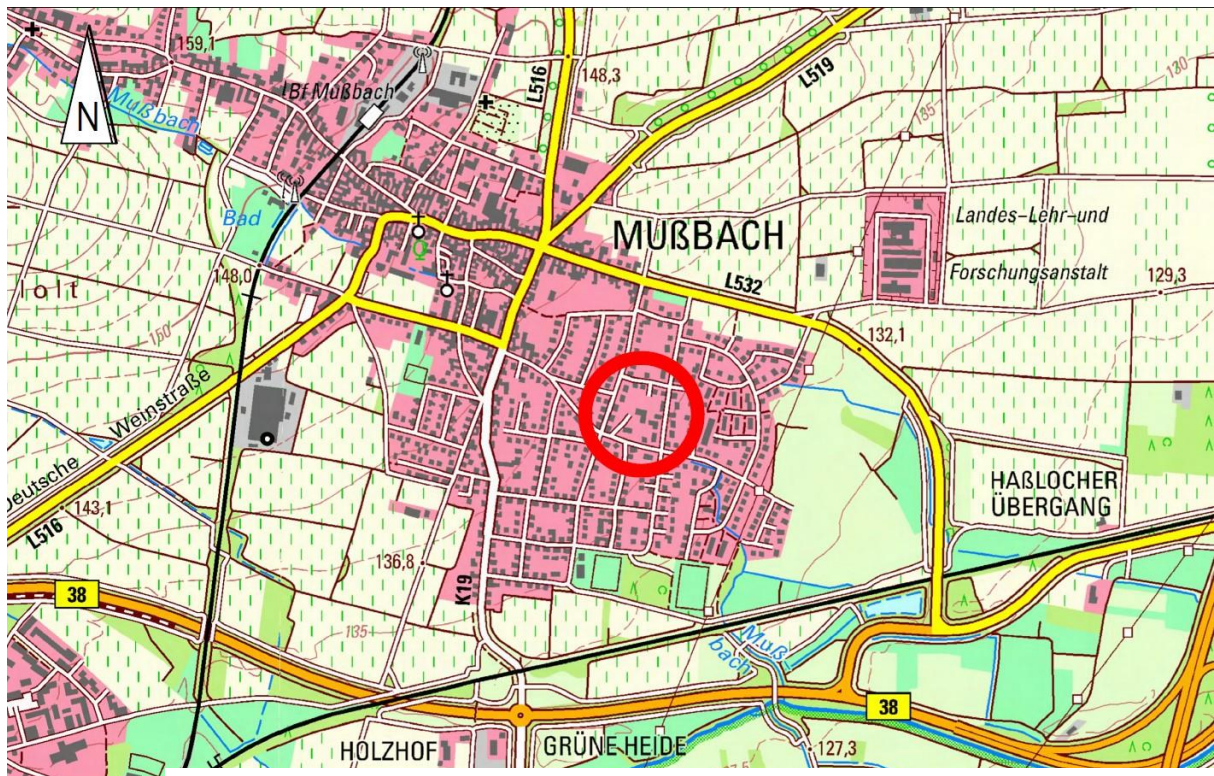




**Bebauungsplan-Satzung
„Mußbach-Südost“,
VII. Änderung**

Im Ortsbezirk Mußbach

Begründung
Stand: 06. Februar 2023

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	
1	Planungsanlass und -intention	4
2	Planverfahren	4
II.	Beschreibung des Plangebiets	
1	Lage des Plangebiets	5
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Bestand	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Verkehr	5
3.4	Technische Infrastruktur	6
3.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	6
3.6	Emissionen/Immissionen	6
3.7	Bodenverhältnisse / Grundwasserstände/ Versickerung /umwelttechnische Beurteilung	6
3.8	Kampfmittel	8
3.9	Flora und Fauna	8
3.10	Wasserschutzgebiete	9
3.11	Hochwasserschutz	10
3.12	Eigentumsverhältnisse	10
III.	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	
1	Landes- und regionalplanerische Vorgaben	10
1.1	Landes- und Regionalplanung	10
1.2	Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	10
2	Flächennutzungsplan	11
3	Wirksamer Bebauungsplan	11
4	Denkmalpflege	12
5	Sonstige Fachplanungen	12
IV.	Planinhalte	
1	Erfordernis und Ziel der Planung	12
2	Städtebauliche Konzeption	12
3	Prüfung von Standortalternativen	16
4	Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
4.1	Gemeinbedarfsfläche	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	17

4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
4.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.6	Versickerung von Niederschlagswasser	18
4.7	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	18
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
4.10	Hinweise	19
5	Flächenbilanz	19
6	Umweltbericht	19
7	Sonstige fachliche Belange	19
7.1	Verkehr	19
7.2	Schallschutz	20
7.3	Klima	21
7.4	Ver- und Entsorgung	21
8	Umsetzung des Bebauungsplans	22
9	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	22
10	Gutachten	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Biotoptypenkartierung (Quelle: Ehrenberg Landschaftsplanung; August 2022)9

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (schwarz gestrichelt)10

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP 2005 (Geltungsbereich rot umrandet)11

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Mußbach-Südost11

Abbildung 5: Lageplan (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022).....13

Abbildung 6: Grundrissplanung (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022).....14

Abbildung 7: Lageplan-Grünfläche (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022) ..15

Abbildung 8: Ansicht Nord-Ost (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022).....15

Abbildung 9: Ansicht Nord-West (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)15

Abbildung 10: Ansicht Süd-West (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)15

Abbildung 11: Ansicht Süd-Ost (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)16

Abbildung 12: Karte Lärmeinwirkungen Bring-/Holverkehr am Tag (Quelle: FIRU-GfI; Februar 2023)21

I. Einleitung

1 Planungsanlass und -intention

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße einen Kindergartenbedarfsplan für das Jahr 2021/2022 erarbeitet. Für den Ortsbezirk Mußbach wird für die 0- bis unter 2-jährigen ein Fehlbedarf von 20 Betreuungsplätzen prognostiziert.¹ Im Jahr 2022 fehlen stadtweit 289 Betreuungsplätze im U2-Bereich (Fortschreibung Bedarfsplan 2022/2023), so dass der Gesamtrechtsanspruch nicht erfüllt werden konnte und kann. Um den Bedarf an U2-Plätzen im gesamten Stadtgebiet aber besser decken zu können, werden die durch Neu-, Um- und Anbauten geschaffenen Plätze dringend benötigt. Die geplanten Neubauten in der Kernstadt und die Erweiterungen in Mußbach, Gimmeldingen und Lachen-Speyerdorf sollen nach Fertigstellung die bedarfsgerechte Bereitstellung von Betreuungsangeboten und die dafür gesamtstädtisch notwendigen Umstrukturierungen ermöglichen.

Damit die Stadt ihre Daseinsvorsorge auch zukünftig erfüllen kann, ist eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte (Kita) um drei Gruppen am bestehenden Standort an Mußbach geplant. Hier sollen zusätzlich 66 neue Betreuungsplätze entstehen, die im Sinne der mittelfristigen Planung für das gesamte Stadtgebiet betreffend benötigt werden.

Nach dem derzeit geltenden Planungsrecht setzt der Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Auf dieser Grundlage ist eine Umsetzung rechtlich nicht möglich, weshalb die Aufstellung einer Bebauungsplan-Änderung erforderlich wird.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Erweiterung einer Bebauung auf einem bereits bebauten Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage. Die Bebauungsplan-Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt regelmäßig durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

¹ Vgl. Fortschreibung des Kindertagesstättenbedarfsplan 2021/2022 der Stadt Neustadt an der Weinstraße; Juni 2021

Von dem Angebot der Begrenzung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine Offenlage macht die Stadt Neustadt an der Weinstraße aber keinen Gebrauch. Vielmehr erfolgt eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung analog dem Regelverfahren.

II. Beschreibung des Plangebietes

1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Südosten der Ortslage Mußbach und umfasst den Bereich der bestehenden Kindertagesstätte sowie die daran angrenzende Grünfläche. Begrenzt wird das Plangebiet von der Freiherr-vom-Stein-Straße, der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße sowie der Straße Am Stentenwehr. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ausschließlich Wohnbebauung.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf ca. 0,6 ha und umfasst das Flurstück mit der Nummer 6740 vollständig sowie das Flurstück mit der Nummer 6760 teilweise. Die Grenzen lassen sich wie folgt grob umschreiben:

- Im Norden und Osten durch die durch die Johann-Gottlieb-Fichte-Straße,
- im Süden durch die Straße Am Stentenwehr sowie
- im Westen durch die Freiherr-vom-Stein-Straße.

Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der östliche Teil, welcher mit dem Bestandsgebäude der Kita und deren ersten Erweiterung in Richtung Norden bereits überplant ist sowie den westlichen Teil, welcher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Mußbach-Südost“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und bisher noch unbebaut ist. Dieser stellt sich überwiegend als Wiese dar, mit nur wenigen Baumbeständen.

Die Stellplatzanlage befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Lediglich im Süden grenzt ein Restaurant sowie weiter westlich eine Konditorei an das Plangebiet an.

3.2 Topographie

Das Plangebiet ist sehr eben. Es weist nur minimale Geländeunterschiede auf und bewegt sich zwischen ca. 135,43 m ü. NHN (Normalhöhennull) und ca. 136,47 m ü. NHN.

3.3 Verkehr

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Straßen Am Stentenwehr sowie die Johann-Gottlieb-Fichte-Straße, wodurch das Plangebiet an die weiteren Erschließungsstraßen Mußbachs und somit auch an das überörtliche Verkehrssystem angebunden ist.

3.4 Technische Infrastruktur

3.4.1 Die technische Versorgung des Kindergartens mit Wasser, Energie und Telekommunikation erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbaurfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Auch hier sind Ausbaurfordernisse nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig. Ein Anschluss des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich, da es vor Ort versickert wird.

3.4.2 Infrastruktureinrichtungen Strom

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Strommast der Stadtwerke, welcher künftig zurückgebaut werden soll.

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Die Nahversorgung in Mußbach ist insgesamt als gut einzustufen und alle wesentlichen sozialen Einrichtungen, die in einem Ortsteil dieser Größe zu erwarten sind, sind auch vorhanden. Zudem ist ein Bahnhaltepunkt mit den Anschlussstellen Neustadt an der Weinstraße und Bad Dürkheim vorhanden. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, stärkt diese den innerörtlichen Standort weiter.

3.6 Emissionen/Immissionen

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen. Als weitere durch das Vorhaben induzierte Schallquelle kommt lediglich der Bring- und Holverkehr der Eltern in Frage sowie die Pkw-Parkvorgänge und –Fahrten der Mitarbeiter. Diese wurden durch ein in Auftrag gegebenes Schallgutachten untersucht.

Bzgl. weiterer wesentlicher Immissionen, z.B. durch Luftschadstoffe und Gerüche, sowohl auf das Plangebiet einwirkend als auch von dem Plangebiet ausgehend bestehen keine Erkenntnisse.

3.7 Bodenverhältnisse / Grundwasserstände/ Versickerung /umwelttechnische Beurteilung²

Anfang Oktober 2021 wurde das Ingenieurbüro Roth und Partner mit einer Baugrunderkundung, Gründungsberatung, umwelttechnischen Beurteilung sowie der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beauftragt.

3.7.1 Bodenverhältnisse

Der Untergrund wurde mit drei Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 6,00 m unter Geländeoberkante (GOK) aufgeschlossen. Der angetroffene Baugrund ist als recht homogen zu beschreiben. Beim Oberboden handelt es sich um schützenswerten Oberboden im Sinne des BauGB § 202. Dieser ist separat zu behandeln. Hierbei handelt es sich um schwach organische, schluffige Sande. Dieser lag bei den RKS 1 bis 3 bis in eine Tiefe von ca. 0,20 m u. GOK an. Es ist nicht auszuschließen, dass die Mächtigkeit

² Vgl. Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit; Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH; Annweiler am Trifels; November 2021; S. 2 ff.

der Oberbodenschicht auf dem Baufeld variieren kann. Bis in eine Tiefe von 1,00 m bzw. 1,10 m u. GOK wurden Auffüllungen in Form von schwach kiesigen, schluffigen Sanden angetroffen. Den Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen (Ziegelbruchstücke) wird auf unter 5 % geschätzt. Nichtmineralische Bestandteile wurden nicht erkundet. Bis in Tiefen von 2,30 m u. GOK (RKS 3) bis 2,50 m u. GOK (RKS 1) wurden schwach schluffige, kiesige Sande angetroffen. Bis in eine Tiefe von 5,60 m bzw. bis 6,00 m u. GOK wurden dann schwach schluffige, stark sandige Kiese erkundet. Bei den kiesigen Anteilen handelt es sich um Sandsteinbruchstücke.

3.7.2 Grundwasserstände

Der Ortsbezirk Mußbach liegt knapp außerhalb der Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Rhein-Neckar-Raum (HGK), so dass die angegebenen Werte nur eingeschränkt aussagekräftig sind. Gemäß HGK kann für den Bereich der Baumaßnahme ein mittlerer Grundwasserstand von etwa 120,0 - 121,0 NHN (etwa 15 – 16 m u. GOK) abgeleitet werden. Die Grundwassermessstelle 1223 I, Neustadt an der Weinstraße, Mußbach liegt etwa 1,5 km östlich des Baufeldes auf einer Geländehöhe von 127,71 NHN (Messpunktshöhe: 128,36 NHN). Sie wird seit 1980 bis 2002 ausgewertet. Zwischen Mai 1982 und 1996 wurden keine Messwerte abgelesen bzw. ausgewertet. Der maximale Wasserstand (Februar 1982) beträgt 125,00 NHN, der minimale Wasserstand (Dezember 1999) 121,91 NHN. In Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlagsereignissen ist mit Schwankungen des Grundwasserspiegels zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Erkundung kann von einem mittleren Wasserstand ausgegangen werden. Entsprechend dem Merkblatt BWK-M85 sind Bemessungswasserstände auf Basis ausreichender Messzeiträume von 30 Jahren zu ermitteln. Liegen Messreihen über solche Zeiträume nicht vor, ist der gemessene Höchstwert mit einem Sicherheitszuschlag zu versehen. Im vorliegenden Fall sind zwar Messreihen vorhanden, diese decken allerdings nicht einen Zeitraum von 30 Jahren ab. Auch aufgrund der Entfernung zur Baumaßnahme sind sie nur bedingt aussagekräftig. Für die statische Bemessung sowie für die Bauwerksabdichtungen wird empfohlen, den Bemessungshöchstwasserstand HGW auf 127,00 NHN anzusetzen. Dieser liegt dann ca. 9 m unter aktueller Geländeoberkante. Damit hat das Grundwasser keinen Einfluss auf die Bauausführung oder die Bemessung der geplanten Versickerungsmulde. In den anstehenden, versickerungsfähigen Bodenschichten ist ein temporärer Aufstau von Wasser nicht zu erwarten.

3.7.3 Versickerungsfähigkeit

Auf dem Baufeld ist eine Versickerungsmulde geplant. Im vorliegenden Fall wurden die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden direkt aus Laborversuchen ermittelt. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Locker- und Festgesteine sowie die Mächtigkeiten der Schichten über der Grundwasseroberfläche von wesentlicher Bedeutung. Nach DWA-A 138 kommen für Versickerungsanlagen Böden in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ liegen. Demnach sind für die Versickerung die schwach schluffigen Sande und die schwach schluffigen Kiese geeignet. In den Auffüllungen ist eine Versickerung nicht möglich. Liegt die Sohle der Versickerungsmulde im Bereich der Auffüllung, so ist ein Bodenaustausch vorzusehen. Alternativ kann die Muldensohle im Bereich der schwach schluffigen Sande angeordnet werden.

3.7.4 Umwelttechnische Beurteilung

Zur abfalltechnischen Deklaration der Auffüllungen wurde aus den entnommenen Bodenproben der Sondierungen RKS 1 bis RKS 3 eine repräsentative Mischproben aus den Auffüllungen gebildet und diese chemisch nach LAGA TR Boden, Tab. II.1.2-4 und -5 untersucht.

Aufgrund des vorhandenen TOC-Gehaltes von 0,61 wäre das Material nach LAGA TR Boden in die Zuordnungsklasse Z 1 einzustufen. Diese Überschreitung ist meist mit den organischen Anteilen zu begründen. Daraufhin wurde die Bestimmung des C/N-Verhältnisses veranlasst. Der ermittelte Stickstoffgehalt (N) liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze von 0,1 %. Zur Berechnung des C/N-Verhältnisses wurde daher dieser Wert vom Labor herangezogen. Aufgrund dessen, dass das Vorhandensein von Stickstoff labor-technisch ausgeschlossen werden kann, ist das Kriterium des C/N-Verhältnisses trotzdem eingehalten, wodurch der Z0-Zuordnungswert für TOC auf 1 % erhöht werden kann. Somit kann das Material als Z0-Material gem. LAGA TR Boden, 2004 abfallrechtlich deklariert werden.

3.8 Kampfmittel

Nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.³

3.9 Flora und Fauna

Das Plangebiet weist durch den bestehenden Kindergarten sowie dessen Zuwegung und Parkplätze bereits eine bauliche Nutzung auf. Vegetationsbestände finden sich vorrangig in Form der bestehenden Bäume sowie der Spielfläche und der Blumenwiese. Für das Plangebiet kann im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, weshalb eine artenschutzrechtliche Studie in Auftrag gegeben wurde.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich der betrachteten Artengruppen

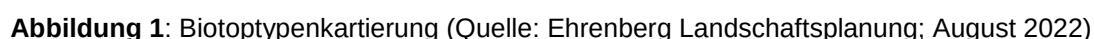
- Vögel,
- Reptilien,
- Säugetiere mit Fokus Kleinsäuger (Fledermäuse, Bilche),
- Tagfalter,
- Heuschrecken

folgende Maßnahmen (Prioritätsreihenfolge) notwendig werden:

- Maßnahme M 1: Erhalt von Gehölzbeständen, Requisitenbäumen und Reduktion des Eingriffs auf ein Minimum (Vermeidung)
- Maßnahme M 2: Bauzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (Vermeidung)
- Maßnahme M 3: Ersatz von Quartieren in Form künstlicher Nist-/Quartierhilfen - CEF-Maßnahme

Das vollständige Artenschutzgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

³ Vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH; Estenfeld: Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1 Kampfmittelvorerkundung; August 2019



Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Schutzzone III b des geplanten Wasserschutzgebiets „Ordenswald“ grenzt im Südosten an das Plangebiet. Von der Planung ausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserschutzgebieten und außerhalb des Bereiches für HQ 100. In südlicher Richtung und in einer Entfernung von rund 1,5 km befinden sich die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Gewässer „Rehbach“ und „Speyerbach“.

Aufgrund seiner Lage in einer Senke, wo Niederschlagswasser sich sammeln kann, existiert bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefährdung für das Plangebiet.

Die Erstellung eines örtlichen Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzeptes ist bei der Stadt Neustadt derzeit in Arbeit.

Südlich des Plangebiets im Bereich der Straße „Am Stentenwehr“ verläuft verrohrt der Mußbach.

3.12 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

III. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

1.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert.

1.2 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Somit stehen landes- und regionalplanerische Vorgaben dem Vorhaben nicht entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (schwarz gestrichelt)

2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 24.09.2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Plangebiet zum Teil als „Gemeinbedarfsfläche“ und zum Teil als „Grünfläche“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Mußbach-Südost“, VII. Änderung im Wege der Berichtigung an dessen Festsetzungen angepasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP 2005 (Geltungsbereich rot umrandet)

3 Wirksamer Bebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan „Mußbach-Südost“ ist das Plangebiet im östlichen Teilbereich als „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Kindergarten“ und im westlichen Teil als „Grünfläche – Zweckbestimmung: Spielplatz“ festgesetzt. Mit der VII. Änderung soll nun der westliche Teil ebenfalls als „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Kindergarten“ festgesetzt werde.

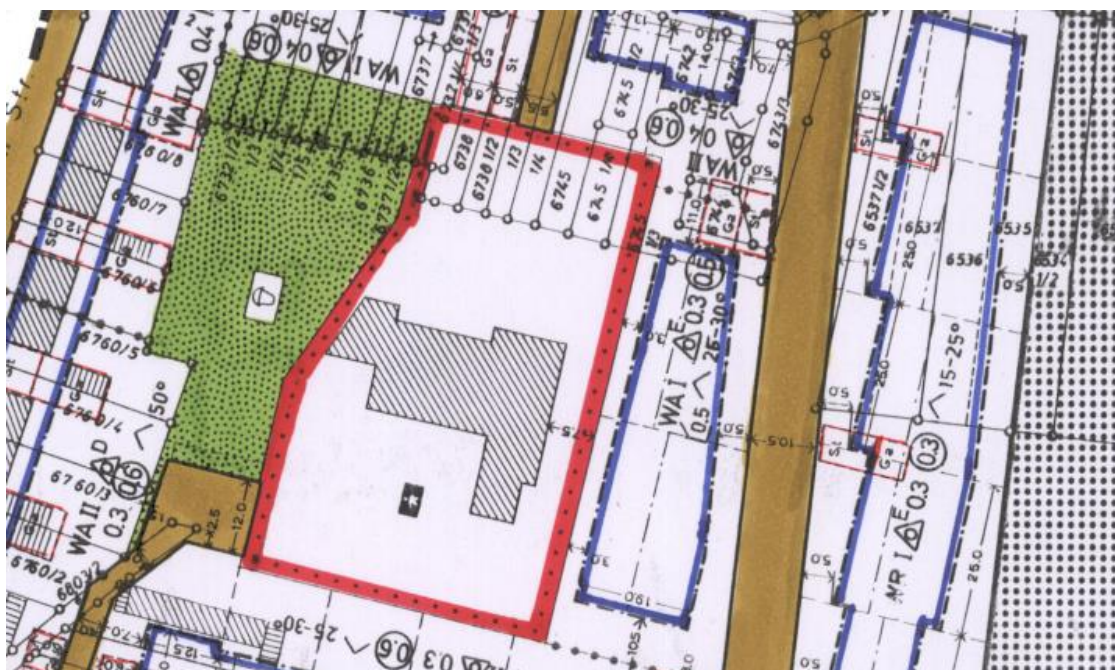


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Mußbach-Südost

4 Denkmalpflege

Für das Plangebiet sind laut Denkmalliste Rheinland-Pfalz keine Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler vorhanden.

5 Sonstige Fachplanungen

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

IV. Planinhalte

1 Erfordernis und Ziel der Planung

Im Ortsbezirk Mußbach besteht die Notwendigkeit den bestehenden Bedarf an Kindergartenplätze, welche in den bestehenden Einrichtungen innerhalb der Ortslage nicht mehr gedeckt werden können, zu decken. Um ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden, plant die Stadt Neustadt die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte (s. Kapitel I.1).

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum geplanten Ausbau der Kindertagesstätte. Dabei sind – aufgrund der bislang anderen Flächennutzung – die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vollständig zu überarbeiten. Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2 Städtebauliche Konzeption

Der Ortsbezirk Mußbach sieht vor, die bestehende Kindertagesstätte in Richtung Nordwesten und daran anschließend nach Süden zu erweitern. Der Anbau ist als 1-geschossiges Gebäude ohne Unterkellerung geplant. Im Jahr 2010/2011 gab es bereits eine erste Erweiterung in Richtung Norden, wobei das Dach als Flachdach ausgebildet und mit einer Dachbegrünung versehen wurde. Der zweite Anbau soll nun mit einer PV-Anlage in Kombination mit Dachbegrünung errichtet werden.

Das L-förmig ausgebildete Gebäude hat dabei einen von West nach Ost verlaufenden Schenkel mit einer maximalen Abmessung von ca. 45,0 m x 11,0 m und einen von Nord nach Süd verlaufenden Schenkel von einer maximalen Abmessung von ca. 38,0 m x 12,0 m.

Vorgesehen sind neben den drei neuen Gruppenräumen, Geräte-, Funktions-, Sanitär-, Mehrzweck-, Lager- und Technikräume sowie eine neue Küche. Mit der Ausrichtung des neuen Anbaus entsteht eine Art Innenhof, welcher anteilig begrünt und als Außenspielbereich gestaltet werden soll.

Zugangsmöglichkeiten bestehen einerseits durch den neuen Innenhof von der Straße Am Stentenwehr andererseits von der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße über einen rückliegenden Zugang.

Der bestehende Parkplatz wird geringfügig um 2 Stellplätze auf 8 vergrößert.

Im westlichen Bereich des Grundstücks soll ein neuer Außenbereich entstehen, welcher mit dem bestehenden Außenspielbereich und dem Innenhof verbunden ist. Darüber hinaus erhält der Kindergarten in der Außenanlage ein neues Lagergebäude an der westlichen Grundstücksgrenze. Der nördliche bzw. nordöstliche Bereich der Außenanlage wird als Naturfläche belassen und mit einer zusätzlichen Versickerung für das Regenwasser versehen. Vor beiden Eingängen sind Fahrradabstellmöglichkeiten vorgesehen.

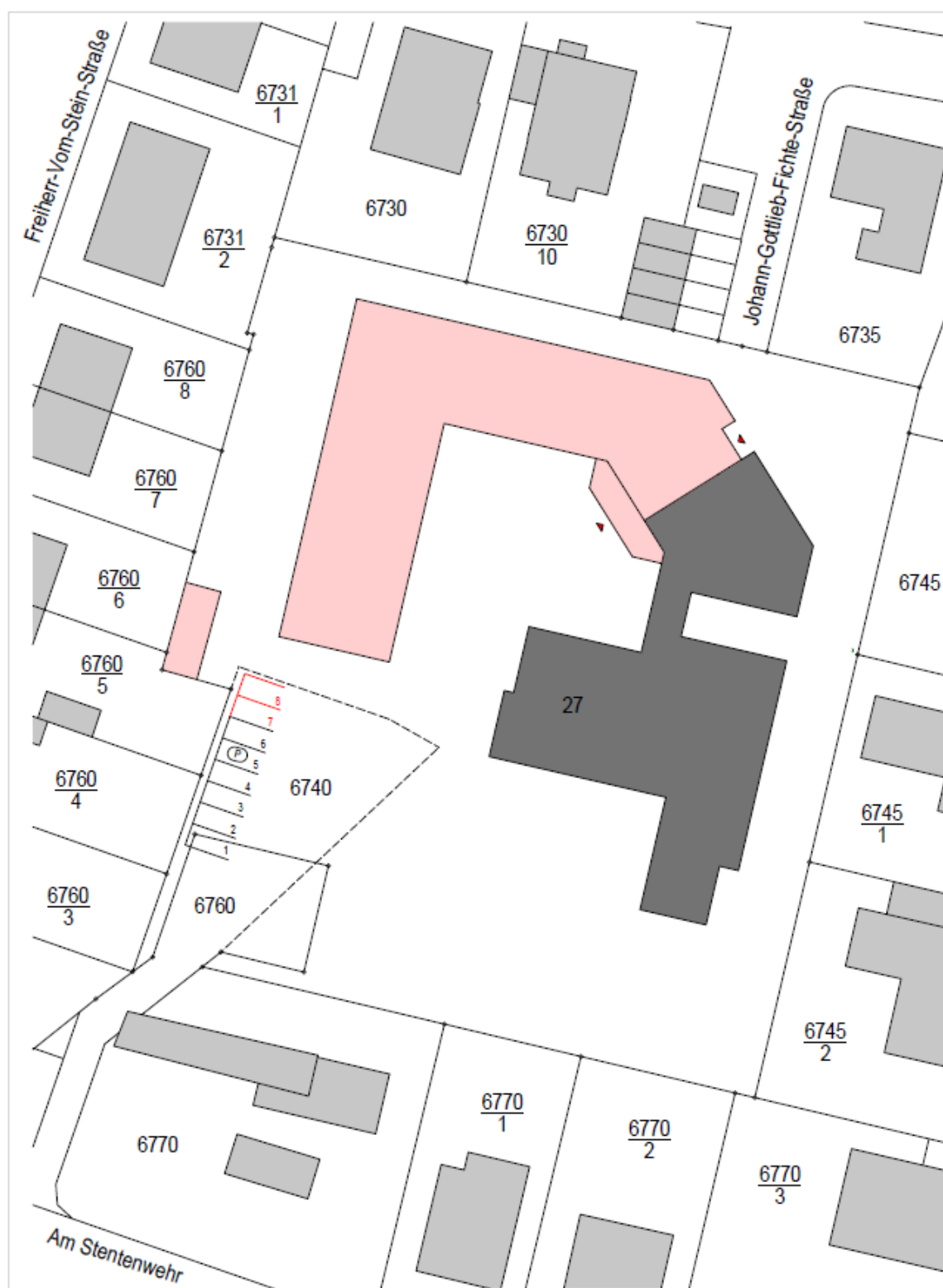


Abbildung 5: Lageplan (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)

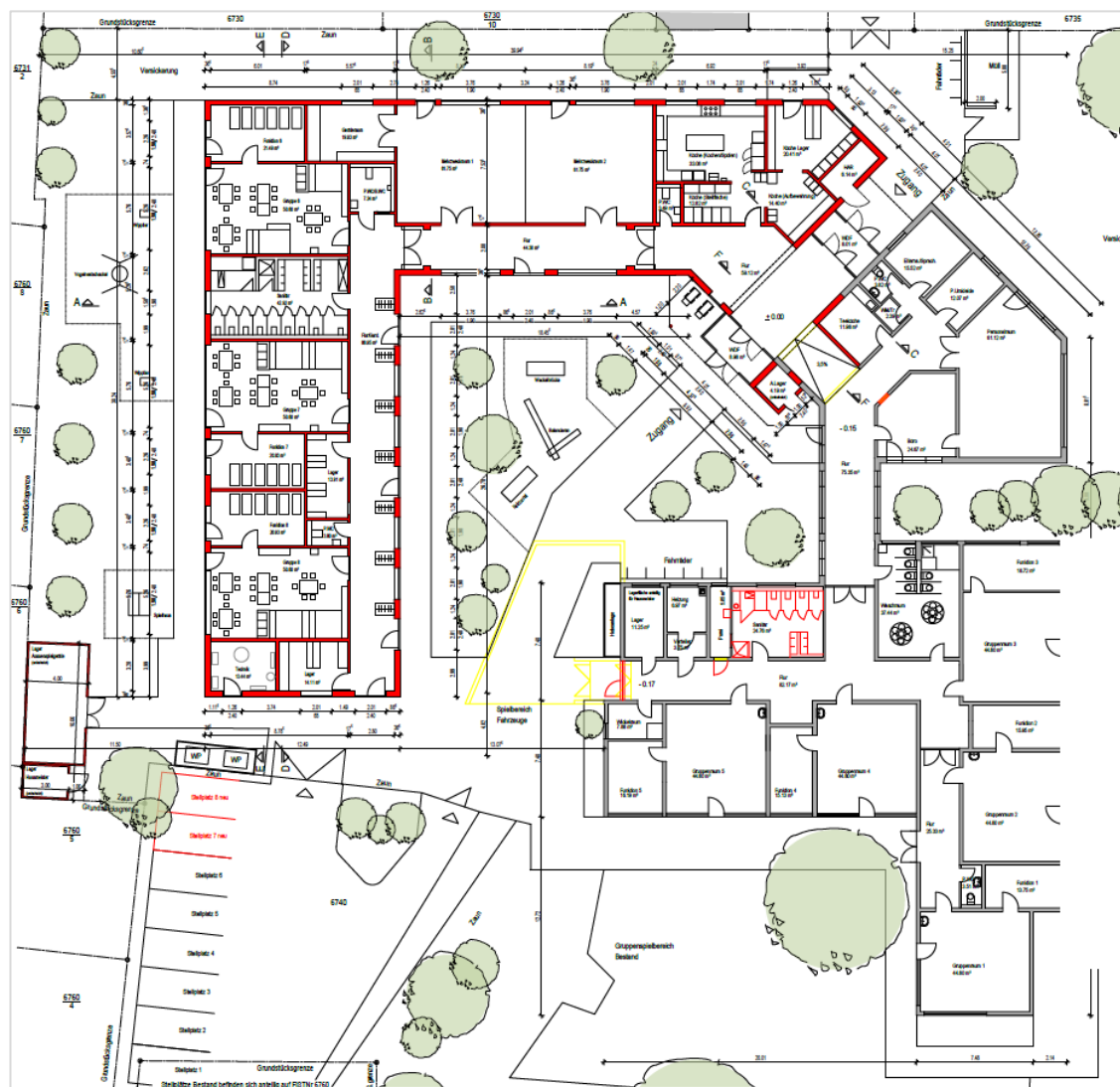


Abbildung 6: Grundrissplanung (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)



Abbildung 7: Lageplan-Grünfläche (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)

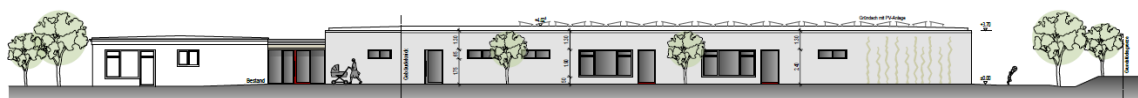


Abbildung 8: Ansicht Nord-Ost (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)

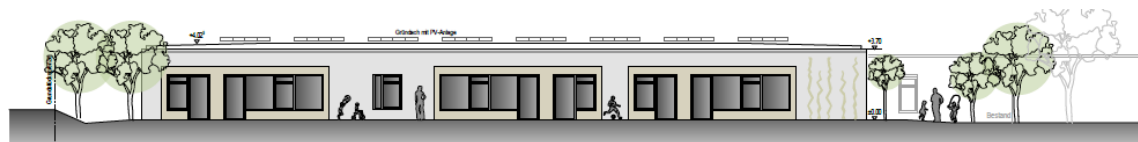


Abbildung 9: Ansicht Nord-West (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)

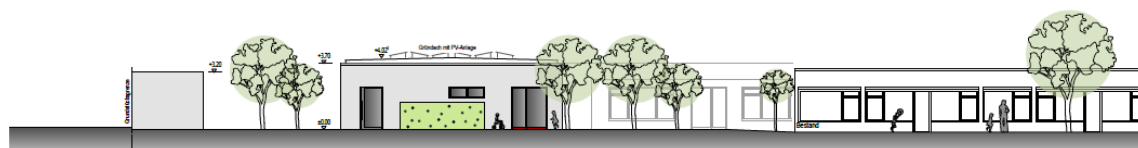


Abbildung 10: Ansicht Süd-West (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)



Abbildung 11: Ansicht Süd-Ost (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Juli 2022)

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung durch Angaben der maximalen Grundflächenzahl sowie der Angabe über die Höhe baulicher Anlagen, da hier insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung Bauhöhenbeschränkungen erforderlich sind. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Angaben zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemacht. Die Übrigen im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, z.B. zum Erhalt von Einzelbäumen oder der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeiten sowie der gestalterischen Einbindung in das Umfeld.

3 Prüfung von Standortalternativen

Die geplante Kita-Erweiterung schließt sich an das bestehende Kita-Gebäude an. Durch den Erweiterungsbau werden zudem Einrichtungen geschaffen, die von der bestehenden Kita mitgenutzt werden (z.B. Küche, Gruppenräume, Mehrzweckräume etc.). Entsprechend ist der gewählte Standort alternativlos.

4 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Im Rahmen der kommunalen Aufgabe zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind alle diesem Zweck zuzurechnenden bauliche Anlagen und Nutzungen zum Betrieb einer Kindertagesstätte, erforderliche Wege und Zufahrten, Nebenanlagen die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen sowie Spiel- und Freiflächen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist notwendig, um den mit der geplanten Anlage verbundenen Flächenbedarf realisieren zu können. Mit dieser festgesetzten Grundflächenzahl werden alle der Kindertagesstätte zuzurechnenden Anlagen, also auch z.B. die Nebenanlagen, Stellplätze sowie Zufahrten und Wege erfasst. Sie weist damit eine Größenordnung auf, wie sie in einem Mischgebiet üblicherweise vorkommt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um genügend Freiflächen zu sichern.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl oder einer Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 4,35 m ausreichend erscheint, um das entstehende Bauvolumen auch in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung wirkungsvoll zu beschränken. Zusätzlich ist eine Überschreitung bis zu 1m der max. GH zulässig, um untergeordnete, technische Bauteile wie die geplante Photovoltaikanlage zu ermöglichen.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung zu schaffen und in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulassen zu können. Die geplante Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen stellt sicher, dass die künftige Bebauung die erforderlichen Abstände zu den Nachbarn einhält und damit einen städtebaulichen Bezug zu der umgebenden, ebenfalls freistehenden Wohnbebauung beibehält. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich im Wesentlichen aus dem bereits bekannten Flächenbedarf für die Kindertagesstätte und bieten genügend Flexibilität zur Umsetzung.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Bereiche der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen begrünen zu können, sind hier keine Stellplätze zulässig. Garagen werden aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 50 m². § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.5.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt von Gehölzbeständen, Requisitenbäumen und Reduktion des Eingriffs auf ein Minimum (Vermeidung) – M1

Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen und Bilche zu sichern sind ökologisch wichtige Habitatrequisiten im Planungsgebiet zu erhalten.

Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvogelarten und Fledermäusen – M2

Die Bauzeitenregelung dient dem Schutz von Brutvögeln, vor allem deren Fortpflanzungsstadien (Eier, Nestlinge). Gleichsinnig dient sie auch dem Schutz von Fledermäusen im Sommer- oder Wochenstubenquartier.

Ersatz von Quartieren in Form künstlicher Nist-/Quartierhilfen (CEF-Maßnahme) – M3

Diese Maßnahme soll dem Schutz von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen dienen, deren Bruthöhlen und Quartiere durch Rodungen von Einzelbäumen betroffen sind.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Um negative Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen sowie dahingehend weiteren relevanten Lebewesen insbesondere nachts zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung bzgl. der Ausgestaltung von Außenbeleuchtungen.

4.5.2 Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzung soll vorbeugend zur Vermeidung einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beitragen.

4.5.3 Erhalt von Gehölzen

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, da sie eine ökologisch wertvolle Funktion erfüllen.

4.5.4 Neupflanzungen

Die Freihaltung und Begrünung der Baufläche soll aus ökologischen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden, Funktionserhalt) und gestalterischen Aspekten vollzogen werden.

Die zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Baumfällungen und der damit verbundene ökologische Verlust soll durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Bei der konkreten Ausgestaltung der Pflanzungsvorgaben (Flächen, Qualitäten) wurden Werte zugrunde gelegt, die eine hinreichende Funktionssicherung der Pflanzungen ermöglichen und auch mit Blick auf die zu tätigende Eingriffe einen adäquaten Ausgleich sicherstellen.

Für die im Plangebiet umzusetzenden Pflanzungen wurde eine Pflanzempfehlungsliste in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen, um je nach Beschaffenheit und Standort eine adäquate Pflanzauswahl treffen zu können.

Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung festgesetzt, welche die thermische Beeinträchtigung minimiert und zeitgleich die Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ausnahme: Photovoltaikflächen, wenn Kombisysteme nicht möglich). Die Festsetzung entspricht darüber hinaus der städtischen Biodiversitätsstrategie, die ausdrücklich eine Gründachinitiative vorsieht.

Um den Belangen des Klimaschutzes gerecht zu werden, erfolgt im Bebauungsplan der Ausschluss von Schottergärten.

4.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Um sowohl die Auswirkungen von vermehrt auftreten Starkregenereignissen zu minimieren, als auch die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima zu reduzieren und den Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten, ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) zu versickern.

4.7 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien. Es wurde geprüft, welcher Anteil der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden kann, demnach wird der Anteil auf mindestens 50% festgesetzt.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone GmbH. Diese sowie ihre Zugänglichkeit werden mittels eines Leitungsrechts gesichert.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet. Da die Stadt als Bauherr und späterer Betreiber der Kindertagesstätte fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

4.10 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. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gemeinbedarfsfläche	5.744 m ²	100 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Eingriffsbebauungsplan	5.744 m²	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

6 Umweltbericht

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, erfordern keine Umweltprüfung. Allerdings ergibt sich bereits aus dem Gebot der gerechten Abwägung, dass auch hier die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollumfänglich abzuarbeiten sind. Die Ausführungen zum Artenschutz liegen in Form eines Gutachtens als Anlage zu dieser Begründung bei. Weitere Umweltbelange finden sich in dieser Begründung.

7 Sonstige fachliche Belange

7.1 Verkehr

Derzeit befinden sich rund 110 Kinder in der Kindertagesstätte. Mit der Erweiterung kommen noch etwa 66 weitere hinzu. In Verbindung mit dem Bestand liegen nach der KiTa-Erweiterung insgesamt 176 Betreuungsplätze vor. Aktuell besuchen fast ausschließlich Mußbacher Kinder die städtische Kindertagesstätte in Mußbach. Die günstige Lage der KiTa, zentral im Südosten von Mußbach, in direkt angrenzender Lage zur Wohnbebauung, spricht für eine gute fußläufige Erschließung. Der gesamte östliche Teil Mußbachs wird in einem 500 m-Radius abgedeckt, der komplette Ortsbezirk innerhalb eines 1000 m-Radius. Nach vorliegenden Angaben werden etwa 50 % der Kinder mit dem PKW gebracht und abgeholt, was einem erzeugten Verkehr von rund 352 PKW-Bewegungen am Tag mit sich bringt (Summe aus 88 Pkw-Einpark- und 88 Pkw-Ausparkbewegungen bei Bringen und 88 Pkw-Einpark- und 88 Pkw-Ausparkbewegungen beim Abholen).

Zudem ist zu berücksichtigen, dass nicht immer alle Kinder, krankheits- und urlaubsbedingt, anwesend sind. Ebenso wirkt sich die Bildung von Fahrgemeinschaften (beispielsweise Geschwisterkinder) verkehrsreduzierend aus, da dadurch im Schnitt mehr als ein Kind pro Bring- und Holverkehr transportiert wird.

So ergibt sich eine Gesamtanzahl zurückgelegter Pkw-Bewegungen von 288 am Tag, die gleichmäßig auf den Bring- und Holverkehr aufzuteilen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bring- und Holverkehr weiterhin überwiegend über die Straße „Am Stentenwehr“ und den Haupteingang erfolgt. Der Hintereingang zur „Johann-Gottlieb-Fichte-Straße“ ist aus Pkw-Sicht zu vernachlässigen, da die Straße überwiegend nur von Süden her anfahrbar ist und dadurch bereits über die Straße „Am Stentenwehr“ erschlossen. Damit wäre sowohl eine längere Anfahrt als auch eine unattraktive Wendemöglichkeit in einer Sackgasse für die Eltern verbunden.

Durch den Bring- und Holverkehr wird es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, insbesondere in den morgendlichen Spitzenstunden kommen. Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Am Stentenwehr“ liegt dennoch deutlich unter der für

die Straßenfunktion charakteristischen Verkehrsstärke von <400 Kfz/h für eine „Wohnstraße“ gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).

Auch wenn ein Teil des Bring- und Holverkehrs sich auf den Hintereingang verlagern würde, wären sogar die Werte für einen „Wohnweg“ von <150Kfz/h hinsichtlich der „Johann-Gottlieb-Fichte-Straße“ unterschritten.

7.2 Schallschutz⁴

Im Zuge der siebten Änderung des Bebauungsplans „Mußbach-Südost“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zu untersuchen und zu beurteilen waren die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung durch Pkw-Parkvorgänge und –Fahrten durch Mitarbeiter und durch den Bring-und Abholverkehr am Tag.

Im Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass im Tageszeitraum (06:00 – 22.00 Uhr) unter Berücksichtigung der beschriebenen Emissionsansätze Gewerbelärmbeurteilungsspiegel von bis zu 47 dB(A) an den bestehenden Wohngebäuden in der Straße am Am Stentenwehr berechnet wurden. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an allen Gebäuden in der Umgebung der Kita eingehalten und um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Da durch den geplanten Hintereingang im Norden der KiTa-Erweiterung von der „Johann-Gottlieb-Fichte-Straße“ ein Bring- und Holverkehr zwar unwahrscheinlich ist, faktisch aber nicht ausgeschlossen werden kann, wurde nochmals eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, bei der die gleichen Werte, wie in der Schalltechnischen Untersuchung P22-014/B1 (Anhang) für die Parkvorgänge an der Straße „Am Stentenwehr“ angesetzt wurden.

Im Tagzeitraum werden an den maßgeblichen Immissionsorten an der Johann-Gottlieb-Fichte-Straße Gewerbelärmbeurteilungsspiegel von bis zu 52 dB(A) (J.-G.-F.-Str. 35) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an allen Gebäuden in der Umgebung der KiTa eingehalten und um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Gemäß Punkt 6.1. TA Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen den Tag-Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Damit ist in Allgemeinen Wohngebieten ein Pegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 85 dB(A) zulässig. Laut Gutachten können am Tag an den maßgeblichen Immissionsorten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten durch Betriebsvorgänge der KiTa sicher ausgeschlossen werden.

Schallschutztechnische Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

In der nachfolgenden Abbildung 12 sind die Lärmeinwirkungen am Tag durch den Bring- und Abholverkehr nochmals grafisch dargestellt.

⁴ FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung KiTa in Neustadt-Mußbach, April 2022

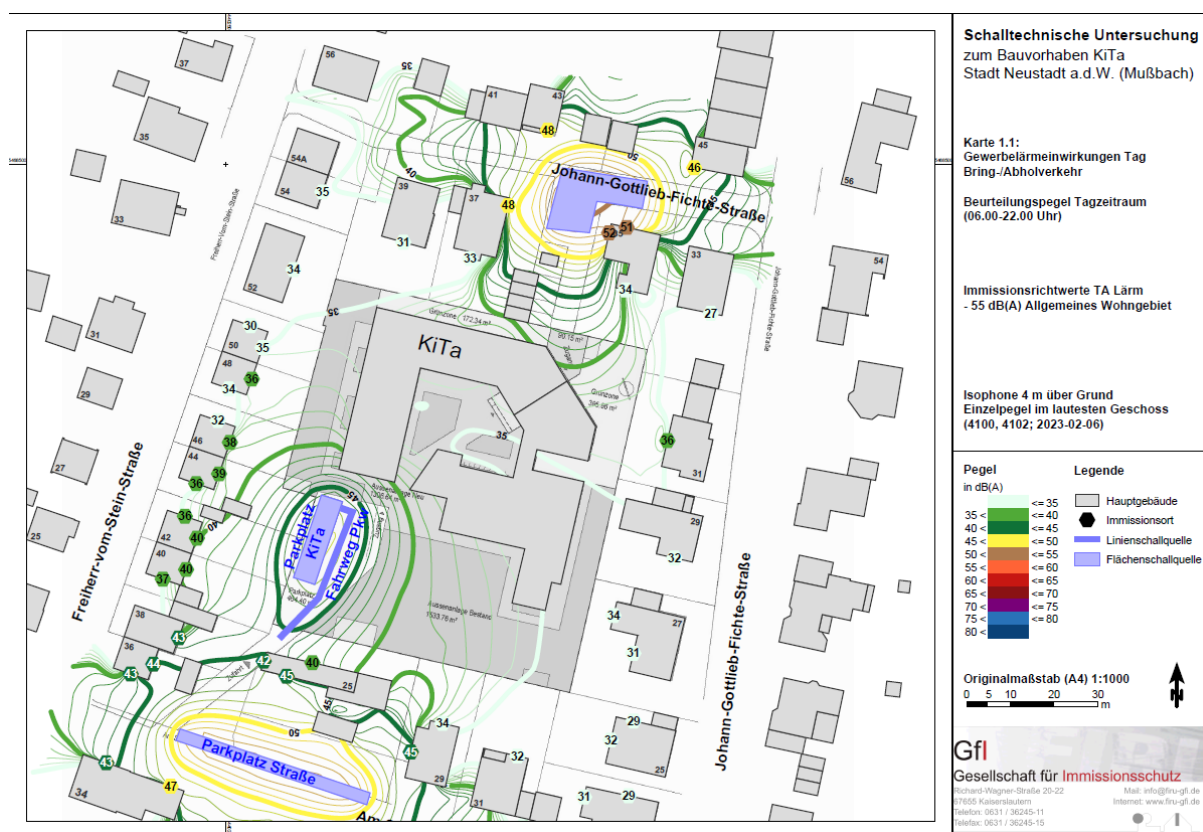


Abbildung 12: Karte Lärmeinwirkungen Bring-/Holverkehr am Tag (Quelle: FIRU-GfI; Februar 2023)

7.3 Klima

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Region mit hohen Temperaturmittelwerten und damit einhergehend mit einem stark belastenden Bioklima. Die Grünfläche, mit ihrem Gehölz- und Freiflächenbestand und dem damit verbundenen Kühlungseffekt, erfüllt innerhalb des Wohngebiets eine wichtige klimatische Funktion. Durch den neuen Baukörper und dem damit verbundenen Verlust an Grünfläche kommt es zu einer deutlichen Veränderung des Kleinklimas. Um diese mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen zu reduzieren, werden grünordnerische Festsetzungen, wie Erhalt und Neupflanzung von Bäumen sowie Dachbegrünung, getroffen.

Die Festsetzung entspricht der städtischen Biodiversitätsstrategie, die ausdrücklich eine Gründachinitiative vorsieht.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit den üblichen Medien kann unter Nutzung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde bereits im Vorgriff auf den Bauantrag ein Entwässerungskonzept seitens des Büros ipk GmbH (Ingenieurgesellschaft für Planung und Konstruktion) aus Heidelberg erarbeitet.

Das Konzept sieht vor, das anfallende Regenwasser der Dachflächen des Bestandsgebäudes, des westlichen Teils des Neubaus sowie der Frei- und Parkplatzflächen über eine Rigole unter dem Parkplatz zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Anbaus aus dem Jahr 2010 soll in eine Mulde im nordöstlichen Bereich, das der restlichen Dachflächen des Neubaus in eine Mulde im nordwestlichen Bereich versickert werden.

Die Volumen und Tiefen der Versickerungsmulden und Rigolen werden dabei für ein 30-jährliches Regenereignis konzipiert, um Starkregenereignisse schadlos auf dem Grundstück abzuleiten.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann über Grundleitungen an den bestehenden Kanalananschluss abgeleitet werden, welches über eine Hebeanlage geführt wird.

Für den Bebauungsplan wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bewirken, dass sich der Direktabfluss verringert und die Grundwasserneubildung erhöht und es sogar zu einer Überkompensation kommt. Dies ist im Hinblick auf die in den vergangenen Jahren rückläufige Grundwasserneubildung in Rheinland-Pfalz als positiv zu bewerten.

Die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans fördern grundsätzlich die Verdunstung, zu wesentlichen Veränderung gegenüber des Referenzzustands kommt es aber nicht.

Es zeigt sich, dass durch den Bebauungsplan zwar ein Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgt, die negativen Auswirkungen sich aber im tolerierbaren Bereich bewegen und durch geeignete Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung weitestgehend ausgeglichen werden können.

8 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, z.B. zur Erschließung sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

9 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 08. Dezember 2022 geändert worden ist.

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr.5) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

10 Gutachten

- Roth & Partner GmbH (2021): Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Annweiler am Trifels
- Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (2019): Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1 Kampfmittelvorerkundung; Estenfeld
- FIRU GfI mbH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung KiTa in Neustadt-Mußbach, Kaiserslautern
- Ehrenberg Landschaftsplanung (2022): Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, Kaiserslautern
- Ipk GmbH (2022): Entwässerungskonzept, Heidelberg
- Stadt Neustadt a.d.W. (2022): Wasserhaushaltsbilanz, Neustadt a.d.W.