



Bebauungsplan-Entwurf
„In den Oberwiesen
(Neufassung und Erweiterung)“
I. Änderung
in Neustadt-Mußbach

Begründung
Stand: 17. September 2014

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Bestand	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Technische Infrastruktur	6
3.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	6
3.6	Immissionen	6
3.7	Bodenverhältnisse	6
3.8	Flora, Fauna	6
3.9	Eigentumsverhältnisse	7
4	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bauleitpläne	8
4.4	Denkmalpflege	9
4.5	Sonstige Fachplanungen	9
5	Erfordernis und Ziel der Planung	9
6	Städtebauliche Konzeption	10
7	Prüfung von Standortalternativen	10
8	Planinhalt und Festlegungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	13
8.4	Verkehrsflächen	14
8.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
8.6	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	14
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	15
8.8	Örtliche Bauvorschriften	16
8.9	Hinweise	16
9	Flächenbilanz	17
10	Sonstige fachliche Belange	17

10.1	Schallschutz	17
10.2	Schutz vor Gerüchen.....	17
10.3	Bodenschutz	17
10.4	Naturschutz	18
10.5	Artenschutz	19
10.6	Ver- und Entsorgung	19
11	Umweltbericht	20
12	Planverfahren	20
13	Umsetzung des Bebauungsplans	20
14	Rechtsgrundlagen.....	21
15	Anlagen.....	22

1 Planungsanlass und -intention

Der Bebauungsplan „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ im Ortsbezirk Mußbach besteht seit 2002. Er regelt die Nutzung bzw. Bebaubarkeit eines ca. 3,5 ha großen Areals zwischen dem Mußbach im Norden, der Straße „An der Eselshaut“ (L516) im Osten, dem Röhrweidenweg im Süden und der Bahnstrecke Mußbach – NW Böbig im Westen. Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Weinbergen, Gartenland und den Röhrweidenweg begleitender Wohnbebauung geprägt. Im Nordosten des Plangebietes (An der Eselshaut Nr. 15) befindet sich der Vollerwerbsweinbaubetrieb „Fritz Völcker'sche Gutsverwaltung“ mit angegliedertem Gästehaus. Das Bauensemble ist denkmalgeschützt. Mit seinem vorgelagerten Weinberg prägt es einen Teil des Ortsbildes von Mußbach.

Der Weinbaubetrieb Völcker kann sich im Baubestand nicht mehr adäquat weiterentwickeln. Er plant in den kommenden Jahren bauliche Erweiterungen, zum einen den Bau einer Vinothek moderner Prägung und zum anderen die Errichtung von einem oder mehreren Wirtschaftsgebäuden. Diese Erweiterungen sollen aus betrieblichen und landschaftsschützenden Gründen im Wege der Innenentwicklung am Standort selbst erfolgen und nicht auf Weinbergflächen im Außenbereich, die alternativ in der Gemarkung „Naulott“ zur Verfügung stünden.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße teilt das Primat der Innenentwicklung und möchte den nachvollziehbaren betrieblichen Belangen am Standort Rechnung tragen.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt im Bereich des südwestlichen Ortseingangs des Neustadter Ortsteils Mußbach nördlich des Röhrweidenwegs und westlich der Straße „An der Eselshaut“. Im Norden grenzen die rückwärtigen Grundstücke der Eberhardstraße an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, im Westen ein privates Grundstück, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist sowie private Grünflächen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ umfasst den östlichen Teil des bestandskräftigen Ur-Bebauungsplans von 2002 mit einer Größe von rund 1,52 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 94 und 9528/7,
- im Osten durch die Straßenmitte der Straße „An der Eselshaut“ (Flurstück 148/10),
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 95/6,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 95/6.

Die Flurstücke 94 und 95/6 werden in Gänze sowie teilweise die Flurstücke 148/10 und 9528/7 vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Nordosten mit dem winkelförmigen denkmalgeschützten Bauensemble der „Fritz Völcker’schen Gutsverwaltung“ bebaut. Dabei dominiert der viergeschossige Satteldachbau (zwei weitere Geschosse im Dachraum) mit Schleppegauben das städtebauliche Bild aufgrund seiner großen Grundfläche von mehr als 500 m² und einer Höhe von ca. 17,50 m. Quer hierzu errichtet befindet sich „An der Eselshaut“ ein zweigeschossiges (ein weiteres Geschoss im Dachraum), jedoch mehr als 5,00 m niedrigeres Sandsteingebäude, welches seinerzeit als giebelständiger Wohnflügel im Zuge einer Erweiterung entstand. Neben den betriebsimmanenten Gebäudenutzungen, wie z.B. dem Weinkeller, der Kelteranlage und Abfüllung befinden sich Wohnräume sowie ein Gästehaus im Anwesen.

In Verbindung mit dem vorgelagerten Weinberg im Süden, welcher im Vergleich zum Bereich der Straßenkreuzung „An der Eselshaut“/ „Röhrweidenweg“/ „An der Bleiche“ ca. 1,50 m über dem Höhenniveau der Straße liegt und von einer Sandsteinmauer eingefasst ist, prägt das denkmalgeschützte Bauensemble den südlichen Ortseingang Mußbachs.

Im Norden grenzt die bestehende misch- bzw. dorfgebietstypische Ortslage mit meist zweigeschossigen Satteldachbauten und rückwärtigen Nebengebäuden, i.d.R. alte Scheunen, an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Östlich der Straße „An der Eselshaut“ befindet sich ein Großteil des Betriebsgeländes der Winzergenossenschaft Weinbiet, welches Teil der Denkmalzone „Johanniterviertel“ ist sowie der ehemalige Herrenhof des Johanniterguts, welcher als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt und mehrere Einzeldenkmäler beinhaltet.

Beiderseits des Röhrweidenwegs im Süden befinden sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Im Westen bestehen bis zur Bahnlinie ebenfalls ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie private Gärten.

3.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets steigt das Gelände von Süden nach Norden in geringem Maße an. Der südliche Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhe von ca. 147 m ü. NN, im Norden wird eine Höhe von bis zu ca. 149 m ü. NN erreicht. Ein leichteres Gefälle weist die Topographie in West-Ost-Richtung auf: Dabei werden die Höhenunterschiede meist auf 0,5 m bis 1 m beziffert. Der die nördliche Geltungsbereichsgrenze darstellende Mußbach verläuft auf einer Höhe von ca. 148,30 m ü. NN mit geringem Gefälle von Westen nach Osten.

Bedeutsame Geländeversprünge oder weitere wesentliche topographische Niveauunterschiede sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht vorhanden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die Straße „An der Eselshaut“ (L516) im Osten, welche in Nord-Süd-Richtung als Einbahnstraße verläuft und den südlich an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung angrenzenden Röhrweidenweg im Zweirichtungsverkehr. Die Landesstraße erfüllt entsprechend ihrer Klassifikation eine überörtliche Erschließungsfunktion. Dem Röhrweidenweg kommt in erster Linie eine örtliche Bedeutung zu. Er dient neben dem Anliegerverkehr als Zufahrt in Richtung des nahegelegenen Mußbacher Schwimmbads.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehende gängige technische Infrastruktur angeschlossen.

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Die Nahversorgung des Gebiets wird über das umliegende Nahversorgungsangebot (z.B. REWE, Bäckerei) sicher gestellt. Innerhalb des Gebiets befindet sich mit der „Fritz Völcker’schen Gutsverwaltung“ ein Weinbaubetrieb mit geringerer Bedeutung für die örtliche Nahversorgung.

Sozialinfrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Bebauungsplangeltungsbereich nicht. Der Ortsteil Mußbach verfügt u.a. über eine betreuende Grundschule sowie Betreuungseinrichtungen für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen (Kindergarten, Kindertagesstätte, Kinderhort).

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen bedingt durch die Betriebstätigkeiten des für ein Dorfgebiet typischen Weinbaubetriebs genauso ein wie die Immissionen der anliegenden Straßenverkehrsflächen und der Bahnlinie im Westen.

3.7 Bodenverhältnisse

Im Plangebiet sind die Böden in ihrer Gesamtheit anthropogen beeinflusst. Durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Rebflächen und den angrenzenden Bereichen wurden die Böden verdichtet und durch den Eintrag verschiedener Substanzen, z.B. zur Schädlingsbekämpfung oder Düngung, verändert. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist vollkommen durch Gebäude, Zufahrten und die Hoffläche „An der Eselshaut“ versiegelt.

Folglich ist eine natürliche Bodenumgebung im Geltungsbereich nicht vorzufinden, da die Böden stark überformt bzw. versiegelt sind.

Gemäß dem Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz besteht auf den Flächen des Plangebiets kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor.

3.8 Flora, Fauna

Auf einem Großteil des Geländes des Plangebiets, welches Teil der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald ist, befinden sich Weinbergsflächen sowie Intensivgrünland. Im Norden, westlich der Bebauung „An der Eselshaut“ 15 sind verschiedenen Gehölze, u.a. mehrere Nadel- und Laubbäume in einer Baumgruppe vorzufinden. Der Bereich entlang des Mußbachs ist vorwiegend mit Sträuchern bewachsen, südlich hiervon wurden zwei Jungbäume als Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ gepflanzt.

Das Vorkommen artenschutzrelevanter Arten wurde gutachterlich durch eine Prüfung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG untersucht (Höllgärtner, Michael (2013): „Bebauungsplan ‘In den Oberwiesen’ in Neustadt-Mussbach, Prüfung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG“, Jockgrim). Dabei wurde das Vorkommen der streng geschützten Vogelarten Turmfalke und Türkentaube als Nahrungsgast im Plangebiet festgestellt. Zudem ergab die Untersuchung, dass folgende dreizehn Vogelarten innerhalb des Gebiets brüten: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, El-

ster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen.

Bei Erfassung der Reptilien konnte eine Population der Mauereidechse als streng geschützte Art gesichtet werden.

Gemäß der Prüfung des Artenschutzrechts besteht keinerlei Vorkommen von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. Eine Nutzung des Vorhabensgebietes als Jagdgebiet von Fledermausarten ist potentiell möglich.

3.9 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des im Geltungsbereich liegenden Teils der Straße „An der Eselshaut“ in Privateigentum und ist dem Weinbaubetrieb Fritz Völcker´sche Gutverwaltung hinzuzurechnen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der für das Plangebiet wirksame „Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004“ weist den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ im Nordosten sowie als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete, sonstige Fläche“ aus. Die vergleichbare Darstellung trifft auch der zurzeit zur Genehmigung vorliegende „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung entsprechen, auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Raumnutzungskarte und den gemeindlichen Interpretations- und Entwicklungsspielraum der kleinmaßstäbigen Vorgaben, im Bezug auf die Raumnutzung den Zielen der Raumordnung.

Im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesene sonstige landwirtschaftliche Gebiete sind gemäß den Grundsätzen der Raumordnung nur in unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Dieser Grundsatz wird insofern berücksichtigt, dass die Flächeninanspruchnahme der Fortentwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebs dient, eine Aussiedlung in den Außenbereich verhindert wird und eine Umnutzung landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen nur in moderatem Maße ermöglicht wird.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt im Plangebiet zu großen Teilen eine Fläche für „Rebland und andere Sonderkulturen“ dar, welche in Gänze durch eine „geplante öffentliche/ private Grünfläche“ überlagert ist. Zudem trifft der Flächennutzungsplan zwei Darstellungen aus dem Bereich „Areale und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und § 5 Abs. 2a BauGB und § 3 Abs. 4 LpflG)“: Als zusätzliche Überlagerung der Rebflächen ist im Norden eine „geplante Maßnahmenfläche“ dargestellt, entlang des Mußbachs (Darstellung „bestehendes Fließgewässer und temporär wasserführender Graben“) verläuft eine „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“. Der integrierte Landschaftsplan konkretisiert diese Bereiche in „Maßnahmenareale für Schutz und Puffermaßnahmen an bestehenden Biotopen und / oder für selbstständige Biotopneuanlagen“. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist als „gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt, die Straße „An der Eselshaut“ als „bestehender überörtl./ örtl.“

Hauptverkehrsweg“. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald/ des Biosphärenreservats Pfälzer Wald – Nordvogesen.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht zudem vor, für den im Plangebiet befindlichen Gewässerabschnitt des Mußbachs die fachplanungsrelevanten Vorgaben zu berücksichtigen sowie weitere Planungen anzuregen (vgl. Ziffer 4.5 der Begründung). Die Renaturierung des Mußbachs soll gefördert und dessen Gewässerrand als Grünkorridor entwickelt werden. Zudem soll eine funktionale Integration des Gewässerrands in das Wohnumfeld bzw. die Naherholung umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ I. Änderung wird in Teilen gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Übrigen erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichterstattung gem. § 13a Abs. Nr. 2 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den landespflegerischen Zielvorstellungen und sind folglich deren Umsetzung zuträglich.

4.3 Bestehende Bauleitpläne

Der bestandskräftige Bebauungsplan von 2002 unterscheidet im Plangebiet neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen „An der Eselshaut“ und den wasserrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Mußbachs in zwei Dorfgebiete sowie unterschiedliche Grünflächen.

Innerhalb der beiden Dorfgebiete sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Weitere Nutzungen sind als unzulässig festgesetzt. Dabei sind im Nordosten höchstens zwei Geschosse in offener Bauweise auf einer Grundfläche von maximal 860 m² zulässig. Die Anlage von Dächern ist mit einer Dachneigung von 40° - 50° gestattet. Für das südwestlich gelegene Dorfgebiet wurden differenzierte Festsetzungen vorgenommen. Dort sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise und mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m über der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl sind mit 0,4 festgeschrieben. Dächer dürfen mit einer Dachneigung von 38° - 45° errichtet werden.

Überdies unterscheidet der Ur-Bebauungsplan in private und öffentliche Grünflächen. Eine öffentliche Grünfläche verläuft im Norden in 5 m Breite bachparallel als Bachbegleitgrün. Diese Fläche ist gemeinsam mit der unmittelbar südlich angrenzenden „Privaten Grünfläche als Gemeinschaftsanlage“ Teil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nördlich der Baufenster im südwestlichen Dorfgebiet sind die privaten Grünflächen als Gartenland deklariert. Die übrigen privaten Grünflächen, welche einen Großteil des Geländes einnehmen, sind mit der Zweckbestimmung „Wingert“ festgesetzt. Der südöstliche Teil hiervon entlang des Röhrweidenwegs ist gemäß der Festsetzungen von der Bebauung freizuhalten.

Der Urbebauungsplan sieht entsprechend der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen vor und setzt diese fest.

4.4 Denkmalpflege

Das Anwesen „An der Eselshaut“ 15 ist in der Denkmalliste der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz als bauliche Gesamtanlage aufgeführt. Gleichzeitig hat das Hauptgebäude den Status eines Einzeldenkmals. Der Winkelbau der ehemaligen Mühle stammt aus dem Jahre 1694 (im Kern evtl. älter) und wurde 1899 durch den giebelständigen Wohnflügel im Südosten erweitert. Aus denkmalschützerischer Sicht ist das historisch bedeutsame Anwesen prägend für den südlichen Ortseingang Mußbachs.

Östlich der Straße „An der Eselshaut“ befinden sich die Denkmalzone „Johanniter-viertel“, die denkmalgeschützte baulichen Gesamtanlage „Herrenhof“ sowie mehrere Einzeldenkmale.

Weitere Kulturdenkmäler und Denkmalzonen der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz, ebenso sonstige denkmalpflegerische Schutzgebiete und -objekte, wie z.B. Naturdenkmale befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Entsprechend der aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL, 2000/60/EG) hervorgehenden und in deutsches Recht umgesetzten Vorgaben zu den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer, ist eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands des Mußbachs zu vermeiden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand dessen zu erhalten oder zu erreichen (vgl. § 27 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Weitere besonders relevanten übergeordneten Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit für Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Der in Neustadt-Mußbach „An der Eselshaut“ gelegene Weinbaubetrieb „Fritz Völcker'sche Gutsverwaltung“ kann sich im Baubestand nicht mehr adäquat weiterentwickeln. Es bestehen Planungen, den Betrieb in den kommenden Jahren baulich zu erweitern, zum einen durch den Bau einer Vinothek und zum anderen durch die Errichtung von einem oder mehreren Wirtschaftsgebäuden. Diese Erweiterungen sollen aus betrieblichen und landschaftsschützenden Gründen im Wege der Innenentwicklung am Standort selbst erfolgen und nicht auf Weinbergsflächen im Außenbereich, die alternativ in der Gemarkung „Naulott“ zur Verfügung stünden.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße teilt das Primat der Innenentwicklung und möchte den nachvollziehbaren betrieblichen Belangen am Standort Rechnung tragen. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist hierfür ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die Betriebserweiterung des Weinbaubetriebs am Standort umfeldverträglich und unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen zu ermöglichen. Das bestehende Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wird daher in seiner räumlichen Ausdehnung nach Westen im Sinne der Innenentwicklung erweitert und eine der Örtlichkeit angepassten Differenzierung der Art zulässigen Nutzungen vorgenommen. Im Kontext der bestehenden Bausubstanz, speziell des baukulturell bedeutsamen Denkmals „An der Eselshaut 15“, ist die städtebaulich geordnete Festsetzung insbesondere der Maßkennziffern ein weiteres übergeordnetes Planungsziel. Aufgrund

des langfristigen Planungs- bzw. Aufsiedlungshorizonts der betrieblichen Erweiterung und daher erforderlichen Flexibilität, wird die Änderung des Bebauungsplans als Angebotsplanung vorgenommen.

Des Weiteren zielt die Planung darauf ab, den bereits im Ur-Bebauungsplan „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ angedachten naturnahen Gewässer-ausbau des Bachbetts durch eine Renaturierung des Mußbachs zu ermöglichen und hierfür die erforderlichen Flächen vorzuhalten.

Als weiteres Planungsziel ist die Sicherung der historisch gewachsenen Ortseingangssituation mit Sichtbeziehung auf das baukulturelle Denkmal „An der Eselshaut 15“ zu nennen.

6 Städtebauliche Konzeption

Das Städtebauliche Konzept sieht neben der Sicherung des Altbestands des Baudenkmals mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten die Errichtung von drei in Nord-Süd-Richtung orientierten Gebäuderiegeln vor. Dabei erfolgt eine Abstufung der Baufenster von Osten nach Westen südlich der für die Bachrenaturierung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen des Ur-Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ festgesetzten Fläche. Die Gebäuderiegel werden somit von der umliegenden Bebauung im Bestand deutlich abgerückt.

Im Bereich des 20 m x 24 m großen Baufensters westlich des Baudenkmals ist im Wesentlichen der Bau einer aktuellen Nutzungsansprüchen gerechten Vinothek mit weiteren Wirtschaftsräumen vorgesehen. Die beiden anderen Gebäuderiegel (maximal 30 m x 12 m bzw. maximal 30 m x 15 m) dienen der Realisierung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bzw. mit längerfristigem Zeithorizont dem Bau von betriebszugehörigen Wohnungen.

Teil der städtebaulichen Konzeption ist im Weiteren die Freihaltung aller südlich des Dorfgebiets gelegenen Flächen. Neben klimatischen Gründen dient dies der Sicherung der historisch gewachsenen Ortseingangssituation mit Sichtbeziehung auf das baukulturelle Denkmal „An der Eselshaut 15“ und somit der Erreichung eines der Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung. Der für die Örtlichkeit typische vorgelagerte Weinberg im Süden soll erhalten bleiben.

7 Prüfung von Standortalternativen

Zur Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Weinbaubetriebs stehen alternativ Weinbergsflächen im Außenbereich in der Gemarkung „Naulott“ zur Verfügung, welche sich im Betriebseigentum befinden. Diese Flächen können aufgrund der Privilegierung für landwirtschaftliche Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für eine Ausiedlung im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Alternativstandorte im bebauten Zusammenhang stehen nicht zur Verfügung bzw. werden seitens der Betriebsbetreiber nicht befürwortet. Eine Betriebserweiterung unmittelbar im Bereich des derzeitigen Standorts wird aus Gründen der Optimierung von betrieblichen Prozessen als nachhaltigste Planungsalternative angesehen und daher bevorzugt.

Beide Planungsalternativen führen zur Umnutzung derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen, deren Inanspruchnahme aufgrund der Entwicklungsabsichten und zur langfristigen Sicherung des Erhalts des Weinbaubetriebs erforderlich sowie im Falle der Außenbereichsfläche derzeit gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Wahl der Planungsalternative Innenentwicklung durch Änderung

des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ begrenzt die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB durch die getroffenen Festsetzungen auf den notwendigen Umfang und ist einer Ansiedlung im Außenbereich aus betrieblichen und landschaftsschützenden Gesichtspunkten vorzuziehen. Weitere in Neustadt an der Weinstraße zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale (vgl. Baulandkataster Stadt Neustadt an der Weinstraße) stellen keine adäquaten Standortalternativen dar. Denn das Oberziel der Planung, die Betriebserweiterung des Weinbaubetriebs, sollte im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Strukturen erfolgen, um z.B. betriebliche Abläufe zu effektivieren und Mehrverkehre zu vermeiden. Nicht zuletzt befinden sich die überplanten Flächen bereits im Betriebseigentum. Andere Innenentwicklungsflächen, welche die erforderliche Größe aufweisen, müssten erst unter beträchtlichem Aufwand (z.B. Ankauf, Erschließung) aktiviert werden.

Da am bestehenden Betriebsstandort Erweiterungsflächen in hinreichendem Maße zur Verfügung stehen, andere Innenentwicklungspotentiale aus den genannten Gründen ausscheiden und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich i.S.d. Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung vermieden werden soll, stellt der gewählte Standort die geeignetste Standortalternative zur Erweiterung des Weinbaubetriebs dar.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Dorfgebiets gem. § 5 BauNVO dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Weiterhin ist dort auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Folglich ermöglicht die Festsetzung eines Dorfgebiets unter Berücksichtigung des Gebietscharakters gem. § 5 Abs. 1 BauNVO die Umsetzung der Planungsziele der Stadt Neustadt an der Weinstraße für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Gliederung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Dorfgebiet in die Gebietsteile MD 1 – MD 4 orientiert sich grundsätzlich an den seitens des Weinbaubetriebs bestehenden Nutzungsansprüchen.

Der Ausschluss der Nutzungen gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO im Gebietsteil MD 1 zielt darauf ab, den bisherigen Charakter des Gebiets, welcher im Wesentlichen durch den Weinbaubetrieb und der zugehörigen Wohnnutzung geprägt wird, zu erhalten. Dieser im rückwärtigen Grundstücksbereich eng gefasste Nutzungskatalog wird im Gebietsteil MD 2 durch die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes erweitert, um die Voraussetzungen z.B. zum Bau einer Vinothek oder der Erweiterung des dem Weinbaubetrieb zugehörigen Gästehauses zu schaffen. Diese Nutzungen werden als dem Weinbaubetrieb affine Nutzungen angesehen und daher bezogen auf die Fläche in hinreichendem Maße als zulässig festgesetzt. Es erfolgt eine Orientierung zum bestehenden Hauptgebäude sowie zu den Flächen, welche, als Stellplatzflächen genutzt werden sollen, z.B. im Bereich der Privatstraße. Eine moderate Betriebserweiterung wird so ermöglicht ohne den Nutzungskatalog derart weit zu fassen, dass eine flächendeckende Bebauung der Gebietsteile MD 1 und MD 2 mit Nutzungen ermöglicht wird, welche nicht im direkten Zusammenhang mit dem ansässigen Weinbaubetrieb stehen (z.B. Lebensmittel-Einzelhandel, reines betriebsfremdes Wohnen. Der

