

**Bebauungsplan-Entwurf**  
**„Am Schieferkopf“**  
**I. Änderung**  
in Neustadt-Hambach

**Begründung**

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -intention .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
<b>3</b>	<b>Bestand.....</b>	<b>4</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	4
3.2	Topographie .....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.4	Technische Infrastruktur .....	5
3.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur.....	5
3.6	Immissionen .....	5
3.7	Flora, Fauna.....	5
3.8	Schutzgebiete .....	6
3.9	Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Bestehende Bauleitpläne.....	7
4.4	Denkmalpflege .....	8
4.5	Sonstige Fachplanungen.....	8
<b>5</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen.....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festlegungen .....</b>	<b>10</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen .....	11
8.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	11
8.5	Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
8.6	Flächen für Wald i.V.m. von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.....	12
8.7	Verkehrsflächen .....	12
8.8	Grünflächen.....	13
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	13
8.10	Örtliche Bauvorschriften .....	14
8.11	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen .....	15

---

8.12	Hinweise .....	15
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
10.1	Tiere.....	15
10.2	Pflanzen .....	16
10.3	Boden.....	16
10.4	Wasser.....	17
10.5	Luft/ Klima .....	17
10.6	Landschaft.....	17
10.7	Biologische Vielfalt .....	17
10.8	Schallschutz .....	17
10.9	Schutz vor Gerüchen.....	18
10.10	Verkehrstechnische Auswirkungen.....	18
10.11	Luftschadstoffe .....	18
10.12	Ver- und Entsorgung .....	18
<b>11</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplans .....</b>	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>21</b>

## 1 Planungsanlass und -intention

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss am 24.02.1988 den Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ als Satzung, um die weitere Bebauung des damals bereits teilweise bebauten Gebiets im Bereich der Gewanne „Auf dem Schieferkopf“ in Neustadt-Hambach städtebaulich zu steuern und zu ordnen. Von den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ neu geplanten 26 Wohneinheiten wurden seither nur die drei südöstlich gelegenen Baufenster südlich und westlich des Akazienwegs ausgenutzt. Die im Bereich der beiden Stichstraßen entlang der Bergsteinstraße festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind derzeit baulich ungenutzt und in Großteilen noch nicht erschlossen. Ein erforderliches Umlegungsverfahren wurde aufgrund mangelnden Interesses der Grundstückseigentümer zunächst nicht eingeleitet.

Seit dem Jahr 2012 gab es an verschiedenen Stellen des Gebiets verstärktes Interesse zur Bebauung von noch unbebauten Grundstücksflächen bzw. zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens. Die jeweiligen Grundstückseigner zogen ihr Bauinteresse jedoch zurück. Lediglich eine Bauvoranfrage in einem noch nicht erschlossenen Teilbereich des Bebauungsplangebiets wurde aufrechterhalten.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt im Westen des Neustadter Ortsteils Hambach östlich unterhalb des Bergsteins. Es wird im Wesentlichen durch die Bergsteinstraße im Norden, den Akazienweg im Osten sowie den Triftbrunnenweg im Westen und die entlang dieser Straßen bereits vorhandene Wohnbebauung eingegrenzt. Im Süden grenzen die Privatgrundstücke nördlich der Straße „Schieferkopf“ an den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,3 ha große Änderungsbereich umfasst noch unbebaute Teilbereiche des „Schieferkopfs“.

Die Flurstücke 563/12, 563/13, 2255, 2257, 2257/3, 2257/4, 2257/10, 2258, 2259/10, 2261/6, 2263, 2263/2, 2263/3, 2263/4, 2263/5, 2264/2, 2264/3, 2264/4, 2264/5, 2264/6, 2265, 2265/2, 2265/3, 2265/4, 2266, 2266/4, 2267/3, 2267/7 werden in Gänze sowie teilweise die Flurstücke 563/11, 563/25, 563/26, 2252/31, 2261/3 und 2262 vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hambach.

Der Geltungsbereich für das Änderungsverfahren bezieht -mit Ausnahme kleinerer baulicher Anlagen im Gebiet- noch unbebaute Bereiche des ursprünglichen Plangebiets ein, sofern ein Änderungserfordernis besteht. Ein Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen von bebauten Teilbereichen besteht nicht.

## 3 Bestand

### 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut, lediglich ein größeres ungenutztes Gebäude auf den Flurstücken 2263 und 2263/2 sowie einige kleinere Bauten (z.B. Wochenend-/Gartenhaus, Holzunterstände) sind vorhanden.

### 3.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets steigt das Gelände in Ost-West-Richtung von ca. 247 m ü. NN auf ca. 290 m ü. NN deutlich an. Geringere Höhenunterschiede ergeben sich zudem zwischen dem höher gelegenen mittleren Plangebiet und den abfallenden nördlichen und südlichen Randbereichen, wobei das Gelände nach Norden steiler abfällt als nach Süden. Eine topographische Besonderheit stellt der ehemalige Steinbruch im Süden des Areals dar. Dort sind mehrere Geländeversprünge vorhanden.

Die aus der topographischen Karte übernommenen Höhenschichtlinien sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Über die Bergsteinstraße im Norden, den Akazienweg und die Freiheitsstraße im Osten, die Straße „Schieferkopf“ im Süden sowie den Triftbrunnenweg im Westen ist der Schieferkopf verkehrlich erschlossen. Neben den gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehren stellt der Triftbrunnenweg einen Verkehrsweg als Abfahrt vom Hambacher Schloss dar. Bis auf einen sehr geringen Teil der Bergsteinstraße liegen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Plangebiets.

### 3.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich lediglich die Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse an die technische Infrastruktur. Die derzeit erforderliche Gebietsentwässerung der bebauten Bereiche des Schieferkopfs ist über die Kanäle des Trennsystems im Bereich der bestehenden Straßen außerhalb des Plangebiets gesichert. Das Gebäude Triftbrunnenweg 16a verfügt über keinen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, das Gebäude Triftbrunnenweg 14a ist über private Flächen an die Entwässerungsanlagen in der Straße „Schieferkopf“ angeschlossen.

### 3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs befinden sich keine nahversorgungsrelevanten Einrichtungen. Die Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung wird in erster Linie über das Nahversorgungsangebot in Hambach und der angrenzenden Stadtbezirke sichergestellt. Gleiches gilt für die soziale Infrastruktur.

### 3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen Immissionen ein. Ebenso sind keine relevanten Immissionen im Umfeld bedingt durch plangebietsimmanente Vorgänge erkennbar.

### 3.7 Flora, Fauna

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Bestandes am Schieferkopf wurden im ersten Halbjahr 2014 Geländebegehungen durchgeführt und darauf basierend eine „Erfassung und Beurteilung der Biototypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt a. d. Weinstraße Ortsteil Hambach“ (Ehrenberg Landschaftsplanung, 2014, Kaiserslautern) erstellt. Betrachtet wurden die Biotopstruktur, die Avifauna, die Herpetofauna, die Artengruppe der Fledermäuse und weitere artenschutzfachlich bedeutsame Tiergruppen sowohl im Plangebiet als auch in angrenzenden Bereichen.

Der Bewuchs des Areals lässt sich in sechs Bereiche (gem. Gutachten A-F) untergliedern:

A: Esskastanien-Niederwald im Bereich der Kuppe (zentral/ Nordwesten),

B: Laub-Mischwald mit Nadelholzbeimischung (Nordwesten),

- C: Dichter, artenreicher Baumbestand (Osten/ Nordosten),
- D: Robinienbestand (Süden/ Osten),
- E: Brombeergebüsch (zentral sowie äußerster Südwesten),
- F: Saumgesellschaft (nördliches Zentrum).

Gebietsfremde Arten finden sich insbesondere in Bereich D (Robinie). Innerhalb der übrigen Areale wird der standorttypische Bewuchs teilweise erheblich durch die Neophyten Kirschlorbeer und Mahonie gefährdet.

Während der Geländebegehungen konnten 24 Vogelarten festgestellt werden, welche großteils nicht gefährdet sind und häufig vorkommen. Deren Erhaltungszustand wird als günstig bewertet. Im Bereich des Osthangs konnte der größte Artenreichtum festgestellt werden. Im Weiteren kann das Vorkommen zusätzlicher Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Als Reptilienarten sind Zauneidechse, Mauereidechse, Blindschleiche und Ringelnatter erfasst worden. Für die Eidechsen ist dabei der Saumbereich im Norden und Osten als Kernlebensraum von Relevanz. Die beiden Arten kommen dabei insbesondere in bestehenden Gärten oder in anderen lichten Bereichen vor, während die Blindschleiche das innere des Schieferkopfs als Lebensraum bevorzugt. Die Ringelnatter konnte aufgrund ihrer Scheu nur mittels Bildnachweis erfasst werden.

Erdkröte und Teichmolch wurden als Amphibienarten bei den Begehungen im Gebiet bzw. in angrenzenden Gärten erfasst, ein Feuersalamander über einen privaten Bildnachweis.

Auf dem Schieferkopf kann mit dem Vorkommen von bis zu sieben Fledermausarten gerechnet werden. Diverse Käferarten sind im Plangebiet vorhanden, das Vorkommen des Hirschkäfers wird vermutet.

Insgesamt bietet der Schieferkopf einer Vielzahl von Arten ein Potential als Lebens- und Nahrungsraum.

Eine ausführliche Bestanderfassung ist in der „Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt a. d. Weinstraße Ortsteil Hambach“ (Ehrenberg Landschaftsplanung, 2014, Kaiserslautern) in der Anlage zur Bebauungsplan-Änderung dokumentiert, auf welche im Weiteren verwiesen wird.

### 3.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich abgesehen von der Lage in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald keine beachtlichen naturschutzfachlichen Schutzgebiete, -kategorien o.ä.

### 3.9 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des im Geltungsbereich liegenden Teils der Bergsteinstraße sowie des Flurstücks 563/11 im Eigentum diverser Privater.

## 4 Planungsrechtliche Situation

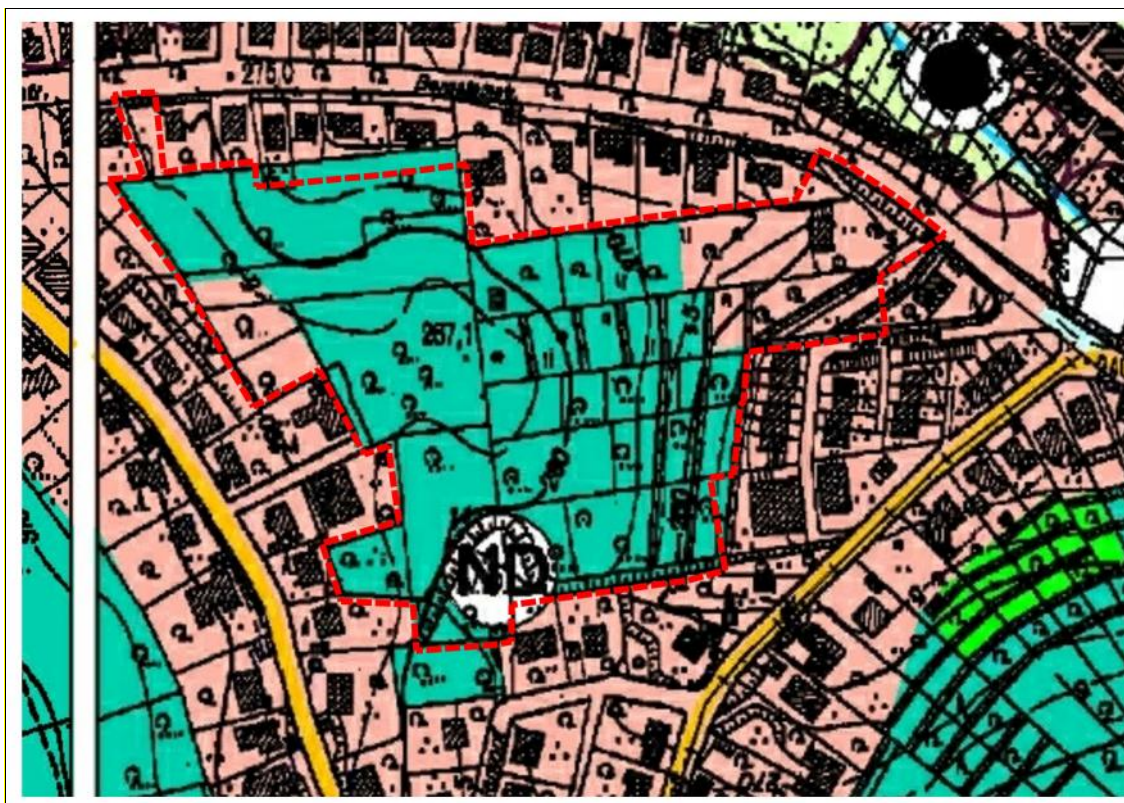
### 4.1 Landes- und Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte - Blatt West des wirksamen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet teils als bestehende Siedlungsfläche Wohnen sowie teils als Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft dargestellt.



#### 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 Wald dar. Lediglich die im Ur-Bebauungsplan zur weiteren Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung des Naturdenkmals Steinbruch im Süden ist nicht durch Rechtsverordnung gesichert. Als wesentlicher Inhalt des integrierten Landschaftsplans erfolgte im Bereich des Schieferkopfs die Eintragung „Siedlungsstop (Bebauungsstop), um Landschaftsbild zu schützen (exponierte Lage, kein Siedlungsband)“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ I. Änderung, unmaßstäblich, genordet.

Der Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ I. Änderung wird zu großen Teilen gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Weiteren erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

#### 4.3 Bestehende Bauleitpläne

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ von 1992 überplanen ein damals in großen Teilen bereits bebautes Gebiet. Hierzu wurden entlang der Bergsteinstraße, der Freiheitsstraße (jeweils halbseitig Teil des Geltungsbereichs als öffentliche Straßenverkehrsfläche) sowie des Akazienwegs und entlang zweier neu geplanter Stichstraßen (jeweils in Gänze Teil des Geltungsbereichs als öffentliche Straßenverkehrsflächen) Reine Wohngebiete mit maximal ein oder zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festsetzt. Grund- und Geschossflächenzahlen reichen dabei von 0,18/ 0,36 bis 0,4/ 0,8.

Im Westen des Plangebiets sieht der Ur-Bebauungsplan eine ca. 170 m lange Stichstraße von der Bergsteinstraße aus nach Süden vor, welche einseitig bebaut lediglich drei Baufenster für Einzelhäuser zur Neubebauung erschließen soll. Über eine zweite ca. 100 m lange Stichstraße im östlichen Geltungsbereich werden fünf weitere Bau-

fenster erschlossen. Der dort geplante Wendehammer endet unmittelbar entlang von als private Grünflächen festgesetzten Grundstücken. Zudem grenzen zwei der fünf geplanten Bauplätze im Süden an den bereits bestehenden Akazienweg. Beide Stichstraßen sind durch eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Weg“ verbunden.

Von den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ neu geplanten 26 Wohneinheiten wurden seither nur die drei südöstlich gelegenen Baufenster südlich und westlich des „Akazienwegs“ ausgenutzt. Die im Bereich der beiden Stichstraßen entlang der „Bergsteinstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind derzeit baulich ungenutzt.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ verschiedene Grünflächen („Privates Gartenland“, „Private Grünfläche + Wald“, „Private Grünfläche“) fest.

Im Süden des Plangebiets ist der ehemalige Steinbruch als Naturdenkmal festgesetzt, jedoch nicht durch Rechtsverordnung als solches förmlich festgelegt.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ I. Änderung, unmaßstäblich, genordet.

#### 4.4 Denkmalpflege

Weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Kulturdenkmäler und Denkmalzonen der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz, ebenso keine sonstigen denkmalpflegerischen Schutzgebiete und -objekte, wie z.B. Naturdenkmale. Der im Ur-Bebauungsplan als Naturdenkmal festgesetzte ehemalige Steinbruch ist nicht mittels Rechtsverordnung als solches gesichert.

#### 4.5 Sonstige Fachplanungen

Relevante übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit für Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.



## 5 Erfordernis und Ziel der Planung

Vor der möglichen weiteren Bebauung des Schieferkopfs, besteht die Erforderlichkeit die Festsetzungen des 1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans unter Beachtung heutiger privater und öffentlicher Belange zu überprüfen. Dies erfordert insbesondere eine Berücksichtigung der natur- und artenschutzfachlichen Wertigkeit des Geländes, welches sich durch die vergleichsweise geringe anthropogene Einflussnahme in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten entwickelte. Zudem ist es erforderlich, die bestehende Planung im Hinblick auf zeitgemäße städtebauliche Entwurfsprinzipien und infrastrukturellen Ansprüche an die Stadtentwicklung, z.B. bzgl. der Topographie i.V.m. der Erschließung und insbesondere Entwässerung des Gebiets zu hinterfragen.

Eine natur- und artenschutzfachliche Bewertung des Geländes wurde fachgutachterlich in der „Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt a. d. Weinstraße Ortsteil Hambach“ (Ehrenberg Landschaftsplanung, August 2014) bereits dokumentiert und belegt die ökologische Wertigkeit des Geländes.

Ziel des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ ist es, eine weitere Bebauung des Plangebiets nur noch in Art und Umfang gemäß heutiger Entwicklungsziele bauplanungsrechtlich vorzubereiten und Flächen, die dieser Entwicklungsperspektive nicht entsprechen, als Freiräume zu sichern. Dabei soll insbesondere ökologischen Aspekten substantiell Bedeutung beigemessen werden. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung ist die Nutzung bestehender Ver- und Entsorgungsstrukturen in erster Linie zur Wohnbebauung avisiert. Dies entspricht dem Charakter des Umfelds. In dieses Umfeld soll eine adäquate städtebauliche Einbindung neuer Anlagen erfolgen. Im Zuge der Planung sollen vorhandene topographische Verhältnisse genauso gewürdigt werden wie (damit einhergehende) weitere Aspekte, z.B. der Grundstücksentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung. Ein Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen der bereits bebauten Teilbereiche des Gebiets besteht grundsätzlich nicht.

## 6 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll nur noch maßvoll bebaut werden, weswegen durch entsprechende Festsetzungen nahezu in Gänze die Sicherung von grundsätzlich nicht bebaubaren Flächen erfolgen soll.

Noch zu bebauende Bereiche nehmen in der Konzeption somit eine untergeordnete Rolle ein, da die Sicherung von Freiräumen ein wesentliches Ziel der Planung darstellt. So sollen keinerlei Flächen, welche im Urbebauungsplan bereits als Freiflächen festgesetzt sind einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Nur in bereits als Wohngebieten festgesetzten Bereichen soll ein Lückenschluss noch freier Flächen unmittelbar entlang bestehender Straßen erfolgen. Eine rückwärtige, zurücktretende o.ä. Bebauung soll nicht (mehr) möglich sein. Gerade die im Urbebauungsplan vorgesehene Bebauung exponierterer Lagen des Schieferkopfs ist nicht mehr Teil der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gelände. Auf die hierdurch entstehende Vordergründigkeit einer derartigen Bebauung wird im städtebaulichen Sinne zu Gunsten der Wahrnehmbarkeit vorhandener und zu erhaltener Grünstrukturen verzichtet. Dabei soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht werden, die nur noch in geringem Maße vorgesehene Neubebauung bzgl. der wesentlichen städtebaulichen Parameter harmonisch in die Bestandssituation einzufügen und heutige Nutzungsansprüche zu berücksichtigen.

So orientiert sich das städtebauliche Konzept insbesondere hinsichtlich Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise an den Festsetzungen der Urpläne. Auch die Dachgestaltung soll sich in die im Umfeld existierenden Strukturen einfügen. Von der Stringenz der Festsetzungen des Urbebauungsplans soll dabei im Sinne der

Baufreiheit und der Beachtung zeitgemäßer Bedürfnisse dort wo möglich abgewichen werden, ohne das grundsätzliche Ziel der harmonischen Einbindung in die Gesamtsituation außer Acht zu lassen. So enthält die Konzeption z.B. ein Maß an Flexibilität zur Verortung der Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken.

## **7 Prüfung von Standortalternativen**

Da sich der Standort der Planung aus der Örtlichkeit des Geltungsbereichs eines bereits wirksamen Bebauungsplans sowie der Umstände (Bauvoranfrage) selbst ergibt, ist eine Prüfung von Standortalternativen entbehrlich. Die Verortung der Festsetzungen im Plangebiet selbst wird in Kapitel 8 erläutert.

## **8 Planinhalt und Festlegungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bebauungsplan-Änderung setzt im Vergleich zur Urplanung Baugebiete nur noch an bestehenden Straßen sowie vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Bergsteinstraße und des Akazienwegs fest. Dort sind bereits im Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ Bauflächen vorgesehen. Entsprechend der Festsetzungen des Urbebauungsplans und des Gebietscharakters im übrigen Umfeld des Plangebiets erfolgt die Festsetzung von reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO. Eine Erforderlichkeit zur Modifizierung der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht nicht. Die Planung sieht eine geringe Nachverdichtung entlang bereits bestehender Erschließungsstraßen vor. Ausgenommen von diesem Grundprinzip wird ein Anschluss an die im Westen bestehende ca. 60 m lange Stichstraße des Triftbrunnenswegs, da eine weitere Bebauung der „zweiten Reihe“ dort insbesondere zu Gunsten des Natur- und Artenschutzes nicht fortgeführt werden soll. Zudem befinden sich innerhalb der Stichstraße keine Anlagen zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers. Des Weiteren verläuft die Straße von einem potentiellen Anschlusspunkt aus bergab, was eine Anbindung mit Freispiegelleitungen nicht ermöglicht. Neben den genannten ökologischen und topographischen Aspekten entfallen die in der Urplanung vorgesehenen Bauflächen aufgrund ihrer aus heutiger Sicht unwirtschaftlichen Konzeption und Dimensionierung. Auf zusätzliche Erschließungsanlagen soll verzichtet werden (vgl. Ziffer 8.7).

Als Grundlage für die Festsetzungen der Bauflächen diene insbesondere die Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen, welche der Anlage zur Begründung beigefügt ist. Zudem wurden die natürlichen Verhältnisse vor allem in Bezug auf Topographie und Bodenverhältnisse berücksichtigt. Den ökologischen Aspekten wird bei der Planung besonderes Gewicht beigemessen. Eine weitere Bebauung in „zweiter Reihe“ soll verhindert werden und eine Reduktion der Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu den Festsetzungen des Urplans erfolgen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entlang der Bergsteinstraße wird die Bebauung gleichsam des unmittelbaren Umfelds mit zweigeschossigen Einzelhäusern ermöglicht. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen orientiert sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung der Bergsteinstraße i.V.m. der Topographie. Eine Neubebauung würde somit die vorhandene, mit dem Hang ansteigende Struktur der Gebäudehöhen fortführen. Eine Ausnahme bildet bei dieser Betrachtung das bestehende Gebäude Bergsteinstraße 13, welches obwohl gem. Bebauungsplan zweigeschossig möglich, lediglich eingeschossig ausgeführt ist und folglich verhältnismäßig geringere Höhen aufweist. Nach vergleichbaren Entwurfsprinzipien wurde die Höhe der baulichen Anlagen nördlich des Akazienwegs festgesetzt. Die dortige zusätzliche Bebauung läge am höchsten Punkt

ca. 11 m über dem derzeitigen Niveau der Straße. Das Gelände liegt derzeit ca. 2 m über Straßenniveau.

Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Flächen gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bzgl. der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nutzbar sein. Dies entspricht auch den im Urbebauungsplan dort vorgesehenen Kennziffern.

Im Vergleich zum Urbebauungsplan wurden Höhenfestsetzungen in Metern ü. NN. in die Änderungsplanung aufgenommen, jedoch die Vorgaben zur Höhenlage der baulichen Anlagen wie z.B. Sockelhöhen, gestrichen. In Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, wird die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen als hinreichend erachtet, um dahingehend die Gebäudekubaturen zu definieren. Zudem ermöglicht der Wegfall der Festsetzungen des Urplans zu Höhenlage der baulichen Anlagen mehr Baufreiheit bzgl. dieser Parameter.

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Um potentiellen Bauherren grundsätzlich ein Maß an Flexibilität bzgl. der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei ca. 45 m breiten Baufenstern festgesetzt. In Anlehnung an bestehende Strukturen dürfen Gebäude jedoch nur mit maximalen Längen von 15 m und einer Tiefe von 13 m errichtet werden, um den vorhandenen Charakter der Bebauung zu erhalten bzw. fortzuführen. Die Bemessung der Breite der Baufenster wurde auch unter Berücksichtigung der mindestens erforderlichen Grenzabstände der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung von 3 m und der bestehenden Gebäudestellungen vollzogen. Da südlich der Bergsteinstraße nur Einzelhäuser bestehen, sollen diese dort ausschließlich zulässig sein und ein entsprechender Lückenschluss erfolgen. Am Akazienweg können sowohl Einzelhäuser, als auch Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen, um auch andere Bauweisen zu ermöglichen und ggf. flächensparender im Sinne der Innenentwicklung Wohneinheiten zu realisieren.

Die vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sollen gewährleisten, dass bauliche Anlagen parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen errichtet werden, wie dies auch bei den jüngeren Bauvorhaben im Umfeld der Fall ist.

Bei Realisierung baulicher Anlagen ist die Nähe zu bestehenden Waldflächen besonders beachtlich. Es muss ggf. dafür Sorge getragen werden, dass potentielle Beeinträchtigungen verhindert oder wesentlich gemindert werden. Dies kann sowohl durch entsprechende Abstände, aber auch durch baulich-technische Maßnahmen erfolgen.

### 8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Realisierung entsprechender Anlagen auf dem Grundstück möglichst flexibel verorten zu können, erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit dieser Anlagen allgemein bzw. ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Umfeld des Plangebiets bestehen derartige Anlagen bereits nahezu in allen Grundstücksbereichen. Durch die Tiefen der Wohngebietsflächen i.V.m. mit der Grundflächenzahl von 0,4 bzw. deren Überschreitung bis 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird verhindert, dass eine übergebürliche Versiegelung bzw. Überdeckung der Grundstücke mit baulichen Anlagen stattfindet. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Festsetzungen somit nicht zu befürchten. Daher entfallen auch die im Urbebauungsplan vorgesehenen Differenzierungen bzgl. dieser Anlagen.

### 8.5 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung den vorhandenen Charakter der Umgebungsbebauung zu erhalten, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 8.6 Flächen für Wald i.V.m. von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Flächen für Wald orientieren sich am regionalplanerischen Grundsatz des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, welcher diesen Bereich zumindest in großen Teilen als Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft vorsieht. Zudem sind die Flächen entsprechend im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße großteils als Waldflächen dargestellt und werden hieraus entwickelt. Dies weicht -zumindest teilweise- von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schieferkopf“ ab. Dort wurden die nicht als Bauflächen überplanten Freibereiche entweder als „Privates Gartenland“, „Private Grünflächen + Wald“ oder „Private Grünflächen“ festgesetzt. Faktisch sind fast alle diese Bereiche jedoch Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz und unterliegen aufgrund dessen den hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Daher werden sie im Zuge der Bebauungsplan-Änderung entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung dient sowohl der Klarstellung bzw. Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten, als auch der Sicherung der Waldflächen als solche und folglich dem Erhalt und der Entwicklung der Waldfunktionen. Neben seiner Erholungsfunktion, der klimatischen Funktion, sowie der Funktion als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere bzw. Pflanzen, kommt dem Wald an dieser Stelle auch eine gesteigerte Bodenschutzfunktion i.S. des Erosionsschutzes sowie zur Regulierung des Niederschlagswasserabflusses, insbesondere aufgrund der Hanglage und der Bodenverhältnisse zu.

Bauliche Anlagen sind im Bereich der festgesetzten Waldflächen unzulässig, da hierdurch eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen verhindert werden soll. Zudem besteht grundsätzlich keine Erforderlichkeit, bauliche Anlagen im Waldgebiet zuzulassen.

## 8.7 Verkehrsflächen

Die beiden zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen in Form der beiden Stichstraßen entfallen im Vergleich zur Urplanung genauso wie der nie realisierte öffentliche Weg dazwischen.

Zur Realisierung des öffentlichen Wegs wäre ein Flächenzugriff auf die sich derzeit in Gänze in Privateigentum befindlichen Flächen von Nöten. Zudem kommt dieser Wegeverbindung eine eher geringe Erschließungsfunktion und Naherholungsfunktion zu.

Entsprechend der Planungsziele besteht für die Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit mehr. Sie wurden überdimensioniert geplant, denn die westliche Stichstraße erschließt bei einer Länge von ca. 170 m lediglich drei einseitige Baufenster/ Bauplätze. Die östliche Straße, ca. 120 m lang, sollte der Erschließung von sechs Baufenstern/ Bauplätzen dienen und endet in einem weitestgehend anbaufreien Wendehammer. An dieser Stelle würde bei Umsetzung der Planung eine „Doppelererschließung“ der südlichen Grundstücke hin zum Akazienweg erfolgen. Die Planung stellt folglich einen unwirtschaftlichen Straßenentwurf sowohl in Bezug auf die Aufwendungen für die Allgemeinheit, als auch für potentielle private Grundstückseigentümer dar. Auch in Bezug auf die Entwässerung ist die ehemals geplante Erschließung als problematisch zu betrachten. Um den möglichen Anschlusspunkt an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung für den westlichen Wendehammer in freiem Gefälle in der Bergsteinstraße zu erreichen, wären aufgrund der Topographie erhebliche Eingriffe in Grund und Boden zur Geländemodellierung von Nöten. Denn das Gelände fällt zunächst ab und steigt darauf nach Norden um mehrere Meter an bevor wiederum ein mehrere Meter großer Geländeabfall zwischen der Bergsteinstraße 39 und 37 bis zum potentiellen Kanalanschluss besteht. Auch ein Anschluss an die Entwässerungsanlagen im Triftbrunnenweg ist nur nach Überwindung einer erheblichen Steigung zu realisieren, was die Errichtung von Pumpenanlagen bedingt.

Daher erfüllt die ursprüngliche Planung bei Umsetzung die an sie gestellten Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließungsfunktion, Ausnutz-



barkeit und ökologischer Ansprüche nicht in gebotenen Maße. Die erforderlichen Aufwendungen und zu tätigen Eingriffe stehen in keinem Verhältnis zum resultierenden Nutzen durch realisierbare Vorhaben.

Eine Umplanung der Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Entwurfsprinzipien wird aufgrund der dann immer noch problematischen Geländeverhältnisse sowie der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in die bestehenden Waldflächen, nicht befürwortet.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen und der übergeordneten Planungsziele wird auf zusätzliche Verkehrsanlagen im Plangebiet verzichtet. Die über diese gemäß Urplan zu erschließenden Baugrundstücke entfallen ebenso.

## 8.8 Grünflächen

Dort wo innerhalb des Plangebiets private Grünflächen in Ausgestaltung von Hausgärten bestehen, werden diese als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Zu deren Sicherung, aber auch zur Abgrenzung zu den im Weiteren festgesetzten Waldflächen (vgl. Ziffer 8.6) erfolgt die Festsetzung. Die Flächen sind den angrenzenden Gärten bzw. Wohngebäuden zugeordnet. Übrige nicht bestockte oder lichte Flächen, bestehende Wege usw. werden, sofern sie am Rande oder im Zusammenhang bestehender Waldflächen liegen, in die Festsetzung der Flächen für Wald mit einbezogen.

Bauliche Anlagen, wie Gartenlauben usw., sollen in Bezug auf die gewählte Zweckbestimmung dort in behutsamen Maße zulässig sein. Die Festsetzung zum zulässigen Maß erfolgt in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz in Bezug auf die Grundfläche von Gartenlauben inkl. Freisitz und an die Landesbauordnung bezüglich der maximalen Höhe von Garagen, Carports usw. Höhere Anlagen, wie sie gem. der Landesbauordnung in Gärten grundsätzlich zulässig wären, wie z.B. 5 m hohe Sprungtürme usw., sind daher unzulässig. In den angrenzenden Baugrundstücken, zu welchen die Hausgärten zugeordnet sind, sind vergleichbare bauliche Anlagen (z.B. Terrassen) ebenfalls zulässig. Die Festsetzung wird zur Ausübung der zulässigen Nutzung in den Hausgartenflächen somit als hinreichend erachtet und folgt dem gesamtplanerischen Grundsatz, im Bereich des Schieferkopfs nur noch maßvoll eine Flächeninanspruchnahme und weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorzubereiten. Der Urbebauungsplan enthält hinsichtlich baulichen Anlagen in privaten Grünflächen diesbezüglich keine konkretisierenden Festsetzungen.

## 8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Der Bebauungsplan trifft 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.

Die Vorgaben zum behutsamen Eingriff in Grund und Boden sind insbesondere der Winterruhe der Zauneidechse geschuldet, da sich die Tiere hierfür in den Boden eingraben. Zudem wurden die Eiablagezeiten mit in die Festsetzung integriert.

Da durch die zulässigen Eingriffe geschützte Arten wie die Zaun- und Mauereidechse wesentlich gestört, getötet und ihre Habitate zerstört bzw. irreversibel geschädigt werden könnten, werden weitere Festsetzungen getroffen, um das Eintreten der Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Grundlage hierzu bildet die „Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt a. d. Weinstraße Ortsteil Hambach“ (siehe Anlage). Der Bebauungsplan sichert entsprechende Flächen und trifft gleichsam entsprechende Maßnahmen-Festsetzungen. Da unter Umständen

beide Zielarten, sowohl die Mauer- als auch die Zauneidechse, von Eingriffen betroffen sein können, ist die Verwendung der Maßnahmenflächen auch in Kombination der entsprechenden Ausgleichs möglich. Die Flächen befinden sich in Gänze auf Privatgrundstücken, was deren Sicherung im Vorfeld der Baumaßnahmen erfordert.

Auch wenn keine Fledermausquartiere in der Eingriffsfläche kartiert wurden, kann ein Vorkommen dieser nicht ausgeschlossen werden, weswegen entsprechende Festsetzungen erfolgen, sodass zunächst eine Prüfung der relevanten Bereiche und ggf. erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden. Zusätzlich stehen den potentiell vorkommenden Fledermausarten im Plangebiet Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen erfolgen aus ökologischen sowie gestalterischen Gründen. Zur Ermittlung der Anzahl anzupflanzender Bäume wurde auf die in Anspruch zu nehmende Grundstücksfläche abgestellt. Der festgelegte Wert folgt dabei der im gesamtstädtischen Kontext angesetzten Größenordnung für Wohngebiete. In Verbindung mit der Pflicht, nicht von baulichen Anlagen überdeckte Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und zu unterhalten, werden diese Festsetzungen als hinreichend erachtet, um die Ansprüche an Ökologie und Gestaltung zu erfüllen, auch wenn ein Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich ist. Die Vorgaben der in den Bebauungsplan übernommenen Pflanzliste lassen angemessen große Spielräume bei der Pflanzenauswahl. Bzgl. der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

#### 8.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachformen und Kniestöcken wurden im Vergleich zum Urplan vereinfacht. Sie sind dort für unterschiedliche Bereiche dezidiert festgesetzt. In der Änderungsplanung wurde das gesamte Spektrum der gemäß Urplan zulässigen Dachneigungen festgesetzt, genauso wie die im Umfeld bestehenden Dachformen. Die Festsetzung zu Flachdächern auf Garagen und in Verbindung hiermit zulässigen Nebengebäuden wurde aus dem Urplan übernommen, um die Dachgestalt dieser Anlagen im gesamten Areal gleichsam auszubilden. Auf eine Festsetzung zu Kniestöcken wurde verzichtet, auch da mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen hier eine ausreichende Regelung getroffen wurde. Diese Festsetzungen werden als hinreichend erachtet, um Neubauvorhaben im Plangebiet entsprechend dem Umfeld einbinden zu können und lassen gleichzeitig entsprechende Freiheiten bei Ausbildung der Baukörper.

Um negative Beeinträchtigungen z.B. auf die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, erfolgt die Beschränkung von Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung.

Einfriedungen sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich am Urplan, differenzieren bzgl. der zulässigen Höhen jedoch zwischen Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und übrigen Einfriedungen. Zudem werden höhere geschlossene Einfriedungen zugelassen, da diese mehrfach im Plangebiet des Urbebauungsplans und dessen Umfeld vorhanden sind und von der gewählten Höhe keine negativen Auswirkungen zu befürchten stehen. Aufgrund des unterschiedlichen Geländenniveaus wird als unterer Bezugspunkt die angrenzende (Verkehrs-)Fläche bzw. die vorhandene Geländehöhe festgesetzt.

Typische Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld nicht erkennbar (z.B. Mauern, Holzzäune, Gitter, Maschendraht), weswegen keine Beschränkung zulässiger Materialien erfolgt.

### 8.11 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

In den Bebauungsplan wird eine wasserrechtliche Regelung übernommen, die bei Umsetzung der Planung besonders beachtlich ist.

### 8.12 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 %
Reine Wohngebiete	0,30	9,1 %
Flächen für Wald	2,82	85,7 %
Private Grünflächen -Hausgarten-	0,14	4,2 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,04	1,2 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung</b>	<b>3,29</b>	<b>100 %</b>

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

## 10 Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung

### 10.1 Tiere

Insbesondere durch den Verlust von Vegetationsbereichen, Negativeffekten auf das Lokalklima und die Veränderungen der Biotopstruktur werden Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten vorbereitet. Unter Berücksichtigung geltender Vorgaben, z.B. bzgl. eines grundsätzlichen Rodungsverbots von Gehölzen in der Brutzeit, werden Beeinträchtigungen vorkommender Tiere gemindert. In der natur- und artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum Bebauungsplan wurden die Biotoptypen und Strukturen hinsichtlich des Vorkommens von (geschützten) Arten betrachtet bzw. eine Potentialabschätzung des Geländes vorgenommen. Eine Beeinträchtigung erfolgt im Wesentlichen von ubiquitären Vogelarten, welche in die angrenzenden Bereiche ausweichen können.

Um mögliche Beeinträchtigungen, auch gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf den besonderen Artenschutz zu verhindern, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese werden, auch in Kombination mit im Umfeld teilweise ohnehin vorhandenen Ausweichflächen, als hinreichend erachtet, um nicht zu vermeidende Eingriffe zu mindern bzw. auszugleichen.

Aufgrund der Sichtung von Exemplaren der Mauereidechse, z.B. im Bereich der Gebäuderuine, welche mit der nordöstlichen Baufläche überplant wird und im Bereich der Sandsteinmauer am Akazienweg, wo ebenfalls ein Eingriff im Abschnitt der dort angrenzenden Baufläche zulässig ist, wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eingriff kann lediglich in gering große Bereiche erfolgen, welche für diese Art von Relevanz sind, da ein Großteil der Eingriffsflächen aufgrund der dichten Vegetation für die Mauereidechse ungeeignet sind und wird somit als hinnehmbar erachtet. Teilweise ist eine Vergrämung in bestehende Strukturen möglich, teilweise müssen Ersatzhabitats geschaffen werden. Dies kann entsprechend der Festsetzungen im Bereich der rückwärtigen Grundstücke erfolgen.

Im Plangebiet wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Erfassungen im Bereich der Wohngebietsflächen keine Individuen der Zauneidechse gesichtet. Ein Vorkommen kann jedoch in der Eingriffsfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da für die Zauneidechse grundsätzlich geeignete Flächen wenn überhaupt nur in sehr geringem Maße in Anspruch genommen werden können, kann ein vorgezogener Ausgleich mit geringem Aufwand im Plangebiet im Bereich der festgesetzten Flächen erfolgen.

Fledermausquartiere wurden in der Eingriffsfläche nicht kartiert. Im Bereich des nord-östlichen Wohngebiets bestehen jedoch grundsätzlich gute Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Zu rodende Bäume in den Eingriffsflächen sind demnach zunächst auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen und bei entsprechenden Funden ggf. im Vorfeld der Rodung im Umfeld adäquate Nistmöglichkeiten anzubringen.

Beeinträchtigungen von weiteren Tierarten sind gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung nicht zu erwarten bzw. als unwesentlich anzusehen. Im Vergleich zur Urplanung werden die potentiellen Beeinträchtigungen von Tieren im Plangebiet insgesamt deutlich gemindert, da nur noch in geringem Umfang Flächen gerodet, versiegelt und bebaut werden können.

## 10.2 Pflanzen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in den Bereichen mit dichtem, artenreichem Baumbestand einen Eingriff zu, welcher sich jedoch auf die Flächen unmittelbar entlang der Straßen beschränkt und kleiner ist als noch auf Grundlage des Urbebauungsplans. Der Verlust der Vegetationsstrukturen wird auf ein vertretbares Maß im Sinne der Innenentwicklung beschränkt und daher als hinnehmbar erachtet. Zur teilweisen Kompensation wurden die Festsetzungen bzgl. Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem bestehen im Umfeld der Baugebietsflächen Ausweichlebensräume. Durch Rodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit soll sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung aufgesucht werden können. Zudem erfolgt in Relation zur in Anspruch genommenen Grundstücksfläche die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen.

Besonders geschützte Pflanzenarten, welche über die getroffenen Festsetzungen hinaus ein spezielles Ausgleichserfordernis begründen, bestehen im Plangebiet nicht.

Aufgrund der Waldflächen besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko von Beeinträchtigungen, z.B. durch umstürzende Bäume. Insbesondere bei Inanspruchnahme der Bebauungsmöglichkeiten in Waldnähe sind ggf. entsprechende Bauabstände oder erhöhte Anforderungen an die Baustatik zur Risikominderung erforderlich.

Durch die Verringerung der noch für eine weitere Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen im Vergleich zum Urbebauungsplan, werden bauplanungsrechtlich nur noch weniger große Eingriffe in die Pflanzenwelt vorbereitet.

## 10.3 Boden

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. Die zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als hinnehmbar erachtet, zumal im Vergleich zum Urplan ein geringerer Eingriff in Grund und Boden ermöglicht wird. Durch die Änderungsplanung wird somit eine Aufwertung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Grund und Boden vorgenommen.

Eine Untersuchung und Beprobung des Baugeländes hat bislang nicht stattgefunden und ist in Eigenregie von Bauwilligen zu veranlassen. Das Gebiet ist in vergleichbarer Weise zur Änderungsplanung bereits bebaut und lässt daher keine wesentlichen Hin-



derungsgründe in Bezug auf das Schutzgut Boden vermuten. Es besteht kein Verdacht auf das Vorkommen von Altablagerungen, Altstandorten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen.

#### 10.4 Wasser

Planbedingt können Flächen versiegelt werden, welche zuvor zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung standen. Daher soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nur falls dies aus gewichtigen Gründen nicht möglich ist, kann für Teilflächen ggf. eine gedrosselte Einleitung über das Regenrückhaltebecken Freiheitsstraße/ Bergsteinstraße in den Kanzgraben erfolgen. In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass durch die Umsetzung der Planung keine vermeidbaren Beeinträchtigungen entstehen. Der Verlust versiegelungsfreier Flächen wird unter dieser Prämisse in Kauf genommen, da im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis, z.B. durch ein Entwässerungskonzept, zu führen ist und somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser oder aufgrund des Umgangs mit diesem zu befürchten sind. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Weiteren auf Kapitel 10.12 verwiesen.

#### 10.5 Luft/ Klima

Sowohl die makroklimatischen wie auch die mikroklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung und den Verlust von Vegetationsbereichen als gering erachtet und werden zur Erreichung der Planungsziele hingenommen. Im Vergleich zu den diesbezüglich noch auf Grundlage der Urplanung zulässigen Eingriffen kann auf Grundlage der Änderungsplanung nur noch ein deutlich geringerer Eingriff erfolgen.

Durch die Abkehr von den Festsetzungen zusätzlicher Erschließungsanlagen und einem Großteil der Bauflächen, einhergehend mit der nun erfolgten Sicherung größerer Wald- und Grünbereiche, sichert die Planung im Wesentlichen die klimatische Funktion der überplanten Flächen.

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sollen die dennoch entstehenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zumindest teilweise ausgeglichen werden.

#### 10.6 Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein bedeutsamer Eingriff in die Landschaft, insbesondere ihr Erscheinungsbild, vorbereitet. Eine zusätzliche potentielle Bebauung fügt sich in die bestehenden Strukturen ein. Im Wesentlichen erfolgt sogar die Sicherung bestehender freiräumlicher Strukturen und darüber hinaus die Rücknahme teils exponiert gelegener Bauflächen im Vergleich zum Urbebauungsplan.

#### 10.7 Biologische Vielfalt

Eine wesentliche Veränderung oder Beeinträchtigung oder Veränderung der Biodiversität ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### 10.8 Schallschutz

Durch die Änderungsplanung werden keine Vorhaben vorbereitet, welche wesentliche negative Auswirkungen bzgl. Geräuschen vermuten lassen. Insbesondere die in den reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen sind als umfeldverträglich (reine Wohnbebauung) anzusehen. Gleichsam sind auch aus dem Umfeld des Plangebiets durch die reine Wohnbebauung sowie die Verkehre der angrenzenden Straßen keine negativen schalltechnischen Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu befürchten.

### 10.9 Schutz vor Gerüchen

Im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld bestehen keine Nutzungen oder Anlagen, welche eine wesentliche Beeinträchtigung der geruchsbezogenen Situation befürchten lassen. Im Weiteren sind derartige Nutzungen oder Anlagen auf Grundlage der gegebenen rechtlichen Voraussetzungen weder im Plangebiet selbst noch in dessen Umfeld grundsätzlich zulässig.

### 10.10 Verkehrstechnische Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen lediglich eine geringe Anzahl zusätzlicher Wohnungen zu. Auch die weiteren zulässigen Nutzungen lassen keine wesentlichen Verkehrszunahmen befürchten. Folglich ist nicht von einer vornehmlichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation auszugehen.

### 10.11 Luftschadstoffe

Weder durch im Plangebiet und dessen Umfeld bestehende oder zulässige Vorhaben und Anlagen, noch durch die Entstehung von Mehrverkehren sind wesentliche Beeinträchtigungen bzgl. Luftschadstoffen zu befürchten.

### 10.12 Ver- und Entsorgung

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll 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 oder unverhältnismäßig ist, kann durch Nachweis in begründeten Ausnahmefällen ggf. eine gedrosselte Einleitung in öffentliche Anlagen und von dort in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser erfolgen.

In den an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestehen öffentliche Niederschlagswasserkanäle, von wo eine Einleitung der bereits angebotenen Flächen in das Regenrückhaltebecken Bergsteinstraße/ Freiheitsstraße (Flurstück 564/6) außerhalb des Plangebiets erfolgt. Dort besteht ein Anschluss an den Kanzgraben zur Ableitung in dieses Gewässer. Dabei übernimmt das Regenrückhaltebecken derzeit auch im Hinblick auf mögliche Hochwasser des Kanzgrabens eine Entlastungsfunktion. Das öffentliche System zur Entwässerung des Niederschlagswassers ist bereits derzeit sehr stark ausgelastet und eine Nutzung ggf. nur in geringem Maße unter den genannten Voraussetzungen möglich. Eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens Bergsteinstraße/ Freiheitsstraße ist aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten nicht absehbar. Die nordöstliche Baufläche kann in Gänze mit einem Abflussbeiwert von 0,4 gedrosselt in die öffentlichen Anlagen eingeleitet werden, die südliche Baufläche lediglich zur Hälfte, ebenso gedrosselt mit einem Abflussbeiwert von 0,4. Auch wenn diese Einleitung grundsätzlich möglich ist, muss mit hohen (technischen) Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung gerechnet werden, z.B. um eine (lange) zeitliche Rückhaltung und Drosselung sicherstellen zu können. Die bestehende hohe Auslastung der öffentlichen Anlagen ist nicht noch zu verschlimmern. Entsprechende Nachweise sind im Zuge einer Entwässerungskonzeption spezifisch für Bauvorhaben darzulegen.

Im Zuge der Planung und vor Realisierung von Bauvorhaben bedarf es dafür zunächst der Klärung der Beschaffenheit, insbesondere der Versickerungsfähigkeit des in Anspruch zu nehmenden Bodens sowie auf Grundlage dessen der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts, neben der Schmutzwasserableitung auch speziell zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers. Das Konzept ist als Teil der Bauantragsunterlagen bzw. zur Einholung der Entwässerungsgenehmigung zu erbringen. Es wird empfohlen, möglichst frühzeitig eine Abstimmung mit den entsprechenden Stellen, z.B. bzgl. der Erfordernisse sowie dem Umfang und Detaillierungsgrad der einzureichenden Unterlagen durchzuführen. Da keine städtischen Flächen zur Vorhal-

tung weiterer Anlagen im Gebiet oder dessen Nähe vorhanden sind, erfolgen im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen zur öffentlichen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Ohne Kenntnis über die konkrete Ausgestaltung im Bebauungsplan zulässiger Einzelvorhaben sind Festsetzungen über die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus im Bebauungsplan nicht zielführend. Ein dezidiertes Entwässerungskonzept wird somit auf Ebene der Bauleitplanung nicht erstellt, sondern ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren von den Antragstellerinnen/ Antragstellern zu leisten.

Da die Kapazitäten zur Ableitung von Niederschlagswasser nahezu erschöpft sind, muss insbesondere bei ungünstigen Bodenverhältnissen und Flächenbeschaffenheiten ggf. mit erhöhten Aufwendungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Privatgrundstück gerechnet werden. Auch ohne aktuelle Bodenuntersuchung lässt sich aus der geologischen Historie („Schieferkopf“) auf ungünstige Verhältnisse zur Versickerung schließen. Ggf. resultiert hieraus die Anforderung einer erhöhten Flächeninanspruchnahme für eine breitflächige Versickerung oder anderweitige flächenintensive oder technisch anspruchsvolle Maßnahmen. Im Sinne der Angebotsplanung stehen mit den Baugebietsflächen hierfür grundsätzlich hinreichend große Flächenangebote zur Verfügung. Entwässerungsanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da das anfallende Niederschlagswasser gemäß der wassergesetzlichen Grundsätze ohnehin am Ort des Anfalls zu bewirtschaften ist, wird eine geringe bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung trotz der bereits bestehenden Belastung der öffentlichen Anlagen befürwortet. Die Realisierung größerer Baugebiete wird jedoch auch aufgrund der Begrenzung des Wasserabflusses und der Auslastung bestehender Anlagen/ des Kanzgrabens nicht vorbereitet. Auch wenn die technischen Aufwendungen ggf. sehr hoch sein können, wird die Entwicklung der festgesetzten Bauflächen als vertretbar erachtet.

Die Kapazitäten zur Ableitung des Schmutzwassers sind vorhanden, die Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser sowie Telekommunikationsanlagen kann gewährleistet werden. Ein Anschluss der Neubauf Flächen an die vorhandenen Trassen ist umsetzbar.

## 11 Umweltbericht

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

## 12 Planverfahren

- 28.05.2015  
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan „Am Schieferkopf“ I. Änderung in Neustadt-Hambach gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB,
- 03.09.2015  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 26.10.2015 – 09.11.2015  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
- 13.10.2015 – 09.11.2015  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

### 13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen. Erforderliche öffentliche Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt. Aufgrund der topographischen und der Bodenverhältnisse entstehen ggf. höhere Aufwendungen bzw. Baukosten, z.B. zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit, z.B. für öffentliche Erschließungsanlagen auf Grundlage des Urbebauungsplans, entstehen grundsätzlich nicht. Hohe Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar. Bodenuntersuchungen sind jedoch von der jeweiligen Bauherrschaft noch durchzuführen.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da sich die Neubauflächen aufgrund der geringen Anzahl von Grundstückseigentümern (drei) am zügigsten auf privatrechtlicher Grundlage entwickeln lassen und die öffentlichen Erschließungsflächen bereits bestehen. Eine öffentlich-rechtliche Neuordnung des Gebiets ist nicht von Nöten.

### 14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).



- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14, 22 und 35 geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516).
- 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).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) 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 vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).

## 15 Anlage

- Ehrenberg Landschaftsplanung (2014) „Erfassung und Beurteilung der Biotoptypen und artenschutzfachlich relevanten Artengruppen am Schieferkopf Neustadt a. d. Weinstraße Ortsteil Hambach“, Kaiserslautern.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister