

STADT NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung

vom - 9. Aug. 1994

Az.: 35/405-03 NW-0/Gi 14

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Untere Teichwiesen", im Ortsbezirk Gimmeldingen

Die Straße "Am Hasenstein" gehört zur Gemarkung Mußbach und an ihr entlang verläuft die Gemarkungsgrenze zu Gimmeldingen. Die Südostseite der Straße ist, aufgrund des (am 13.05.1982 genehmigten) Bebauungsplanes "Am Hasenstein", im Ortsteil Mußbach, auf einer Länge von ca. 100 m bebaut. Demgegenüber reicht auf Gimmeldinger Gemarkung der Außenbereich bis an die Straße "Am Hasenstein" heran. Durch einen Bebauungsplan soll nun eine Wohnbebauung auf dieser Straßenseite aus folgenden Gründen ermöglicht werden:

1. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des geplanten Baugebietes "Wohnbaufläche" aus. Im Bebauungsplan ist, wie auch auf der anderen Straßenseite "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Somit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Zur wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen ist es sinnvoll, auch die zweite Straßenseite zu bebauen, was auch von den Eigentümern der bisher als Weinberge genutzten Grundstücke gewünscht wird.
3. Es besteht allgemein ein Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für Eigenheim-Bauplätze, der an dieser Stelle in wirtschaftlicher und ökologisch vertretbarer Weise etwas befriedigt werden kann.
4. Durch einen Grünstreifen zwischen der geplanten Bauzeile und den Weinbergen, die auch weiterhin bleiben sollen, kann ein mit Bäumen begrünter Ortsrand geschaffen werden, als harmonischer Übergang zur freien Landschaft.
5. Gleichzeitig wird durch den Grünstreifen ein Immissionsschutz (z.B. gegen Spritzmittelverwehungen) für die Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung erreicht. Einem möglichen Konflikt zwischen diesen beiden Nutzungen wird damit entgegengewirkt. Durch einen landwirtschaftlichen (Wende-) Weg sind die westlichen Teile der jetzigen Weinberge als solche weiterhin nutzbar.
6. Es wurden Grundstücke geplant, die an der Straße schmal und dafür tief sind. Bei einem derartigen Grundstückszuschnitt mit geringer Straßenfrontlänge werden die Erschließungs- und Folgekosten relativ niedrig gehalten.

7. Durch die bestehende Straße mit ihren Ver- und Entsorgungsleitungen ist für das neue Bau-
gebiet eine sehr kostengünstige Erschließung gegeben. Die Straße wird nur geringfügig
(um ca. 1 m) verbreitert, damit sie auf ihrer gesamten Länge die gleiche Breite bekommt.
8. Garagen und Nebengebäude dürfen (außer mit Sattel- bzw. Walmdächern) auch mit
Flachdächern ausgeführt werden, die aus den folgenden Gründen zu begrünen sind. Dazu
haben sie eine mindestens 8 cm dicke Vegetationsschicht (Erd- bzw. Substratauflage) zu
erhalten und sind mindestens mit einer Extensivbegrünung zu versehen; eine
Intensivbegrünung mit dickerer Erdschicht ist gleichwohl zulässig.

Gegenüber einer, bei Flachdächern häufigen, Kiesschüttung zum Schutz der Dachhaut
heizen sich begrünte Dächer bei Besonnung weniger stark auf. Dies rechtfertigt eine
eventuelle Erhöhung der Baukosten durch die Flachdachbegrünung.

Da hier die Wahl zwischen geneigten und Flach-Dachflächen besteht, können die
Bauherren sich für die ihnen (aus wirtschaftlichen bzw. ökologischen Gründen) genehme
Dachausführung entscheiden und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen. Dem
Brandschutz wird bei 8 cm Substratdicke ausreichend Rechnung getragen.

Bei der Planung wurden die bestehenden Grundstücksgrenzen der Weinbergspartellen be-
rücksichtigt, damit eine Bodenordnung ohne öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren mög-
lich ist. Es müssen lediglich nebeneinander liegende, zu schmale Grundstücke zur Bildung der
Baugrundstücke zusammengelegt und verschmolzen werden, sowie die geplanten öffentlichen
Flächen in das Eigentum der Stadt überführt werden. Falls die beabsichtigte Grenzregelung
nicht möglich sein sollte, ist ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB durchzuführen.

Die geplante Bebauung und dadurch bedingte Versiegelung stellt ein Eingriff in Natur und
Landschaft dar. Diese wird in einem landespflegerischen Planungsbeitrag, der Anlage zu dieser
Begründung ist, bewertet. Darin ist auch dargestellt, daß dieser Eingriff durch die im Plan fest-
gesetzten Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Land-
schaft, ausgeglichen werden kann.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 8.200 m² (= 0,82 ha), von der entfallen auf:

- Allgemeine Wohngebiete	2.250 m ²
- Private Grünfläche (Gartenland)	850 m ²
- Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)	1.620 m ²
- Fläche für die Landwirtschaft	2.250 m ²
- Landwirtschaftlicher Weg	800 m ²
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	80 m ²

Die Kosten für die Realisierung der Planung werden geschätzt auf (Preisbasis 1993):

- Straßenbaumaßnahmen	15.000,-- DM
- Pflanzmaßnahmen	<u>25.000,-- DM</u>
	40.000,-- DM

Die geplanten Ausgleichsflächen- und -maßnahmen sind allein durch die Änderung in Wohnbauland zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer bedingt und deshalb von ihnen als "Verursacher" zu tragen. Daher ist die "Fläche für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" (Ausgleichsfläche) als private Gemeinschaftsanlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB) den Grundstücken im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) zugeordnet. Nur unter dieser Voraussetzung läßt sich das geplante "Allgemeine Wohngebiet" verwirklichen.

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

Neustadt an der Weinstraße, den 02. Mai 1994
STADTVERWALTUNG



Dr. Weiler
Oberbürgermeister

Anlage



Anlage zur Begründung

Ordnungsamt
Unter Landespflegebehörde
323; sur

Neustadt/Weinstraße, 25.2.93

Landespflegerischer Planungsbeitrag BP-Vorentwurf "Untere Teichwiesen"

Nach §5 Landespflegegesetz hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu beseitigen oder auszugleichen. Die geplante Aufstellung des BP "Untere Teichwiesen" ermöglicht einen Eingriff, der im vorgesehenen Umfang grundsätzlich mit den Zielen der Landespflege vereinbar ist, jedoch einen angemessenen Ausgleich erforderlich macht.

1. Naturräumliche Gegebenheiten:

a) Lage:

Das mit fünf Wohnhäusern zur Ortsabrundung zu bebauende Gebiet liegt an der Gemarkungsgrenze Gimmeldingen-Mußbach, nördlich der bereits bestehenden Wohnbebauung am Hasenstein. Im Süden und Osten schließt sich Wohnbebauung, im Norden und Westen intensiv genutztes Rebland an.

b) Klima:

In den Hanglagen des Haardtrandes gelegen, zählt das Gebiet zu den Bereichen allgemeinen Kaltluftabflusses über die Hänge zur Rheinebene. Regionalklimatisch ist das Gebiet im Gegensatz zum südlich liegenden Mußbach-Taleinschnitt von untergeordneter Bedeutung. Während das Mußbachtal die Haptabflußbahn mächtiger Kaltluftmassen darstellt und als wohnklimatisch ungünstig eingestuft wird, besitzt das BP-Gebiet lediglich lokalklimatische Bedeutung als Kaltluftausbreitungsgebiet zur Stabilisierung des Weinbauklimas in den höheren Lagen.

c) Wasserhaushalt:

Die sehr geringe Wasserkapazität der Haardtrandböden bedingt den unausgeglichenen Wasserhaushalt, der zum "Ausbrennen" der Böden führen kann. Offenbodennutzung im Weinbau begünstigt diesen Effekt zudem.

d) Boden:

Sandig-kiesige Terrassenablagerungen aus dem Pleistozän bilden das Substrat der Ranker und Braunerde-Böden mit sandigem Lehm und Sand als vorherrschender Bodenart. Bei sehr geringer Nährstoff- und Wasserkapazität werden die sehr gut durchlüfteten Böden vorwiegend weinbaulich genutzt.

e) Vegetation:

Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird eine Hainsimsen-Buchengewaldgesellschaft basenarmer Silikatstandorte v.a. des Berglands angenommen. Real finden sich keinerlei natürliche Vegetationsstrukturen im Gebiet, es wird intensiv weinbaulich genutzt.

2. Ziele der Landespflege:

Nach §1 LPflG sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Die geplante Wohnbebauung westlich der Straße "Am Hasenstein" läuft den Zielen der Landespflege insoweit entgegen, als durch die Versiegelung der Boden in seiner Funktion als Lebensraum einer Vielzahl von Organismen, Produktionsraum erneuerbarer Naturgüter und wichtige Austauschoberfläche für den Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Die geringfügige Beeinträchtigung der Haardtrand-Klimagunst ist als landespflegerisch unbedenklich einzustufen, da ein Rückzug der intensiven Bewirtschaftung aus den Randgebieten durchaus erwünscht ist.

Regionalklimatisch, für Erholung und Freizeitgestaltung sowie für die landschaftliche Schönheit und Eigenheit ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung. Es finden sich keine nach §24 LPflG schützenswerten Biotopstrukturen oder laut Biotopkartierung schonenswerte Gebiete im beplanten Bereich. Sanierungsbedürftige Altlasten sind laut Altlastenkataster im BP-Gebiet nicht bekannt. Für den Wasserhaushalt bedeutsame Strukturen werden von dem Vorhaben nicht berührt.

3. Bewertung des Eingriffs:

a) Klima:

Der Kaltluftabfluß aus den westliche Weinbergslagen wird durch die erweiterte Bebauung sowie den Schutzgrünstreifen mit Gehölz geringfügig gestört, mit einer lokalen Erwärmung im bebauten Bereich ist durch die Versiegelung zu rechnen.

b) Wasserhaushalt:

Mit einer Verminderung des Wasseraustauschvermögens sowie verstärktem Oberflächenabfluß ist infolge der Versiegelung zu rechnen. Die Anlage eines Gehölzstreifens im Westen des Gebiets vermindert zum einen den Eintrag von Spritz- und Düngemitteln in den Hausgartenbereich, erhöht zum anderen das Rückhaltevermögen des stark durchlässigen Bodens durch die geschlossene Pflanzendecke.

c) Boden:

Die Verminderung der Bodenfunktionen durch die Versiegelung kann durch Anlage eines ausreichend breiten Schutzgrünstreifens/Feldgehölz kompensiert werden. Die geschlossenen Pflanzendecken vermindern Erosion und "Ausbrennen" der Böden und fördern ein reiches Bodenleben.

d) Vegetation:

Der Versiegelung des Lebensraum Weinberg steht die Bereicherung der Lebenswelt durch Hausgärten und Schutzgehölz gegenüber. Durch Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen kann das Gebiet ökologisch aufgewertet werden.

4. Flächenbilanz:

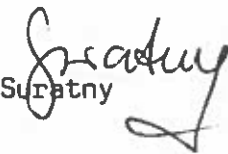
Empfehlungen der Bezirksregierung folgend, wurden die vorgefundenen und geplanten Biotopstrukturen auch quantitativ mittels ökologischer Wertfaktoren gewichtet, um neben der vorgenommenen funktionalen Beurteilung auch über eine größenordnungsmäßige Bewertung der geplanten Veränderung in Natur und Landschaft zu verfügen. Die aufgestellte Flächenbilanz ist Bestandteil der Anlage.

5. Ausgleichsmaßnahmen:

Nach funktionaler und quantitativer Beurteilung kann ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Anlage einer Schutzgrünfläche von 1600 m² entlang des westlichen Bebauungsrandes erbracht werden. Ein fünf Meter breiter Streifen ist zu diesem Zweck nicht ausreichend. Die Schutzgrünfläche kann zum einen Lokalklima und Wasserhaushalt stabilisieren, zum anderen strukturierten, ungestörten Lebensraum in eine mehr oder minder ausgeräumte Landschaft bringen.

In die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sind folgende Punkte aufzunehmen:

- Ein 20 m breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen wird als Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzung ist als Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Neustadt ins Grundbuch einzutragen, ggfs. nach Anlage ins Eigentum der Stadt zu überführen.
- Die Landespflegerische Ausgleichsfläche ist in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß beigefügter Liste im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.
- Der landwirtschaftliche Weg ist als Grasweg auszubilden und nicht zu versiegeln.
- Flachdächer von Garagen oder Anbauten sind mindestens extensiv zu begrünen. Fassadenbegrünung ist erwünscht. Koniferen sind im Gebiet nicht zulässig.

i.A. 
Suratny

Anlage

Flächenbilanz
BP-Vorentwurf "Untere Teichwiesen"

Gesamtfläche: ca. 10505 m²

Bestand:	Fläche:	Faktor:	ÖWE
Rebland intensiv	ca. 10505 m ²	x 0,3	3151,5

Planung:

Baugebiet	ca. 3040 m ²		
davon ca. 60% versiegelt	ca. 1824 m ²	x 0,0	0
Hausgärten	ca. 1216 m ²	x 0,4	486,4
landwirtsch. Weg	ca. 675 m ²	x 0,1	67,5
Rebland intensiv	ca. 6390 m ²	x 0,3	1917
landespflegerische Ausgleichsfl.	ca. 400 m ²	x 0,7	280

			2750,9

Wertzahl Planung:

Ausgleich:

Es verbleiben $3151,5 - 2750,9 = 400,6$ auszugleichende oder zu ersetzende ÖWE.

Bei Erweiterung des derzeit auf 5 m Breite geplanten Schutzgrünstreifens auf 20 m Breite kann der Ausgleich als erbracht gelten (1600 m² Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen).

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Im Norden: Noragrenze von Fl.-Nr. 2110

Im Osten: Westgrenze der Straße "Am Hasenstein" Gemarkung Mußbach, Fl.-Nr. 148/21 (= Gemarkungsgrenze)

Im Süden: Südgrenze von Fl.-Nr. 2098

Im Westen: Ost- und Nordgrenze von Fl.-Nr. 2076/1,
West- und Nordgrenze von Fl.-Nr. 2106,
Westgrenze der Fl.-Nrn. 2107, 2108 und 2110