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Gebietsteilen MD 1 und MD 2 erfolgt auch in Hinblick der Lage des Plangebiets außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Neustadt an der Weinstraße und aufgrund des potentiellen Verkehrsaufkommens sowie der damit einhergehenden störenden Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen. Im Bereich des denkmalgeschützten Baubestands ist der Einzelhandel dagegen zulässig, um z.B. den Verkauf von Waren zu ermöglichen, welche im Kontext eines Weinbaubetriebs angeboten werden oder einen Dorf- bzw. Nachbarschaftsladen bauplanungsrechtlich zu legitimieren. Die Festsetzung zielt somit darauf ab, die Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der derzeit ausgeübten Nutzung stehen bzw. der Versorgung des Ortsteils dienen. Aufgrund der zu beachtenden Vorgaben zum Denkmalschutz i.V.m. der Tatsache, dass hier lediglich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, ist von keinen wesentlichen negativen Beeinträchtigungen durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen an dieser Stelle auszugehen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution werden als unzulässig festgesetzt, um hierdurch städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft mit gewerblichen Betrieben, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen zu vermeiden. Die genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen. Neben den negativen Einflüssen auf örtliche Einrichtungen bzw. deren Nutzer soll verhindert werden, dass der Standort durch negative städtebauliche Wirkungen der als unzulässig festgesetzten Nutzungen auf das Umfeld abgewertet wird. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung werden zudem verhindert.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben innerhalb des gesamten Dorfgebiets begründet sich durch den hohen Flächenbedarf einer derartigen Nutzung. Eine Realisierung von Gartenbaubetrieben innerhalb des vorliegenden Dorfgebiets von vergleichsweise geringer Größe erscheint an dieser Stelle, u.a. bezogen auf die betrieblichen Platzbedarfe und Betriebsabläufe inadäquat. Des Weiteren sollen die von Gartenbaubetrieben ausgehenden Emissionen in Form von Gerüchen (z.B. durch Kompostierung und Düngung) und den damit einhergehenden potentiellen Störungen des bestehenden Wohnumfelds vermieden werden. Dieser Aspekt wird durch die existente Vorbelastung des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung durch Immissionen, insbesondere durch Gerüche und Geräusche des bestehenden Weinbaubetriebs verstärkt.

Tankstellen werden im gesamten Dorfgebiet aufgrund damit einhergehender Zu- und Abfahrten von Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen, den erzeugten innergebietlichen Verkehren und den hieraus sowie weiteren aus dem Betrieb von Tankstellen resultierenden Immissionen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird insbesondere im Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen. Weiterhin wird der Standort für den Betrieb einer Tankstelle aufgrund der Lage des Plangebiets und der ungeeigneten Erschließungssituation als ungeeignet angesehen.

Vergnügungsstätten entfalten potentiell negative städtebauliche Wirkungen auf das Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzungen und sind daher als unzulässig festgesetzt. Neben der Abwertung des Standorts, sind z.B. Störungen des Wohnens durch an- und abfahrenden Verkehr zu befürchten. Insbesondere durch ein potenzielles Verkehrsaufkommen im Nachtzeitraum können störende Wirkungen auf die sonstigen zulässigen Nutzungen entstehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, orientiert sich die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im gesamten Dorfgebiet an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Sinne der Innenentwicklung soll eine hohe Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden, welche den Ansprüchen der geplanten (weinbaubetrieblichen) Nutzungen gerecht wird. Dabei findet auch die Tatsache Berücksichtigung, dass u.a. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Eine städtebaulich nicht erwünschte Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche in Form von hohen Bauwerken wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verhindert.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen werden in Anlehnung an die Dimensionierung der umliegenden Bebauung getroffen. Als maßgeblich wird hierbei insbesondere das denkmalgeschützte Bauensemble „An der Eselshaut 15“ betrachtet. Die Traufhöhe des südwestlichen Gebäudeteils beträgt ca. 155,20 m ü. NN. Ein Großteil der umliegenden Bestandsbebauung unterschreitet diese Traufhöhe. Weiterhin beachtlich für eine adäquate Höhenfestsetzung sind die Belange des Weinbaubetriebs, z.B. hinsichtlich der Anforderung an Durchfahrtshöhen mit Maschinen und Fahrzeugen. Um die städtebauliche Dominanz des Bauensembles im Bereich der Ortseingangssituation zu wahren und zudem den zeitgemäßen Anforderungen des Weinbaubetriebs gerecht zu werden, wurde mit der maximalen Traufhöhe von 155 m ü. NN in den Gebietsteilen MD 1 und MD 2 die entsprechende Festsetzung getroffen. In Kombination mit der Zulässigkeit von flachen bzw. flach geneigten Dächern und der Dimension der Baufenster (30 m x 12 m, 30 m x 15 m bzw. 24 m x 20 m) wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 157,50 m ü. NN festgesetzt, um die städtebauliche Einbindung von Vorhaben in das Umfeld zu gewährleisten. In diesem Kontext erfolgt auch die Festsetzung der höchstzulässigen Vollgeschosse gleichsam wie im überwiegenden Teil der Umgebung. In Einheit mit den Höhenfestsetzungen wird somit eine angemessene bauliche Ausnutzung des Gebiets ermöglicht.

Im Bereich des denkmalgeschützten Bauensembles wurden die Maßfestsetzungen aus dem Baubestand hergeleitet. Die Trauf- und Firsthöhen wurden erfasst und in die Festsetzungen unter Berücksichtigung einer geringer Varianz bzw. Messungenauigkeit umgesetzt. Folglich übersteigen die jeweils maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen die ermittelten Bestandswerte um ca. 0,5 m und lassen somit auch geringfügige Veränderungen der Gebäudestrukturen bzgl. der Höhenentwicklung zu. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde innerhalb des MD 3 von zwei Vollgeschossen, welche im Bebauungsplan „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ festgesetzt sind erhöht. Auch hier erfolgte eine Anpassung an die bestehende Situation, denn das Gebäude verfügt nach aktuellen bauordnungsrechtlichen Maßstäben über insgesamt vier Vollgeschosse.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässigen Firsthöhen in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten. Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten oder Schornsteine auch über dem Niveau der maximal zulässigen Firsthöhen errichtet werden. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der zulässigen Höhe der Überschreitung und des Anteils an der jeweiligen Dachfläche sichergestellt, dass hiervon keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt, insbesondere im Bezug auf die denkmalgeschützte Bausubstanz zu erwarten sind.

8.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Das Entstehen von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 50 Metern und eine hier nicht erforderliche Grenzbebauung werden durch die Festsetzung der offenen Bauweise für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Verbindung mit

der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verhindert. Trotz der potentiell zulässigen großen Baukörper in Bezug auf deren Länge und Breite soll so eine nicht erforderliche Massivität der Bebauung verhindert werden. Die Festsetzung der Bauweise wird gleichsam der des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ getroffen. Ein Erfordernis, hiervon abweichende Regelungen zu treffen, ist nicht erkennbar.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung wird die Realisierung der städtebaulichen Ziele und des städtebaulichen Konzepts ermöglicht sowie eine unerwünschte Gliederung der Baumassen vermieden. Dies im Wesentlichen für die Baugebietsteile MD 1 und MD 2, da in den beiden anderen Teilen des Dorfgebiets aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz ohnehin die fachspezifischen Anforderungen an bauliche Veränderungen zu berücksichtigen sind. Die Baufenster im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles orientieren sich an der Bestandssituation. Geringe bauliche Veränderung der vergangenen Jahre wurden dabei berücksichtigt und sind nach wie vor möglich. Betrieblichen wie gleichsam städtebaulichen Ansprüchen gerecht wird die Anordnung der drei anderen Baufenster. Deren Dimensionierung lässt weinbaubetriebstypische größere Bauten wie Maschinenhallen zu, ohne jedoch eine zu massive Bebauung in dieser städtebaulich sensiblen Lage zu ermöglichen. Insgesamt soll die Größe der Baufenster in Kombination mit der zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung eine langfristige Sicherung und Fortentwicklung des hiesigen Weinbaubetriebs ermöglichen. Eine Realisierung von Vorhaben in mehreren Bauabschnitten und unter Berücksichtigung von zeitlichen und wirtschaftlichen Aspekten wird ermöglicht.

8.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bestehende Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand in die Festsetzungen übernommen. Dies betrifft einen Teil der Straße „An der Eselshaut“. Zur Sicherstellung der innergebietlichen Erschließung wird die erforderliche Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt, da ihre Nutzung durch die Allgemeinheit nicht erforderlich ist. Straßenverlauf und -breite berücksichtigen insbesondere die Raumbedarfe der Feuerwehr. Im Bereich der nördlichen Verbreiterung der Privatstraße ist die Anlage von Stellplätzen möglich sofern im Bereich des Dorfgebiets ausreichende Rangierflächen vorgehalten werden.

8.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt, um den entstehenden Stellplatzbedarf im Bezug auf die Anordnung der Stellplätze flexibel umsetzen zu können. Negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu befürchten. Gleiches gilt für untergeordnete Nebenanlagen. Garagen, Unterstände für Maschinen usw. können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend realisiert werden, sodass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt sind. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da im Bebauungsplan keine Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets festgesetzt sind und diese Anlagen wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht befürchten lassen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebiets wird befürwortet und durch die Festsetzungen erleichtert.

8.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherung der historischen Ortseingangssituation werden die Flächen westlich der Straße „An der Eselshaut“ als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt. Die Sichtachse auf das denkmalgeschützte Baudenkmal soll genauso erhalten werden wie der

charakteristische vorgelagerte Weinberg. Daher erfolgt an dieser Stelle zusätzlich die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Weinbau“. Ferner besteht das Erfordernis die regional- und lokalklimatisch bedeutsame Fläche am Standort in ihrer Funktion zu sichern. Um die Kaltluftabflussbahn zu erhalten wird der südwestliche Bereich des Plangebiets ebenfalls als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Zudem erfolgt die bauplanungsrechtliche Sicherung des dortigen Weinbergs mit der entsprechenden Festsetzung. Entsprechend der lokalklimatischen Bedeutung des Grünzuges wird dessen Bestand auf einer Breite von 55 m – 60 m, auch unter Berücksichtigung des nicht von der ersten Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ betroffenen Abschnitts nördlich des Röhrweidenwegs, gesichert. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte gutachterliche Untersuchung¹ (siehe Anlagen der Begründung) belegt, dass für diesen Fall keine klimatisch negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da sich nur sehr kleinräumig klimatische Veränderungen ergeben können.

Folglich sichern die Festsetzungen den Erhalt der ortsbildprägenden Eingangssituation, werden den klimatologischen Ansprüchen an den Bebauungsplan gerecht und entsprechen darüber hinaus dem Grundsatz gem. § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umzunutzen.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend der aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL, 2000/60/EG) hervorgehenden und in deutsches Recht umgesetzten Vorgaben zu den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer (vgl. § 27 Wasserhaushaltsgesetz – WHG) erfolgt zur Erreichung eines verbesserten ökologischen Zustands des Mußbachs im Norden des Plangebiets die Festsetzung einer Maßnahmenfläche. Der für die Renaturierung des Mußbachs erforderliche Flächenbedarf wurde gutachterlich ermittelt² (siehe Anlagen der Begründung) und die Fläche entsprechend gesichert. Neben der Bachrenaturierung, kann die Fläche zum Ableiten bzw. versickern des anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden.

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung werden die im Urplan festgesetzten Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise mit Bauflächen überplant. Die in der Machbarkeitsstudie identifizierte Fläche zur Renaturierung des Mußbachs wird daher am westlichen Rand des Plangebiets nach Süden erweitert, um die erforderliche Fläche zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen vorzuhalten. Innerhalb der Gesamtfläche kann zudem der aufgrund der ersten Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich vollzogen werden. Die Fläche wird als Ausgleichs- und Maßnahmenfläche zusammengefasst.

Der Bebauungsplan trifft somit zur Erfüllung der die Umweltbelange betreffenden Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben die entsprechenden Festsetzungen.

¹ Vgl. Dr. Lähne/ ÖKOPLANA (2013): „Klimagutachten zur geplanten baulichen Erweiterung des Weinguts Völcker in B-Plangebiet „In den Oberwiesen“ in Neustadt a. d. W. – Mußbach“, Römerberg/Mannheim.

² Vgl. ipr Consult Ingenieurgesellschaft Pappon + Riedel mbH (2013): „Machbarkeitsstudie zur Mußbächel-Renaturierung im Bereich Weingut Völcker in Mußbach, Neustadt.“

Da durch die zulässigen Eingriffe Mauereidechsen getötet und ihre Habitate zerstört bzw. irreversibel gestört werden können, sind die in der Eingriffsfläche vorkommenden Eidechsen vorab zu fangen und in ein geeignetes Habitat umzusiedeln. Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden in derart getroffen, dass davon ausgehende störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden können und insbesondere negative Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen unterbleiben (z.B. durch Lichteffekte). Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates bewerben der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet.

Einfriedungen sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten und dennoch den Ansprüchen der Nutzer des Plangebiets, insbesondere bzgl. Sicherheitsaspekten gerecht werden. Daher erfolgt die Zulässigkeit von 2 m hohen Einfriedungen in Ausrichtung zum öffentlichen Raum. Im Übrigen orientiert sich die Festsetzung der Höhe der Einfriedungen an den Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes. Typische Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld nicht erkennbar (Holzzäune, Maschendrahtzäune, Mauern, Mauern mit aufgesetzten Metallzäunen), weswegen keine Beschränkung zulässiger Materialien erfolgt.

Um vermeidbare Bodenbeeinträchtigungen zu verhindern und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen, sind befestigte, aber nicht bebaute Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Der Ausschluss jedweder Anlagen für den Mobilfunk erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt, sodass negative Auswirkungen auf das städtebauliche Bild, insbesondere im Kontext des denkmalgeschützten Baudenkmals vermieden werden.

8.9 Hinweise

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind.

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in ha	Größe anteilig in %
Dorfgebiet	0,44	29 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,07	4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	0,05	3 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,71	47 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,24	16 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	1,52	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

10 Sonstige fachliche Belange

10.1 Schallschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen von auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben wurde der zum Planungszeitpunkt wahrscheinlichste Umsetzungsfall zur Bewertung herangezogen. Basierend auf den Ergebnissen einer Befragung mittels eines Betriebsfragebogens wurden die relevanten Vorgänge und damit voraussichtlich erheblichen Auswirkungen abgeschätzt. Anhand dessen lässt sich feststellen, dass eine Überschreitung der hier maßgeblichen Immissionsricht- bzw. -grenzwerte, insbesondere im Bereich des bestehenden Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet westlich des Plangebiets, nicht zu befürchten ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von Vorhaben in umfeldverträglicher Art und Weise, wozu z.B. die abgestufte Nutzungszonierung im Dorfgebiet beiträgt. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben sowie der gegenseitigen Rücksichtnahme im Dorfgebiet. Die seitens des Weinbaubetriebs zu erwartenden Immissionen sind zum einen gebietstypisch, zum anderen auf Grundlage der Bestandssituation bereits in üblichem Maße vorhanden.

10.2 Schutz vor Gerüchen

Eine wesentliche Veränderung der geruchstechnischen Immissionen ist auf Grundlage der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Analog zu schalltechnischen Immissionen sind diese derzeit in verträglichem Maße vorhanden und als gebietstypisch zu betrachten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind folglich nicht zu erwarten.

10.3 Bodenschutz

Gemäß dem Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz besteht auf den Flächen des Plangebiets kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor. Die überplanten Flächen befinden sich seit mehreren hundert Jahren im Familienbesitz der Betreiber des Weinbaubetriebs und somit im Eigentum der avisierten Bauherrschaft. Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets sind Verunreinigungen des Bodens durch die weinbauliche Bewirtschaftung Form zu erwarten. Darüber hinaus gehende Beeinträchti-

gungen des Schutzguts Boden sind auf Grundlage derzeitiger Erkenntnisse nicht abzusehen, ohne zusätzliche Untersuchungen kann bzgl. des Schutzguts Boden jedoch keine weitere Beurteilung erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind ggf. entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Boden, z.B. durch Versiegelung vorbereitet. Die Bodenfunktionen Wasserspeicherung und -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten gehen in neu versiegelten Bereichen verloren. Durch die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bebauungsplan können weitere wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Bebauung vermieden werden. Die darüber hinaus zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als hinnehmbar erachtet und somit weniger stark gewichtet als die Planungsziele. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Boden als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich dieser Eingriffe in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

10.4 Naturschutz

Innerhalb des Planbiets befinden sich abgesehen von der Lage in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald keine beachtlichen naturschutzfachlichen Schutzgebiete, -kategorien o.ä.. Als wesentliche Eingriffe werden der Verlust von Vegetationsbereichen, Negativeffekte auf das Lokalklima, Veränderungen der Biotopstruktur und Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten ermöglicht.

Neben der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Ziffer 10.5) wurden die naturschutzfachlichen Auswirkungen der Planung in einem Klimagutachten überprüft (Dr. Lähne/ÖKOPLANA (2013): „Klimagutachten zur geplanten baulichen Erweiterung des Weinguts Völcker im B-Plangebiet ‘In den Oberwiesen’ in Neustadt a.d.W. – Mußbach, Römerberg/ Mannheim). Die vorliegende Planung betrifft einen regional- und lokalklimatisch bedeutsamen Bereich, bedingt bei deren Umsetzung durch die Freihaltung einer 55 m – 60 m breiten Freizone jedoch nur sehr kleinräumig klimatische Veränderungen (inselhaft verzögerte nächtliche Abkühlung, lokale Reduktion der kaltluftbedingten Durchlüftung). Diese Veränderungen reichen nur in kleineren Teilbereichen bis zur Bestandsbebauung und überschreiten nicht das ortstypische Siedlungsklimaniveau. Durch die klimagutachterliche Untersuchung wird belegt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans kein wesentlicher Eingriff in regional- und stadtklimatisch bedeutsame Kaltluftbewegungen vorliegt.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe ist für die Neuplanung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Auf Grundlage des Bebauungsplans „In den Oberwiesen“ (Neufassung und Erweiterung) sind jedoch nach wie vor Eingriffe zu tätigen (z.B. im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke nördlich des Röhrweidenwegs). Die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung vorgehalten.

Darüber hinaus kann durch die Renaturierung des Mußbachs, für welche im Gegensatz zu den Festsetzungen des gesamten zu ändernden Bebauungsplans „In den Oberwiesen“ (Neufassung und Erweiterung) eine mehr als doppelt so große Fläche³

³ ca. 1.100 m² innerhalb des gesamten Ur-Bebauungsplans im Vergleich zu ca. 2.400 m² im Bereich der Bebauungsplan-Änderung (abzüglich der Flächen für übrige natur- und artenschutzrelevante Maßnahmen)

im Bereich der vorliegenden 1. Änderung im Zuge der Bebauungsplan-Änderung vorgehalten wird, eine wesentliche Aufwertung des Naturhaushalts vollzogen werden.

10.5 Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan wurden die Biotoptypen und Strukturen hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten betrachtet. Ein besonderer Schwerpunkt lag hierbei auf den Artengruppen Vögel und Reptilien. Zudem erfolgte eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG.

Wesentliche Beeinträchtigungen der erfassten streng geschützten Vogelarten Turmfalke und Türkentaube sind gemäß den Ergebnisse der Untersuchung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Da Rodungen oder Rückschnitt der Gehölze grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel stattfinden, sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Avifauna zu erwarten.

Durch die Festsetzungen werden jedoch potentielle Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Sandsteinmauer und Steinhaufen am Mußbach) der im Gebiet vorkommenden Mauereidechse vorbereitet. Die Stätten sind entweder in ihrem Bestand zu erhalten oder es sind bei deren Niedergang in gleichwertiger Art und gleichwertigem Umfang Ersatzstätten im Plangebiet herzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Während der Baumaßnahmen ist das Einwandern der Mauereidechse in das jeweilige Baufeld z.B. durch das Errichten eines Amphibienzauns zu verhindern.

Nachweise von Fledermausarten bzw. Fledermausquartieren liegen aus dem Vorhabensbereich keine vor.

Der Bebauungsplan trifft aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen Festsetzungen zur teilweisen Vermeidung von Eingriffen bzw. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe.

10.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Diese Einrichtungen stehen grundsätzlich auch für den Anschluss der Neuplanung zur Verfügung. Hierfür sind ggf. erforderliche zusätzliche Anlagen bzw. Anschlüsse und Erweiterungen von Nöten. Die Versorgung mit Strom (Niederspannung), Gas und Trinkwasser ist gesichert.

Bzgl. der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zum anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers muss gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 13 ff. Allgemeine Entwässerungssatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße (AllgE) im Plangebiet erfolgen. Nur wenn eine Versickerung oder Verwertung im Plangebiet nicht möglich ist, kann durch Nachweis in begründeten Ausnahmefällen ggf. eine gedrosselte Einleitung in die vorhandene Kanalisation erfolgen. Die hierfür erforderlichen Kapazitäten sind nach Auskunft des zuständigen Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) vorhanden. Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers steht im Bereich der Ausgleichs- und Maßnahmenfläche „A+M“ ausreichend Fläche zur Verfügung.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Grundstücksentwäs-

serungsanlagen ergänzt werden. Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über die vorhandenen bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu ergänzenden Anlagen sicher gestellt werden.

Entsprechende Nachweise, z.B. in Form eines Entwässerungskonzepts, sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und frühzeitig mit dem ESN und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

11 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (entspricht § 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzusehen.

12 Planverfahren

- 02.07.2013:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Oberwiesen (Neufassung und Erweiterung)“ in Neustadt-Mußbach gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 22.05.2014:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 26.05.2014 – 20.06.2014
Möglichkeit zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Kostenpositionen Herstellung der innergebietslichen Erschließungsanlagen, hochbauliche Maßnahmen, die Realisierung der Renaturierung des Mußbachs, der Ausgleichsmaßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen. Grundsätzlich sind die für die Bachrenaturierung entstehenden Kosten von der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu tragen. Diese können großteils durch die Förderung mit rheinland-pfälzischen Landesmitteln der „Aktion Blau Plus“ gedeckt werden.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit, z.B. für öffentliche Erschließungsanlagen, entstehen nicht. Hohe Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 8 und 11 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

15 Anlagen

- Dr. Lähne/ ÖKOPLANA (2013): „Klimagutachten zur geplanten baulichen Erweiterung des Weinguts Völcker im B-Plangebiet ‘In den Oberwiesen’ in Neustadt a.d.W. – Mußbach, Römerberg/ Mannheim.
- Höllgärtner, Michael (2013): „Stadt Neustadt a.d.Wstr. Bebauungsplan „In den Oberwiesen“ in Neustadt – Mussbach, Prüfung des Artenschutzrechts nach §44 BNatSchG, Jockgrim.
- ipr Consult Ingenieurgesellschaft Pappon + Riedel mbH (2013): „Machbarkeitsstudie zur Mußbächel-Renaturierung im Bereich Weingut Völcker in Mußbach, Neustadt.

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister