



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **"In den Oberwiesen"** (Neufassung und Erweiterung)
im Ortsbezirk Mußbach

Situation und Planerfordernis:

Der am 04.03.1964 genehmigte Bebauungsplan "In den Oberwiesen" ist wegen mangelnder Ausfertigung aufgrund der zwischenzeitlichen Rechtsprechung als nicht rechtswirksam anzusehen. Er soll durch einen neuen Plan ersetzt werden, dessen Aufstellung zur Rechtssicherheit und zur Realisierung der Planungsziele erforderlich ist.

Der alte Bebauungsplan setzt für den größten Teil seines Geltungsbereiches eine 90 – 120 m breite "Private Grünfläche" fest, die seither als Wingert (Rebland) genutzt wird und auch künftig diesem Nutzungszweck dienen soll. Im Nordwesten des alten Plan-Geltungsbereiches war eine kleine Wohngebietserweiterung mit 4 Wohnhäusern geplant, von denen nur eines (Neugasse 17) gebaut wurde. Im Hinblick auf die geänderten wasserrechtlichen Vorschriften zum Schutz von Fließgewässern und auf die Ziele der Landesplanung und Landespflege, Bachauen freizuhalten, ist inzwischen jegliche weitere Bebauung in Bachnähe und damit die frühere Planung unvertretbar.

Südlich der genannten "Privaten Grünfläche" ist entlang des Röhrweidenweges eine Einzelhausbebauung mit Wohnhäusern (vorwiegend Einfamilienhäuser) und 2 Winzerbetrieben entstanden, die früher den Charakter einer Splittersiedlung im Außenbereich hatte und jetzt einen separaten, im Zusammenhang bebauten kleinen Ortsteil darstellt. Der "Röhrweidenweg" ist bisher, mit Ausnahme von 3 Wohnhäusern an seinem Westabschnitt, nur auf seiner Südseite bebaut. Der Bereich nördlich und südlich des "Röhrweidenweges" soll in den Bebauungsplan-Geltungsbereich einbezogen werden, um die gewünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen dem Mußbach und dem Röhrweidenweg als "Grünfläche" mit "geplantem Kinderspielfeld und Bolzplatz" dargestellt. In dem vorliegenden neuen Bebauungsplan soll ein Teil dieser "Grünfläche" einer Bebauung zugeführt werden. Die dazu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwidmung in eine "gemischte Baufläche" soll im Parallelverfahren, im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung für das Gesamtgebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße, erfolgen. Der Entwurf für den neuen Flächennutzungsplan wird diese Darstellung enthalten. Letztendlich wird der Bebauungsplan mit dem Flächennutzungsplan im Einklang stehen.

Die Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Das von jeher verfolgte Planungsziel, die als Wingert genutzten Grünflächen südlich des Mußbaches zu sichern, wird grundsätzlich beibehalten. Diese Grünflächen sind Ortsbild prägend und Teil des Grünzuges, der entlang des Mußbaches südlich von Gimmeldingen über das Freischwimmbad bis zum Herrenhof verläuft. Eine Bebauung am Rand dieser Grünfläche kann nur dann vertretbar sein, wenn sie auf das geringstmögliche Maß beschränkt wird, damit die Breite der Grünfläche nur unwesentlich verringert wird.
2. Da auf der Nordseite des Röhrweidenweges an seinem Westende bereits drei Wohnhäuser vorhanden sind, ist es städtebaulich vertretbar, in deren Fortsetzung nach Osten direkt an der Straße sechs weitere Einfamilien-Wohnhäuser zuzulassen. Auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungsanlagen ist eine weitere Bebauung auf der Nordseite des Röhrweidenweges vertretbar. In harmonischer Fortsetzung der bestehenden Wohnhäuser und unter Berücksichtigung der auf der Südseite des Röhrweidenweges vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wird auch nördlich des Röhrweidenweges ein "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt, in dem (vom Röhrweidenweg erschlossene) Bauplätze für Wohnhäuser mit einem Vollgeschoss vorgesehen sind. In den Dachgeschossen, die jedoch keine Vollgeschosse sein dürfen, sind Aufenthaltsräume zulässig. Im Sinne der dörflichen Struktur und Baugestaltung werden kleinmaßstäbliche Wohnhäuser als Einzelhäuser in der offenen Bauweise geplant. Die städtebauliche Situation und das Ortsbild erfordern die Stellung der Gebäude mit dem Giebel zur Straße und erlauben keine Ost-West-Firstrichtung. Die Giebelbreite darf 10 m nicht überschreiten. Durch den Bebauungsplan soll eine derart geordnete bauliche Entwicklung erreicht werden.
3. Die am Westende des Röhrweidenweges bestehende Wohnbebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Auf der Südseite des Röhrweidenweges wird aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ein "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Die noch bestehenden Baulücken sollen unter Berücksichtigung der Straßenflucht als Raumkante geschlossen werden.
4. Nördlich des Röhrweidenweges ist eine Wohnbebauung, vorzugsweise als Familienheim, beabsichtigt. Zu diesem Zweck wird aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur eine Wohnung je Gebäude zugelassen. Außer dem Vorrang für Einfamilienhäuser gibt es die folgenden städtebaulichen Gründe zur Minimierung der notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten durch eine Beschränkung der Wohnungszahl je Gebäude.
5. Die vorhandene Einfriedungsmauer auf der Nordseite des "Röhrweidenweges" soll grundsätzlich erhalten werden. Damit möglichst wenig Lücken für Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten erforderlich sind, soll die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze und dadurch die Zahl und Breite der Zufahrten zu diesen minimiert werden.
6. Zwischen den Wohnhäusern können auf den dafür ausgewiesenen Flächen Garagen und eingeschossige landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichtet werden. Damit soll eine Dorfgebiets-mäßige Nutzung ermöglicht werden, z. B. für eine Betriebserweiterung eines bestehenden Weinbaubetriebes (Völcker). Auf diese Weise sind nördlich des Röhrweidenweges z. B. zwei landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit jeweils 380 qm Grundfläche möglich. Auch in dem "Dorfgebiet" südlich des Röhrweidenweges sind die überbaubaren Flächen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude großzügig festgesetzt.

7. Die Größe der geplanten neuen Baugrundstücke mit ca. 16 m Breite und 30 m Tiefe entsprechen der Planungsprämisse des flächensparenden Bauens. Nördlich der Baugrundstücke ist zu den Weingärten hin ein Grundstücksstreifen als "Private Grünfläche - Gartenland -" festgesetzt, der zugleich als Immissionsschutz (gegen Spritzmittelverwehungen) dienen soll.
8. Im Nordosten des Plangebietes ist für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Eselshaut 15 ein "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Die getroffene Festsetzung für die maximal zulässige Grundfläche lässt eine geringfügige bauliche Erweiterung dieses Anwesens zu.
9. Um die Sichtbeziehungen auf das Kulturdenkmal "An der Eselshaut 15" und den ortsbildprägenden Weinberg zu sichern, ist die Fläche nördlich des Röhrweidenweges im Einmündungsbereich in die Straße "An der Eselshaut" von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um diesen Zustand zu sichern und den Wünschen der Eigentümer (Völker), die das Gelände als Wingert weiterhin nutzen wollen, und des Ortsbeirates (Protokoll der Sitzung vom 16.05.2001 TOP 1a) zu entsprechen, wird eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist und ihre Nutzung als „Private Grünfläche –Wingert-“, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
10. Die im Bebauungsplan-Geltungsbereich liegenden Teile des "Röhrweidenweges" und der Straße "An der Eselshaut" sind als "öffentliche Straßenverkehrsflächen" festgesetzt. Die Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen des "Röhrweidenweges" wird durch die jetzt geplanten beiderseitigen Anbau an diese Straße erhöht. Aus denkmal- und landespflegerischen Gründen sind die Einfriedungsmauern entlang der beiden Straßen zu erhalten. Sie dürfen nur für unbedingt notwendigen Grundstückszufahrten durchbrochen werden. Die bei notwendigen Durchbrüchen (Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken) gewonnenen Steine sind in die Mauer (in die zur Zeit bestehenden Lücken) möglichst wieder einzubauen.
11. Die vorhandene Rad- und Fußwegverbindung zwischen der Neugasse und dem Röhrweidenweg ist in ihrer Breite völlig unzureichend. Das Weggrundstück ist in seiner Breite sehr unregelmäßig und zum Teil sogar viel schmäler als der derzeit ausgebaute Weg. Es ist nicht beabsichtigt, den Fuß- und Radweg breiter als bisher auszubauen, jedoch muss aus folgenden Gründen das Weggrundstück mit gleichbleibender und ausreichender Breite festgesetzt werden. Der Fuß- und Radweg wird über der vorhandenen Hauptabwasserleitung festgesetzt, damit diese unter einer öffentlichen Fläche verläuft. Damit der Abwasserkanal und insbesondere die Schächte für Wartungs- und Reparaturarbeiten erreichbar sind, muss das Weggrundstück mit einer Breite von mindestens 3 m festgesetzt werden, weil beiderseits davon Einfriedungen vorhanden oder möglich sind. Um die landwirtschaftliche Nutzung der Rebflächen auf den Flurstücken Nm. 9498 und 9511 zu gewährleisten, wird der nördliche und der südliche Abschnitt der Wegverbindung als Wirtschaftsweg mit dem Rad- und Fußweg kombiniert festgesetzt und in diesen Abschnitten auf 4 m aufgeweitet. Dies ist die erforderliche Mindestbreite, um im Hinblick auf die beiderseitigen Einfriedungen eine Zufahrt, z. B. mit einem Vollelrnter, sicherzustellen. Außer für die genannte Hauptabwasserleitung wird auf dem Flurstück Nr. 9498 für eine weitere Abwasserleitung ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.
12. Am Nordrand des Plangebietes wird entlang des Mußbaches eine "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" als Gemeinschaftsanlage, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB festgesetzt. Sie dient für landespflegerische Maßnahmen

zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden und als Gewässerschutzstreifen, in dem nach den wasserrechtlichen Vorschriften bauliche Anlagen und Versiegelungen grundsätzlich unzulässig sind.

13. Der Gewässerschutz- und -pflgestreifen entlang des Mußbaches ist als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Auf dieser Fläche ist der notwendige Bachreinigungsweg, der auch zur Erschließung der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke dienen soll, vorgesehen. Außerdem ist beabsichtigt, bei einer Umgestaltung des Bachbettes einen naturnahen Gewässerausbau zu erreichen.
14. Die "Private Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird den privaten Baugrundstücken und den darauf ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB). Dies sind insbesondere die neu geplanten Baugrundstücke nördlich des Röhrweidenweges in "Dorfgebiet" (MD). Die "Öffentliche Grünfläche" (entlang des Bachlaufes) wird den Flächen für öffentliche Zwecke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, zugeordnet. Der Rad- und Fußweg und die kombinierten Rad-, Fuß- und Landwirtschaftswege werden mit einem wasserdurchlässigen Belag (Schotter) versehen. Diese öffentlichen Vorhaben stellen nur einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt dar und erfordern somit nur einen entsprechenden Ausgleich.
15. Im zentralen Teil des Plangebietes soll die vorhandene Weinbergsfläche weitgehend als solche erhalten werden. Dazu dient die Festsetzung "Private Grünfläche -Wingert-" für die zusammen ca. 1,5 ha große Fläche. Mit dieser Festsetzung soll der bioklimatisch wichtige Korridor "Schwimmbad - Herrenhof" als Frischluftzufuhr für den Ortskern von jeglicher Bebauung und Befestigung freigehalten werden. Die Festsetzung "Privaten Grünflächen -Wingert/Gartenland-" sichert die momentane Gartennutzung und lässt optional auch eine Reblandnutzung zu, falls die kleingärtnerischen Nutzungen aufgegeben werden.
16. Laut Aussage des landespflegerischen Planungsbeitrages ist die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in diesem Bereich laut Aussage ESN (Schreiben vom 06.08.2001) ohne weiteres möglich. Die Ausweisung der nördlichen Teilbereiche der neuen Baugrundstücke als "private Grünflächen -Gartenland-" (ca. 5 m breit) ist als primäre Möglichkeit zur Versickerung, Verdunstung und Retention der anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken gedacht. Dort nicht verwertetes oder versickerndes Wasser ist laut Stellungnahme des ESN (Schreiben vom 06.08.2001) über einen oder mehrere Überläufe in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.
17. Von der Wasserwirtschaft wird am Mußbach als Fließgewässer III. Ordnung beiderseits ein freizuhaltender Streifen von mindestens 10 m Breite verlangt. Da im Norden des Mußbaches die bauliche Nutzung bis an den Gewässerrand reicht, ist im Süden des Mußbaches ein etwa 20 m breiter Streifen freizuhalten. Die öffentliche Grünfläche - Bachbegleitgrün- und die Ausgleichsfläche stellen damit zugleich den erforderlichen Gewässerschutzstreifen dar.
18. Die im Dorfgebiet maximal zulässigen Lärmimmissionen (60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) durch die vorhandene Straße "An der Eselshaut" (B 271), deren Verkehrsbelastung lt. Straßen- und Verkehrsamt Speyer bei 10.071 Kfz / 24 h (Zählung von 1995) liegt, werden an den neu geplanten Gebäuden nicht überschritten. Das Ergebnis der

schalltechnischen Berechnung nach RLS-90 für Mittelungspegel an langen geraden Straßen ergab einen Beurteilungspegel L_r von 57.3 dB(A) tagsüber und 45.7 dB(A) nachts. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionen des geplanten öffentlichen Parkplatzes mit ca. 30 Stellplätzen diesen Wert ebenfalls nicht überschreiten werden.

19. Auf den Bestand wurde große Rücksicht genommen. Erweiterungen in der Art der bestehenden Bebauung werden ermöglicht, ohne den Charakter der Umgebung zu verändern. Grundgedanken des alten Bebauungsplanes "In den Oberwiesen" wurden weitergeführt.

Inwieweit durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht und vorbereitet werden, ist in einem landespflegerischen Planungsbeitrag als Anlage zur dieser Begründung dargestellt. Die darin geforderten Maßnahmen zum Ausgleich für diese Eingriffe sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Fläche von 3,5 ha.
Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet	1949 qm
Dorfgebiet	7079 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2408 qm
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
F+R	228 qm
F+R+L	324 qm
Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist und ihre Nutzung als „private Grünfläche – Wingert- Private Grünfläche	1332 qm
- Schutzgrün (Immissionsschutz)	193 qm
- Wingert, Gartenland	19256 qm
- für Ausgleichsmaßnahmen als Gemeinschaftsanlage	1379 qm
Öffentliche Grünfläche incl. Wasserflächen	936 qm
Gesamtfläche Plangebiet	35084 qm

Zur Realisierung der Planung entstehende Kosten (geschätzte Preisbasis 2000):

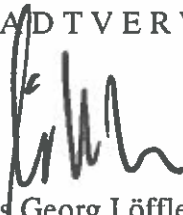
elektr. Stromversorgung	3.000 DM
öffentlicher Parkplatz und öffentliche Wege	ca. 70.000 DM
Gasversorgung	15.000 DM
Für die Wasserversorgung entstehen keine Investitionskosten.	
Gestaltung der Retentions- und Grünflächen	<u>22.000 DM</u>
	<u>110.000 DM</u>

Bodenordnung

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

- a) Zur Erschließung des Baugebietes ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren (§§ 5 ff. BauGB) durchzuführen, falls eine private Einigung unmöglich ist.
- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, Fußwege und Grünflächen benötigten Grundstücke sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan als öffentliche Fläche ausgewiesenen Flächen nicht im Wege einer privaten Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Neustadt an der Weinstraße, den 2. Januar 2002
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes „In den Oberwiesen“

Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
Ordnungsamt
Abt. Umweltschutz und Landwirtschaft
323; hün

15.08..2001

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan-Entwurf „In den Oberwiesen“ (Neufassung), Ortsbezirk Mußbach

Nach § 5 Landespflegegesetz hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu beseitigen oder auszugleichen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind jedoch zu unterlassen.

Die von der Bauleitplanung vorbereitete Auffüllung der Bebauung des Röhrweidenweges mit Einfamilien-Wohnhäusern ist grundsätzlich mit den Zielen der Landespflege vereinbar, erfordert aber einen angemessenen Ausgleich.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden auf der Südseite des Röhrweidenweges die Grundstücke der Hausnummern 1-5 sowie die Anwesen An der Eselshaut 11 und 13 in den Bebauungsplan einbezogen. Auf diese Weise können nach Angaben der Bauleitplanung die beiden Baulücken auf der Südseite des Röhrweidenweges (Pl.-Nr. 12160 und 12161) baurechtlich und planerisch geordnet werden, wiewohl hier grundsätzlich Baurecht nach § 34 BauGB ohne Ausgleichsverpflichtung bestünde.

Durch die Ausweitung des Plangebietes können zwei derzeit als Hausgärten genutzte Baulücken bebaut werden. Dadurch erhöht sich die potentiell versiegelbare Fläche gegenüber dem ursprünglichen Entwurf um ca. 520 m². Hierdurch bereits ergibt sich die Notwendigkeit eines überarbeiteten landespflegerischen Planungsbeitrages, wenn auch die zusätzliche Neuversiegelung als geringfügig zu bewerten ist.

Darüber hinaus mußte aus eigentumsrechtlichen Gründen die ursprünglich geplante, mit landespflegerischer Ausgleichsfunktion zu überlagernde „private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage - Retentionsfläche“ am Mußbächel westlich der Neugasse aufgegeben werden. Eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ wird südlich des östlichen Bachabschnittes ausgewiesen.

Schließlich hatte die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz als Obere Landespflegebehörde in ihrem Schreiben vom 29.01.1998 (Az.: 553-004) eine detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen entlang des Mußbächels angemahnt.

1. Naturräumliche Gegebenheiten

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Mußbach. Es wird im Westen von der Bahnlinie Neustadt-Bad Dürkheim, im Süden vom Röhrweidenweg, im Osten von der Straße An der Eselshaut (B 271) und im Norden vom Mußbächel begrenzt. An der nord-

westlichen Seite des Röhrweidenweges existiert bereits Wohnbebauung. Die Südseite des Röhrweidenweges ist bis auf zwei Baulücken durchgehend bebaut. Dahinter schließen sich Rebflächen an. Westlich des Plangebietes liegt das Mußbacher Freibad, nördlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich der B 271 liegt der Herrenhof mit Johannitergarten.

1.2. Klima

Die Niederung zählt zu den bevorzugten Kaltluftammel- und Kaltluftabflußbereichen der Vorhügelzone. Durch die riegelartige Bebauung und den naturfernen Ausbau des Baches wird diese regionalklimatisch bedeutsame Funktion des Mußbächels bereits deutlich gemindert. Der Landschaftsplan empfiehlt die Freihaltung der Bachniederung von weiterer Bebauung, um eine minimale Durchlüftung des Ortskerns zu erhalten.

1.3. Wasserhaushalt

Den nördlichen Rand des Plangebietes bildet das hier naturfern ausgebaute sog. Mußbächel. Das Mußbächel zweigt unmittelbar westlich außerhalb des Plangebietes im Bereich Bahnlinie/Schwimmbad-Parkplatz vom eigentlichen Mußbach ab. Letzterer verläuft außerhalb des Plangebietes größtenteils verrohrt entlang der Bahnlinie nach Süden bis zum Bahnübergang Röhrweidenweg und von da ab im Kanal unter dem Röhrweidenweg nach Osten.

Laut Gewässergütekarte von 1984 gelten Mußbach bzw. Mußbächel in diesem Bereich als mäßig verschmutzt. Nach Angaben einer Anliegerin soll es im Mußbächel Forellen geben. Durch die intensive Weinbaunutzung auf durchlässigen Böden, das auf weite Strecken ausgebaute Bachbett des Mußbächels im Norden und den verrohrten Mußbach unter dem Röhrweidenweg im Süden des Plangebietes muß ein gestörter Wasserhaushalt im Boden bzw. im Grundwasserbegleitstrom des Mußbach-Mußbächel-Systems angenommen werden. Beide Bäche bzw. Gräben können auf ihren abgedichteten Ausbauabschnitten weder ihre natürliche Entwässerungswirkung, noch ihre Infiltrationsfunktion in das Oberflächen-Grundwasser wahrnehmen.

Das Mußbächel folgt keiner natürlichen Tiefenlinie, sein Lauf dürfte in historischer Zeit künstlich angelegt worden sein (Bewässerungsfunktion für die angrenzenden Nutzflächen und Anwesen, Mühlenbetrieb?). Infolgedessen liegt sein Wasserspiegel auf weiten Strecken im Plangebiet über dem Niveau der umgebenden Wein-, Zier- und Nutzgärten. Nach einem Höhennivellement der Vermessungsabteilung fällt das Gelände vom Bachlauf bis zum Südrand des Plangebietes gleichsinnig um 0,5 bis 1,5 m ab. Das Überlaufen von Bachwasser wird auf den entsprechenden Bachabschnitten bei normaler Wasserführung lediglich durch den abdichtenden Betonausbau verhindert. Ebenfalls weitgehend eingeschränkt ist dadurch jedoch auch die wasserwirtschaftlich erwünschte Infiltration von Bach- ins Grundwasser. Bei Starkregenereignissen wird das Wasser des Mußbächels durch den geradlinigen, naturfernen Ausbau schnell abgeführt. Die Retentionwirkung des Grabens innerhalb des Plangebietes ist derzeit vernachlässigbar gering.

Die westlichen ca. 55 m Bachverlauf des Mußbächels im Bereich der Hausgärten der Anwesen Eberhardstr. 25-27 (extensiv unterhaltene Ziergärten) sind als Kastenprofil mit etwa 50 cm Breite und ca. 40 cm Tiefe in Beton ausgebaut. Es folgen mehrere Meter mit Me-

tallplatten überdecktes Betonprofil. Diese „Brücke“ bildet die Zufahrt vom Ende der Neugasse in den Wingert auf Parzelle Pl.-Nr. 9512/2. Unter der Neugasse selbst und unter dem östlich anschließenden, unbefestigten Fahrweg-Stummel zwischen den Anwesen Neugasse 15 und 17 ist das Mußbächel auf rd. 15 m Länge verrohrt. Im weiteren Verlauf nach Osten verläuft der Bach auf ca. 40 m Länge offen in etwa 50 cm tiefem Erdprofil, begleitet von einem ruderalen Krautstreifen.

Die östlich anschließenden ca. 85 m verläuft der Bach in einer ca. 50 cm breiten und ca. 40 cm tiefen Betonrinne mit Trapezprofil. Das Nordufer wird hier von den rückwärtigen Hausgärten der Eberhardstraße gebildet, während das Südufer in diesem Abschnitt von einem ca. 50 cm breiten Fußweg aus Sandsteinplatten begleitet wird. Unmittelbar entlang der Nordseite des denkmalgeschützten Weingutes Vielsäcker-Völcker verläuft die Betonrinne auf teilweise auffälligen Beton- bzw. Holzstützen. In diesem Bachabschnitt liegt der Wasserspiegel des Mußbächels bis zu 50 cm über Flur und damit über dem Niveau der nördlich anschließenden Hausgärten (ehem. Nutzung als Mühlgraben). Am östlichen Ende endet der frühere Mühlgraben in einem rd. 3 m tiefen Schacht, der den Höhenunterschied zum Niveau der Unterquerung des Mußbächels unter der Straße An der Eselshaut überwindet. Westlich des Weingut-Gebäudes wird der Höhenunterschied zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche durch eine 0,5 bis 1,5 m hohe Sandstein-Mauer überwunden.

Die östlichen ca. 25 m des Mußbächels zwischen den Anwesen an der Eselshaut 15 und 17 sind verrohrt bzw. überbaut.

1.4. Boden

Im Plangebiet herrscht als Bodenart sandiger Lösslehm über älteren Lockersedimenten vor. Parabraunerden und Rigosole als dominierende Bodentypen mit hoher Nährstoff- und Wasserhaltekapazität bergen bei Verdichtung Staunässegefahr. Bei mäßiger Durchlüftung sind diese Böden nur bedingt für den Weinbau geeignet.

1.5. Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird für das Gebiet ein Hainsimsen-Buchenwald basenarmer Silikatstandorte (Luzulo-Fagetum) angegeben. Der unmittelbare Bachbereich wäre bei ungestörter Entwicklung von einem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald bestanden. Durch die intensive menschliche Nutzung finden sich derzeit jedoch keine natürlichen Strukturen im Gebiet.

Der größere Teil der nicht besiedelten Flächen im Plangebiet wird intensiv weinbaulich genutzt. Nördlich an die Rebflächen schließt sich ein mehrere Meter breiter Streifen eines artenarmen, regelmäßig gemulchten Gras- und Krautstreifens an. Östlich des Fußweges, der den Südosten des Plangebietes durchzieht, liegen einige Parzellen mit bäuerlichen Kleingärten. Auf der Westseite des Nordabschnittes des erwähnten Fußweges steht als standort- und landschaftsfremdes Element auf einer Länge von rd. 40 m ein älterer Douglasienbestand, der an der Neugasse von einer mittelalten Libanonzedern abgeschlossen wird.

Im Zentrum des Gebietes wurde eine größere Fläche im Hinblick auf die Planungsabsichten bereits vor einigen Jahren aus der Weinbaunutzung genommen. Diese regelmäßig gemulchte bzw. gemähte Brachfläche wird von Pflanzenarten der Ruderal- und Grünlandgesellschaften geprägt. Bestandsbildend sind Acker-Kratzdistel, Breitblättriger Ampfer, Breitwegerich, Deutsches Weidelgras, Brennessel, Brombeere, Gewöhnliches Rispengras, Kanadische Goldrute, Knäuelgras, Kriechender Hahnenfuß, Rot-Klee, Löwenzahn, Nelkenwurz, Rainfarn, Rohr-Schwingel, Taube Trespe, Wiesenkerbel, Wiesen-Rispengras, Wilde Möhre und Zaunwinde. Mit geringen Deckungsgraden treten Ferkelkraut, Hundsrose, Gänsedistelarten, Wiesen-Pippau, Mäusegerste und Zaunwicke, als Feuchtwiesenarten Sumpf-Schwertlilie und Kuckucks-Lichtnelke auf.

Das Mußbächel verläuft direkt entlang der nördlich angrenzenden Bebauung ohne naturnahes Bachbegleitgrün. Auf einem rd. 40 m langen, unverbauten Abschnitt begleiten ruderale Krautfluren das Südufer des Baches. Hier treten als bestandsbildende Pflanzenarten zum Aufnahmezeitpunkt Acker-Schachtelhalm, Breitblättriger Ampfer, Breitwegerich, Brombeere, Deutsches Weidelgras, Efeu, Einjähriges Rispengras, Geißfuß, Gewöhnliche Schafgarbe, Glatthafer, Große Brennessel, Haarsegge, Hain-Rispengras, Hirtentäschelkraut, Kletten-Labkraut, Knäuelgras, Kriechender Hahnenfuß, Löwenzahn, Spitzwegerich, Taube Trespe, Vogelmiere, Weiße Taubnessel, Weißklee, Wiesenkerbel, Wiesen-Rispengras, Wiesenschwingel, Wolliges Honiggras und Zaunwicke auf.

An bzw. vor der (ehemals) mörtelverfugten, bis zu 1,50 m hohen Sandsteinmauer im Bereich des östlichen Bachabschnittes finden sich zusätzlich Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*), Hopfen und Kratzbeere. Vereinzelt, vor allem westlich der Neugasse, stehen entlang des Baches standortfremde Koniferen (Thuja, Douglasien, usw.). Der teilweise als Ausgleichsfläche zu beanspruchende Ziergarten des Weingutes Vielsäcker-Völcker besteht aus einer Zierrasenfläche mit umgebenden Gehölzen (Winterlinde, Birke, Apfelbaum, Walnuß, Feuerdorn, Kirschbaum, Korkenzieherhasel, Fichtenhecke).

Westlich der Neugasse verläuft das Mußbächel durch den vergleichsweise extensiv unterhaltenen Ziergarten der Anwesen Eberhardstr. 25-27. Entlang des Bachs stehen hier Hängebirke, Waldkiefer, Weymouthskiefer, Kirschpflaume, Feuerdorn, Mahonie, Rosenarten, Schwarzer Holunder, Brombeere und Weinrebe, in der Krautschicht finden sich Efeu, Sedum-Arten, Große Brennessel, Farn- und Seggenarten. Der westlichste Abschnitt dieses Ziergartenbereiches ist als verwilderter, z. T. waldartiger Ziergarten (Birke, Fichte, Vogelbeere, Kirschpflaume, Douglasie, Hasel) anzusprechen, in dem neben anderen Arten vor allem Efeu als Bodendecker auftritt.

2. Ziele der Landespflge

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

Die geplante Bebauung läuft den Zielen der Landespflge insoweit entgegen, als durch die Versiegelung der Boden in seiner Funktion als Lebensraum einer Vielzahl von Organismen, Produktionsort erneuerbarer Naturgüter und wichtige Austauschoberfläche für den Wasserhaushalt beeinträchtigt wird. Der bestehende Grünzug entlang des Mußbächels wird durch die Planungsabsichten räumlich weiter eingeeengt.

Dagegen werden die ökologischen Funktionen entlang des Mußbächels durch Festsetzung von Flächen für wasserrechtliche und landespflegerische Maßnahmen deutlich gestärkt. Die geplante Verlegung des Mußbächels aus der Muhlgrabenrinne heraus nach Süden sowie die naturnahe Ufergestaltung entspricht den Zielen der Landespflege.

Biotopstrukturen, die nach § 24 LPflG schützenswert oder laut Biotopkartierung schönsenswert sind, treten im Plangebiet nicht auf. Es sind keine sanierungsbedürftigen Altlasten im BP-Gebiet laut Altlastenkataster oder anderen Informationen bekannt.

3. Bewertung des Eingriffs

3.1. Landschaftsbild

Das Plangebiet und seine Gestaltung sind von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild, da es sowohl von der Deutschen Weinstraße, als auch von der Bahnstrecke aus als innerörtlicher, noch vom Weinbau geprägter Grünzug wahrgenommen wird. Eine Bebauung reduziert die Rebfläche und kann überdies Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen. Von Seiten der Landschaftspflege wird daher eine Beibehaltung der weinbaulichen Nutzung im Zentrum des Plangebietes empfohlen, zumal dadurch im Randbereich des Mußbacher Ortskerns der Charakter einer Weinbaugemeinde ansatzweise erhalten bleibt. Durch die Freihaltung der Straße „An der Eselshaut“ von Bebauung wird die Sichtbeziehung zwischen dem Ortseingang und dem Kulturdenkmal Weingut Vielsäcker-Völcker (An der Eselshaut 15) erhalten.

3.2. Klima

Durch die geplante Bebauung wird der Kaltluftstrom entlang des Mußbächels eingeschnürt, der Kaltluftabfluß Richtung Osten dadurch geringfügig beeinträchtigt. Lokalklimatisch ist mit einer leichten Temperaturerhöhung durch die Versiegelung im zu bebauenden Bereich zu rechnen.

3.3. Wasserhaushalt

Auf den versiegelten Flächen entsteht ein erhöhter Oberflächenabfluß, der jedoch weitgehend auf den jeweiligen Grundstückenden zurückgehalten und versickert werden kann. Durch den naturnahen Rückbau des Mußbächels wird dessen ökologische Funktion verbessert.

3.4. Boden

Mit der Versiegelung werden die sandigen Lößlehmböden in ihren Funktionen als Lebensraum, Austauschorgan und Produktionsort eingeschränkt. Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen rd. 0,32 ha Fläche einer weinbaulichen Nutzung verloren, hinzu kommen 0,23 ha durch die Ausweisung von Ausgleichs- bzw. Grünflächen entlang des Mußbächels.

3.5. Vegetation

Der kaum ins Gewicht fallende Verlust an Vegetationsstrukturen kann auf dem zusammen etwa 20 m breiten Grünstreifen auf der Südseite des Mußbächels östlich der Neugasse kompensiert werden.

4. Flächenbilanz

Nach Angaben des Stadtbau- und Planungsamtes (Abteilung Bauleitplanung) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	1949 qm
Dorfgebiet	7079 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2408 qm
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
F+R	228 qm
F+R+L	324 qm
Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist und ihre Nutzung als „private Grünfläche – Wingert- Private Grünfläche	1332 qm
- Schutzgrün (Immissionsschutz)	193 qm
- Wingert, Gartenland	19256 qm
- für Ausgleichsmaßnahmen als Gemeinschaftsanlage	1379 qm
Öffentliche Grünfläche incl. Wasserflächen	936 qm
Gesamtfläche Plangebiet	35084 qm

Die „private“ Neuversiegelung mit Ausgleichsverpflichtung (sechs Gebäude auf der Nordseite des Röhrweidenweges einschließlich Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassenflächen) beträgt ca. 1.300 m² (ca. 87 % der gesamten Neuversiegelung). Die „öffentliche“ Neuversiegelung im Bereich des Fuß- und Radweges beträgt rd. 200 m² (ca. 13 % der Neuversiegelung).

Dem stehen 1.379 m² landespflegerische Kompensationsfläche für die „private“ Versiegelung gegenüber. Die Kompensationsmaßnahmen für die „öffentliche“ Versiegelung werden zusammen mit der Bachverlegung (Förderung über die „Aktion Blau“) und der Anlage eines Gewässerunterhaltungsweges auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Mußbächels erbracht. Zusammen mit eingriffsmindernden Maßnahmen und planintern leistbaren Ersatzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

5. Eingriffsmindernde Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen

- **Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers:** Das auf den versiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird in den Gärten versickert oder kann zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Überschüssiges Wasser wird zusammen mit einem Teil des auf dem Rad- und Fußweg anfallenden Abflusses dem Regenwasserkanal im Röhrweidenweg (verrohrter Mußbach) zugeführt. Die Entwässerungskonzepte für die einzelnen Baugrundstücke werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung (ESN) abgestimmt.
- **Anpflanzung von Bäumen in den Vorgärten:** Entlang des Röhrweidenweges (Straßenfront) ist auf den Privatgrundstücken mindestens je ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen.
- **Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen:** Für Stellplätze auf den Privatgrundstücken ist die Verwendung wassergebundener Befestigung oder wenigstens oberflächenrauen Pflasters mit breiten Fugen und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück festzusetzen.
- **Verlegung/Teilrenaturierung des Mußbächels und naturnahe Gestaltung und Pflege/Nutzung des Gewässerrandstreifens:** Vorbehaltlich der Ergebnisse einer wasserbautechnischen Fachplanung (Hochlage des Mußbächels; Kostenvoranschlag in Auftrag gegeben, liegt noch nicht vor) sowie des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind auf dem rd. 5 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Mußbächels östlich der Neugasse folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - Verschwenkung des Mußbächels aus der Betonrinne heraus um einige Meter nach Süden.
 - Rückbau der Betonrinne (Entsiegelung), mindestens jedoch Durchbohrung der Sohle und Auffüllung mit Muttererde
 - Eintiefung des künftigen Bachverlaufes durch Abgrabung des Erdreiches um 0,5 bis 1,5 m, um die Hochlage des ehemaligen (Mühl-)Grabens aufzuheben. Dadurch wird jedoch voraussichtlich entlang der Nordseite des Anwesens Völcker auf etwa 20 m Länge eine Verrohrung anstelle des auf auffälligen Stützen verlaufenden Mühlgrabens notwendig (Platzgründe, Fundamentierung bzw. Unterkellerung des denkmalgeschützten Anwesens Völcker).
 - Naturnaher Ausbau des zu verlegenden Bachabschnittes (leichtes Mäandrieren, größerer Querschnitt, Uferverflachung, ggf. Anlage von Stillgewässerabschnitten mit periodischer oder perennierender Wasserführung,
 - Aufbringen des Erdaushubs aus der Tieferlegung des Baches am Südrand der Ausgleichsfläche in Form eines flachen Walles (gleichzeitig Schutteinrichtung der südlich angrenzenden Rebflächen vor Überschwemmung).

Hinweis: Diese Maßnahmen sollen wegen der zu erwartenden Kosten der Bachverlegung (Hochlage!) über die „Aktion Blau“ teilfinanziert werden. Sie sind daher nicht als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe im Plangebiet anzurechnen und nicht auf die Begünstigten umzulegen, zumal ansonsten eine deutliche Überkompensation bestünde. Andererseits ist eine Verbesserung der wasserwirtschaftlich sehr problematischen Situation nur im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes sinnvoll. Parallel zum Antrag über die „Aktion Blau“ ist ein wasserwirtschaftliches Genehmigungsverfahren anzustrengen. Die Vergabe einer hierzu notwendigen Genehmigungsplanung ist in Vorbereitung. Die ggf. nicht über die „Aktion Blau“ bezuschussten Kostenanteile für eine Bachverlegung können selbstverständlich dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

- **Gestaltung der Gebäude und Gärten:** Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Privatgärten wird auf die Leitsätze des „Arbeitskreises Deutsche Weinstraße“ (AKDW) verwiesen. Als unverbindliche Soll-Bestimmungen können gestalterische Maßnahmen jedoch nicht als eingriffsmindernd gewertet werden.

Die folgenden Maßnahmen werden als „öffentliche“ Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden „öffentlichen“ Eingriffe im Plangebiet angerechnet:

- Erhaltung der Sandsteinmauer südlich des bisherigen Grabenverlaufs und ggf. des vorgelagerten Sandstein-Plattenweges auf ganzer Länge, mit Ausnahme des Anschlusses des verlegten Bachlaufes an den Schacht nördlich des Weingutes Vielsäcker-Völcker (Mauer- oder Rohrdurchbruch).
 - Bepflanzung des ehemaligen Mühlgrabenverlaufs zwischen nördlicher BP-Grenze und der Sandsteinmauer mit standort- und landschaftstypischen Gehölzen (Anlage einer Hecke).
 - Einsaat einer Landschaftsrasen-Mischung, allenfalls sehr lockere Uferbepflanzung mit einzelnen standortgerechten Gehölzen.
 - Gestaltung der Ausgleichsfläche als Sukzessionsfläche (gelenkte Sukzession mit gelegentlicher [Mulch-]Mahd) bzw. als extensiv zu nutzendes/zu pflegendes Grünland.
- Die rd. 15 m breite und rd. 85 m lange private Grünfläche als **„private“ Kompensationsfläche**, die sich südlich an den Gewässerrandstreifen anschließt, ist als **extensiv zu bewirtschaftendes bzw. zu pflegendes Grünland** (Landschaftsraseneinsaat, Mulchmahd, u. U. Beweidung) anzulegen. Auf der Fläche ist die **Anpflanzung von sechs Hochstamm-Obstbäumen** (vorzugsweise starkwüchsige, großkronige regionale Sorten) mit 15 m Pflanzabstand vorzusehen. Die missbräuchliche Nutzung der Fläche als Lager- und Abstellplatz sowie als Vorgewende für landwirtschaftliche Geräte ist durch geeignete Maßnahmen (Erdwall, Graben, Baumstämme, Zyklopen) entlang der Grenze zum südlich angrenzenden Rebland zu unterbinden

Die Zufahrt von der Neugasse ist zu erhalten, damit eine Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen mit landwirtschaftlichem Gerät möglich ist.

- **Teilweise Erhaltung einer Sandsteinmauer:** Die Sandsteinmauer entlang von Röhrweidenweg und der Straße „An der Eselshaut“ ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes weitgehend zu erhalten und in die Gestaltung der Hausgrundstücke und des Parkplatzes zu integrieren (Soll-Formulierung in den Textfestsetzungen abändern!).

- Die Detailplanung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt wegen der komplizierten Höhenverhältnisse nach Vorlage eines wasserbautechnischen Gutachtens und in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden. Insbesondere die Auswahl der Pflanzenarten und die Geländemodellierung ist mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hünerfauth', written over a horizontal line.

K. Hünerfauth
Dipl.-Geogr.