.2026

Anlage 7: Wasserbilanz – Referenz-Wert,

Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN), Stand: 15.05.2026

Anlage 8: Schalltechnisches Gutachten,

Konzept dB plus GmbH, Stand: 03.04.2025