



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

**Begründung**

Erneute 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	6
3.8	Geologie und Bergbau	6
3.9	Schutzgebiete	7
3.10	Eigentumsverhältnisse	7
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bestehende Bauleitpläne	8
4.4	Denkmalpflege	9
4.5	Sonstige Fachplanungen	10
<b>5</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festlegungen</b>	<b>11</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Flächen für Wald i.V.m. von der Bebauung freizuhaltenen Flächen	11
8.3	Grünflächen	12
8.4	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	12
8.5	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	12
8.6	Hinweise	13
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>

<b>14</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Anlage.....</b>	<b>15</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. 3,19 ha große Änderungsbereich umfasst noch unbebaute Teilbereiche des „Schieferkopfs“.

Die Flurstücke 2255, 2257, 2257/3, 2257/4, 2257/10, 2258, 2259/10, 2261/6, 2263/2, 2263/3, 2263/4, 2263/5, 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, 2262, 2263 und 2264/2 vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hambach.

Der Geltungsbereich für das Änderungsverfahren bezieht -mit Ausnahme weniger baulicher Anlagen im Gebiet- nur unbebaute Bereiche des ursprünglichen Plangebiets ein, sofern dort 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, ein ehemaliges Winzerhaus auf dem Flurstück 2263/5 sowie einige kleinere Bauten (z.B. 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

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.

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 angebundnen 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. Eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens Bergsteinstraße/ Freiheitsstraße ist aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten nicht absehbar.

### 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 Biotoptypen 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 Geologie und Bergbau

Im Plangebiet ist oberflächennah mit dem Vorkommen von Sedimentgesteinen des Rotliegend zu rechnen, welches Ton -, Silt-, und Sandsteine beinhaltet. Teilweise

können vulkanischen Einschaltungen vorhanden sein. Vulkanische Zeugnisse aus der Vergangenheit sind u.a. durch das Vorkommen von Rhyolithgesteinen belegbar.

In Teilbereichen befinden sich ehemalige Abbaugelände, wo vermutlich Schiefer abgebaut wurde. Weitere bekannte historische Abbaugelände befinden sich im Umfeld ca. 200 m östlich und südwestlich des Plangebiets. Die beim Landesamt für Geologie und Bergbau vorliegenden Unterlagen hierzu sind jedoch nicht vollständig. Zudem wurden dort nur untertägige Abbaugelände dokumentiert. Obertägig ist der stillgelegte Steinbruch Nachweis über Abbautätigkeiten in der Vergangenheit.

Folglich lässt sich aus der geologischen Historie des Plangebiets auf ungünstige Verhältnisse zur Versickerung schließen, was sich auch mit den Erfahrungen aus der jüngeren Vergangenheit deckt. Grundsätzlich sind die vorkommenden Gesteinsarten als rutschungs- und wasserempfindlich zu bezeichnen.

### 3.9 Schutzgebiete

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

### 3.10 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 Baufenster 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 sowie der Geologie 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 infrastrukturelle 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 im Sinne der Urplanung nicht mehr zu ermöglichen, Grün- bzw. Freiräume zu sichern und insgesamt der Ökologie einen erhöhten Stellenwert in der Bauleitplanung einzuräumen.

### 6 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll nicht mehr zur ehemals zulässigen Wohnnutzung bebaut werden, weswegen durch entsprechende Festsetzungen die Sicherung von weitestgehend nicht bebaubaren Flächen erfolgen soll. Innerhalb von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von als Gärten genutzten privaten Grünflächen sollen maßvoll zweckentsprechende bauliche Anlagen zulässig sein. Keine baulichen Anlagen sind innerhalb der Waldflächen vorgesehen.

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 Erschließungsstich in freiem Gefälle in der Bergsteinstraße zu erreichen, wären aufgrund der Topographie erhebliche Eingriffe in Grund und Boden, z.B. 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 Pumpanlagen bedingen würde.

Daher erfüllt die ursprüngliche Planung die an sie gestellten Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließungsfunktion, Ausnutzbarkeit 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. Eine weitere Bebauung soll nicht fortgeführt werden. Als Grundlage für die planerische Grundkonzeption 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 folglich besonderes Gewicht beigemessen.

## **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**

Entsprechend der Planungsziele sollen keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Dies beinhaltet neben der planungsrechtlichen Entfernung der betroffenen Wohngebietsflächen in Kombination mit den überbaubaren Grundstücksflächen auch die Herausnahme der dann obsolet werdenden Verkehrsflächen. Zur Harmonisierung der Bereiche in welchen ehemals öffentliche Verkehrsanlagen vorgesehen waren, werden diese Flächen in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden reinen Wohngebietsflächen auch als solche festgesetzt. Eine Nutzung als nichtüberbaubare Grundstücksflächen in Zuordnung zu den angrenzenden Wohngebietsflächen ist auf Grundlage der Festsetzungen des Urbebauungsplans „Am Schieferkopf“ z.B. für Nebenanlagen oder als private Gärten möglich. Entsprechend der Festsetzungen des Urbebauungsplans und des Gebietscharakters im übrigen Umfeld des Plangebiets erfolgt die Festsetzung von reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO. Durch den Anschluss von Anlagen für sportliche Zwecke usw. erfolgt eine Anpassung an die Festsetzungen des Urplans.

### **8.2 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 in diesem Waldgebiet zuzulassen.

### 8.3 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 erfolgt diese 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 innerhalb der privaten Grünflächen in behutsamen Maße zulässig sein. Aufgrund der unterschiedlichen Flächengrößen erfolgt die Festsetzung der dabei mit baulichen Anlagen zu überdeckenden Bereiche in Relation zur Grundstücksgröße. Im Weiteren erfolgen die Festsetzungen in Anlehnung an die Landesbauordnung bezüglich der maximalen Höhe von Garagen, Carports usw. Die Festsetzungen werden zur Ausübung der zulässigen Nutzung in den Hausgartenflächen als hinreichend erachtet und folgen dem gesamtplanerischen Grundsatz, im Bereich des Schieferkopfs nur noch in geringem Maße eine Flächeninanspruchnahme und weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorzubereiten. Der Urbebauungsplan enthält hinsichtlich baulichen Anlagen in privaten Grünflächen diesbezüglich keine konkretisierenden Festsetzungen.

### 8.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen erfolgen aus ökologischen sowie gestalterischen Gründen. In Verbindung mit der Pflicht, nicht von baulichen Anlagen überdeckte Flächen 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 Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

### 8.5 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

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

## 8.6 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	0,04	1,3 %
Flächen für Wald	2,85	89,3 %
Private Grünflächen -Hausgarten-	0,29	9,0 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung</b>	<b>3,19</b>	<b>100 %</b>

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

## 10 Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung

Eine Beeinträchtigung der Schutzregime Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt erfolgt in sehr geringem Maße durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Wohngebietsflächen und der privaten Grünflächen.

Betroffene Tierarten können i.d.R. in die angrenzenden Bereiche ausweichen. Insgesamt sind aufgrund der geringen Eingriffsmöglichkeiten und der in hinreichendem Maße zur Verfügung stehenden Ausweichflächen keine wesentlichen Eingriffe in den allgemeinen und besonderen Artenschutz zu erwarten. Ohnehin geltende natur- und artenschutzrechtliche Bestimmungen (z.B. grundsätzliches Rodungsverbot von Gehölzen in der Brutzeit) sind einzuhalten.

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.

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.

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.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein bedeutsamer Eingriff in die Landschaft, insbesondere ihr Erscheinungsbild, vorbereitet. Es erfolgt die Sicherung bestehender freiräumlicher Strukturen und darüber hinaus die Rücknahme teils exponiert gelegener Bauflächen im Vergleich zum Urbebauungsplan.

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

Die zulässigen Eingriffe werden insgesamt als hinnehmbar erachtet, zumal im Vergleich zum Urplan ein deutlich geringerer Eingriff ermöglicht wird. Durch die Änderungsplanung wird somit eine Aufwertung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe vorgenommen.

## 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,
- 13.10.2015 – 09.11.2015  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- 26.10.2015 – 09.11.2015  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
- 07.09.2016 – 10.10.2016  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
- 19.09.2016 – 18.10.2016  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

## 13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans geringe im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten für Private. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen.

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.

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 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 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) 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 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966) 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 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) 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), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- 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, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister