

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Dreschplatz", I. Änderung, Ortsbezirk Mußbach

Der Bebauungsplan "Am Dreschplatz" (genehmigt am 09.01.1981 und in Kraft seit 24.01.1981) wird geändert und zwar wird

- anstelle der "Fläche für die Landwirtschaft - Rebland -" das "Allgemeine Wohngebiet (WA) um ca. 3.000 m² nach Süden vergrößert,
- eine Begrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert, so daß danach der Flächennutzungs- und der Bebauungsplan im Einklang stehen. Eine noch weitergehende Ausweitung der Wohnbaufläche nach Süden ist nicht beabsichtigt.

Die Gründe für die Änderung sind:

1. Es besteht an dieser Stelle ein Bauland-Bedarf durch die Eigentümer der in diesem Gebiet gelegenen Grundstücke. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht 4 Bauplätze für ein Gebiet mit 12 Flurstücken von 9 Eigentümern vor, was auch bisher die Bodenordnung und Realisierung dieses Bebauungsplanes verhindert hat.
Wie aus der Begründung zum rechtskräftigen Plan hervorgeht, war die "Fläche für die Landwirtschaft - Rebland -" im Interesse der Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft als Weinbergsgelände festgesetzt worden. Beim Flurbereinigungsverfahren zeigte sich, daß die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke kein Interesse an einer landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle haben und die Umlegung (für den rechtskräftigen Plan) Schwierigkeiten bereitet. Durch die nun geplante Erweiterung des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) entstehen 6 weitere Bauplätze.
Auch die große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen kann dadurch zum Teil befriedigt werden.
Seitens der Landwirtschaft wurde dieser Änderung zugestimmt, weil es sich um nicht wertvolle Rebflächen handelt.

2. Die zusätzlichen 6 Bauplätze in zweiter und dritter Reihe werden durch eine T-förmige Stichstraße von der Straße "Am Dreschplatz" her erschlossen. Die Anschlußmöglichkeit an die Ortskanalisation und die Versorgungsleitungen ist gegeben.
3. Zwischen dem geplanten Baugebiet und der "Fläche für die Landwirtschaft - Rebland -" wird ein mindestens 5 m breiter Schutzgrünstreifen ausgewiesen. Aus landespflegerischer Sicht stellt dies eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung dar. Gleichzeitig kann auf dieser "Öffentlichen Grünfläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" der Eingriff in Natur und Landschaft zum Teil ausgeglichen werden.
4. An der Grenze zum weiterhin landwirtschaftlich genutzten Außenbereich ist, entsprechend der Landwirtschaftskammer, ein landwirtschaftlicher Weg erforderlich, der als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt wird. Dadurch wird gleichzeitig die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig bestimmt.

Aufgrund der Bedenken des in der Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Aussiedler) wurde zur Beurteilung möglicher Konflikte durch die heranrückende Wohnbebauung die Lärmsituation untersucht.

Die für das geplante Wohngebiet zu erwartenden Einwirkungen durch Lärm wurden durch schalltechnische Untersuchungen des Büros ISU (Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung), Kaiserslautern, vom Mai 1991 und des TÜV Südwest (Technischer Überwachungsverein Südwestdeutschland e.V.) vom 23.09.1992 durch Messung des Schallpegels ermittelt. ISU ermittelt den Lärm-Beurteilungspegel mit 64 dB (A), was den zulässigen Wert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 55 dB(A) um 9 dB (A) überschreitet.

Der TÜV ermittelt für die Tagesbelastung 51.6 dB (A)
und für den Nachtzeitraum 50.2 dB (A).

Für die Tagesbelastung ergibt sich damit keine Überschreitung.
Der zulässige Wert für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet mit 40 dB (A) wird damit um 10.2 dB (A) überschritten.

Aus beiden Gutachten ergibt sich, daß für das Wohngebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird von einer aktiven Schallschutzmaßnahme (wie eine Lärmschutzwand), die das Gebiet als Ganzes schützt, abgesehen und ein passiver Lärmschutz für die geplanten Wohnhäuser als ausreichend erachtet und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Inwieweit die geplante Bebauung die ökologische Situation beeinflusst, wird durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung in der Form eines landespflegerischen Planungsbeitrages näher untersucht, der Anlage zur Begründung ist. Nach diesem landespflegerischen Planungsbeitrag kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch Ersatzmaßnahmen auf einer außerhalb des Plangebietes gelegenen Fläche (Flurstück Nr. 12632 im Gewann "Obere Krummäcker", Gemarkung Mußbach) ausgeglichen werden, wenn die Pflanzgebote realisiert werden.

Durch die Verwirklichung der Planung entstehen etwa folgende Kosten (geschätzt, Preisbasis 1991):

a) Straße, Wege und Fußwege	150.000,-- DM
b) Beleuchtung	20.000,-- DM
c) Wasserleitung	24.000,-- DM
d) Gasleitung	10.000,-- DM
e) Abwasserkanal	47.000,-- DM
f) Schutzbegrünung	9.000,-- DM
	260.000,-- DM

Hiervon trägt die Stadt den Kostenanteil, der nicht durch die geltenden Ortssatzungen gedeckt wird. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Erschließung des Plangebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren erforderlich, falls eine private Grenzregelung nicht zum Erfolg führt.
- b) Die zur Anlage der öffentlichen Straßen und Wege benötigten Grundstücksflächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den, den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln ab.

Neustadt an der Weinstraße, den 28. September 1993
S T A D T V E R W A L T U N G



05.012.91 pru
geänd.15.02.92 le-b

Anlage zur Begründung

Ordnungsamt
-untere Landespflege-
323; sur-b

Neustadt an der Weinstraße,
den 18. Februar 1993

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Am Dreschplatz", I. Änderung

Das Bebauungsplan-Gebiet "Dreschplatz" wird z.Z. hauptsächlich weinbaulich genutzt. Eine bereits bestehende Straße "Am Dreschplatz" erschließt das Gebiet an seinem Nordrand. Im Nordwesten ermöglicht die "Schießmauer" den Zugang.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftshaushalts ist überwiegend durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Die Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sowie die Lebensmöglichkeit der Kleintierwelt in und auf dem Boden wird damit gemindert. Ebenso ist eine geringe Verstärkung der Temperaturschwankungen im Gebiet zu erwarten. Dagegen ist nicht mit einer Beeinflussung des Regionalklimas zu rechnen, da das Planungsgebiet eine bereits bestehende Bebauung zum Ortsrand abrundet. Die Veränderung im Landschaftsbild durch die Bebauung ist als minimal zu betrachten. Der Eingriff wird durch die im Süden des Gebiets ausgewiesenen Weinbergsflächen und der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Gehölzpflanzung als Süd- und Westgrenze des bebauten Gebiets gemildert.

Die Versiegelung wird mit einer GRZ von 0,3 bis 0,35 möglichst gering gehalten. Daraus ergibt sich eine Gesamtversiegelungszahl (Häuser, Garagen, Terrassen) von etwa 0,5, was der Versiegelung einer Fläche von ca. 2.730 m² entspricht. Dazu kommen ca. 840 m² Neuversiegelung für Straßen sowie ca. 430 m² wassergebundene Fläche für einen landwirtschaftlichen Weg. Als Ausgleichsmaßnahme wird die geplante öffentliche Grünfläche mit einer Gehölzpflanzung von ca. 732 m² versehen. Damit ergibt sich nach den Richtlinien der Bezirksregierung für die geplante Nutzung eine ökologische Wertzahl von 1.756. Der gegenwärtige Zustand wird mit 2.547 Einheiten bewertet.

Der noch erforderliche Ausgleich von 791 Werteinheiten entspräche bei der Umwandlung von Rebland zu Gehölz einer Fläche von ca. 1977 m². Da die vorgesehene Bebauungsdichte beibehalten werden sollte und eine weitere Umwandlung von Rebland zu Gehölz im Planungsgebiet aus landespflegerischer Sicht nicht wünschenswert ist, werden lt. § 5 (3) LPflG außerhalb des Planungsgebietes Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dazu bietet sich eine Fläche südlich des Sportplatzes von Mußbach an, die im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens in den Besitz der Stadt Neustadt an der Weinstraße gelangte. Das Flurstück Nr. 12632 stellt mit seiner Lage zwischen der "Grünfläche - Sportplatz -", dem Bahndamm und einer landespflegerischen Ausgleichsfläche aus der Flurbereinigung ein ökologisch hochwertiges Vernetzungselement dar. Mit seiner Ausweisung als landespflegerische Ausgleichsfläche kann damit ein Beitrag zur umweltverträglichen Nutzung der Landschaft geleistet werden. Im fachlichen Rahmenkonzept zum Arten- und Biotopschutz

der Landesregierung wird dies als eines der Hauptziele der Planung vernetzter Biotopsysteme verfolgt. Durch Bepflanzung mit lichtem Gehölz, Stauden- und Grasazonen wird ein geeigneter Lebensraum, besonders für Niederwild, wie das Rebhuhn, geschaffen. Die Verbindung verschiedener Wuchszonen erweitert darüber hinaus das Lebensraumangebot für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen. Gleichzeitig wird eine Pufferzone und optische Abgrenzung zwischen dem intensiv genutzten Rebland und der Wohnbebauung und Freizeitstätte errichtet.

Bei Umwandlung des vorgesehenen Flurstücks von Rebland zu Gehölz ergibt sich ein ökologischer Wertzuwachs von 815,2 Einheiten. Damit ist der landespflegerische Ausgleich /Ersatz als erbracht zu betrachten.

Flächenbilanz Bebauungsplan "Dreschplatz"

Gesamtfläche des Bebauungsplan-Gebietes: ca. 9.010 m²

davon versiegelt	ca. 520 m ² x 0	=	0
Weinberg	ca. 8.490 m ² x 0,3	=	<u>2.547</u>

Bestand: Wertzahl		2.547
		=====

Planung:

Straßen	ca. 1.360 m ² x 0	=	0
Weinberg	ca. 1.028 m ² x 0,3	=	308,4
Feldweg	ca. 430 m ² x 0,1	=	43
Bauland	ca. 5.40 m ² 5460 m ²		

davon:			
versiegelt	ca. 2.730 m ² x 0	=	0
(GVZ = 0,5)			

Hausgärten	ca. 2.730 m x 0,4	=	892
Gehölzstreifen	ca. 732 m ² x 0,7	=	<u>512,4</u>

Planung Wertzahl		1.755,8
		=====

Auszugleichende Wertzahl:

2.547 - 1.755,8	=	791,2
		=====

...

Ausgleichsmöglichkeit:

Umwandlung von Weinbergsfläche außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes
in Gehölzfläche (WZ 0,3 - WZ 0,7)

WZ 791,2 $\hat{=}$ 1.977 m² Weinbergsfläche

Bei Umwandlung des Flurstücks Nr. 12632 im Mußbacher Südosten (2.038 m²)
ergibt sich eine Wertzahl von 815,2. Bei einem Wertzuwachs von 24 Ein-
heiten kann der Ausgleich als erbracht gelten.

Sinaduy



BESTÄTIGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf (einschl. Textfest. + Begründung) hat - nach vorheriger Bekanntmachung i.d. „RHEINPFALZ“ am 28.01.93 - in der Zeit vom 10.05.93 bis einschl. 11.06.93 gem. § 3(2) BauGB hier öffentlich auslegen.

NW, den 28.09.93
Stadtbau- u. Planungsamt

Im Auftrag

