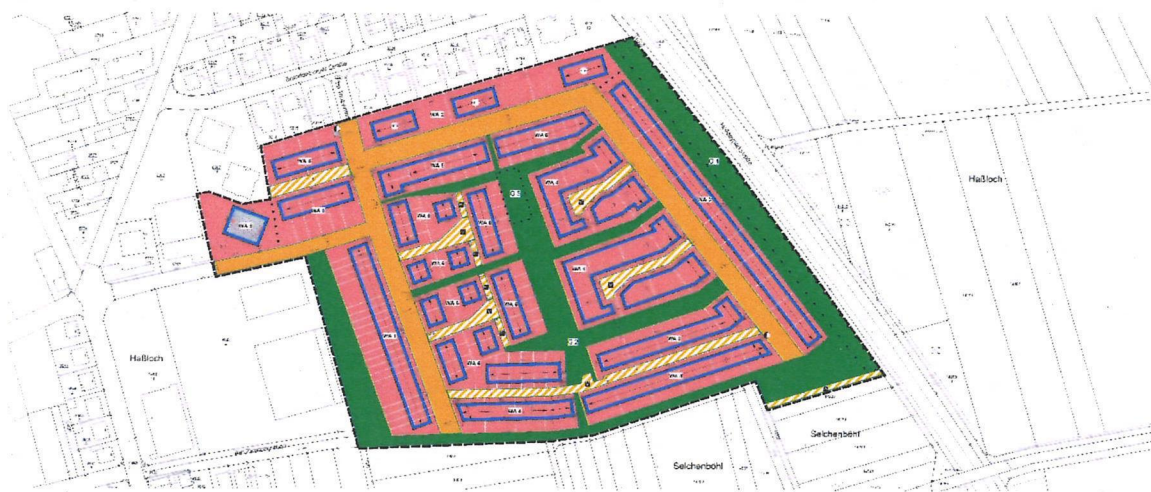


Gemeinde Haßloch

Begründung für den Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“
Stand 26.11.2021



im Auftrag der
Gemeinde Haßloch



Gemeinde Haßloch

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

7.3.4.	<i>Flächen und Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes</i>	46
7.3.5.	<i>Flächen und Maßnahmen an anderem Ort</i>	47
7.3.6.	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	47
8.	ABWÄGUNG	49
8.1.	ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 1 BAUGB) UND FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BAUGB).....	49
8.2.	ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER FORMELLEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BAUGB) UND DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§3 Abs.2 BAUGB)	49
9.	KOSTEN	49

2. Verfahrensanforderungen

Der Gemeinderat Haßloch hat in seiner Sitzung vom 30.09.2015 den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan „**Äußerer Herrenweg**“ (BPlan Nr. 98) gemäß §2 Abs. 1 BauGB gefasst. Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Flurstücke 8767/17, 14236 und 14237 erweitert.

Der künftige **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung (26.11.2021) folgende Flurstücke: 8767/17; 9459/2; 9458/2; 9457/3; 9456/3; 9455/2; 9454/2; 9453/2; 9452/2; 9451/2; 9450/2; 9449/2; 9448/2; 9447/2; 9446/2; 9445/3; 9444/3; 9443/3; 14140; 14141; 14212; 9460/7; 9463/3; 9464/1; 9465/1; 9471/1; 9472/1; 9473/1; 9473/4; 9478/2; 14213/1; 14214/1; 14215; 14216; 14217; 14218; 14219; 14220; 14221; 14222; 14223; 14224 (teilweise); 14236 und 14237.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Eine **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich** im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die **Erstellung eines Umweltberichtes** im Sinne von § 2a BauGB sind erforderlich.

Dieser **Entwurf** dient der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 24.06.2019.

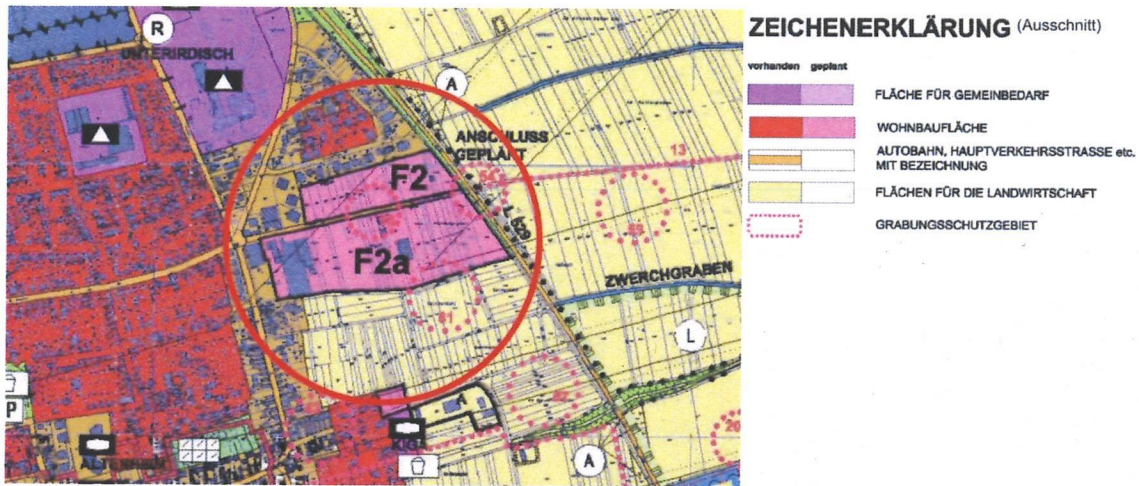


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Haßloch

3.3. Bebauungsplanung

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich eines weiteren Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 94, „Herrenweg“ überplant bereits einen Teil des im Flächennutzungsplan als F2a gekennzeichneten Fläche. Das ausgewiesene Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist bereits vorwiegend mit Parkplätzen und Einzelhandelsbetrieben bebaut. Die dort getroffenen Festsetzungen stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen.

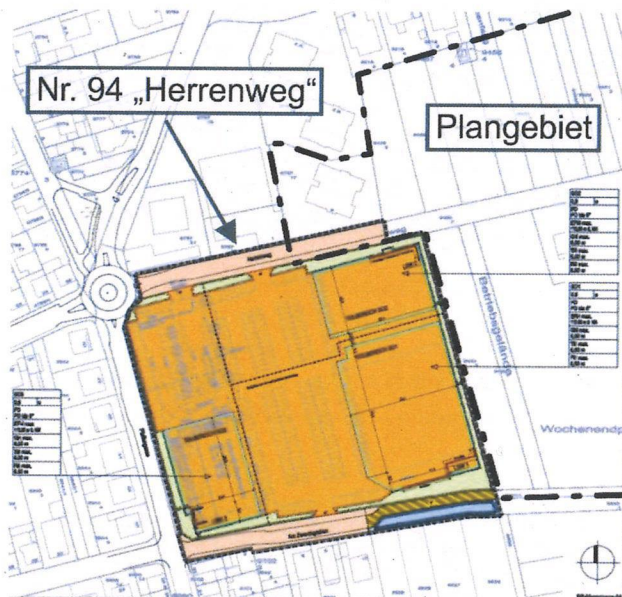


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 94 "Herrenweg"

3.4. Ausbaubeitragssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Gebietes AE3 der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen – Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung – der Gemeinde Haßloch vom 28.11.2012 (Karte in Anlage 1 zur Ausbaubeitragssatzung)

Im Zentrum des Plangebietes liegt eine ehemals gewerblich genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad. Derzeit sind diese als Flüchtlingsunterkünfte zwischengenutzt. Die Nutzung wird aber von der Gemeinde nicht als perspektivisch betrachtet und eine Verlagerung ist geplant.



Abbildung 8: angrenzende Einzelhandelsbetriebe im Westen

Die L529 verursacht aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit einem DTV von 9.654 und einem Schwerlastanteil von 363 Fahrzeugen am Tag eine Lärmbelastung für das Gebiet. Folglich müssen an dieser Stelle Lärmschutzvorkehrungen (Lärmschutzwand wie im nördlich angrenzenden Gebiet, oder ein Lärmschutzwahl) getroffen werden. Aktuell bestehen bereits zwei Erschließungsansätze (von Norden und von Westen).

4.1.2. Bebauung und Städtebau: Ziele

Die verbandsfreie Gemeinde Haßloch hat als **Mittelzentrum** eine zentralörtliche Bedeutung für den Landkreis Bad Dürkheim und ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.

Die **Einwohnerzahl** der Gemeinde Haßloch stieg in den letzten Jahren stetig an. Seit 2010 verzeichnet Haßloch ein stetiges Wachstum. Im Zeitraum 2011 – 2015 ist die Bevölkerung um über 400 Personen (ca. 2%) angestiegen. Um ein Angebot für dieses Wachstum weiterhin zu gewährleisten stehen keine nennenswerten Flächen im Innenbereich zur Verfügung. Die Bemühungen der Gemeinde zur Entwicklung von Blockinnenbereichen konnte in den vergangenen Jahren aufgrund der fehlenden Kooperation der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer keine Erfolge erzielen. Die Standortalternativenprüfung fand schon auf Basis der Flächennutzungsplanung statt.

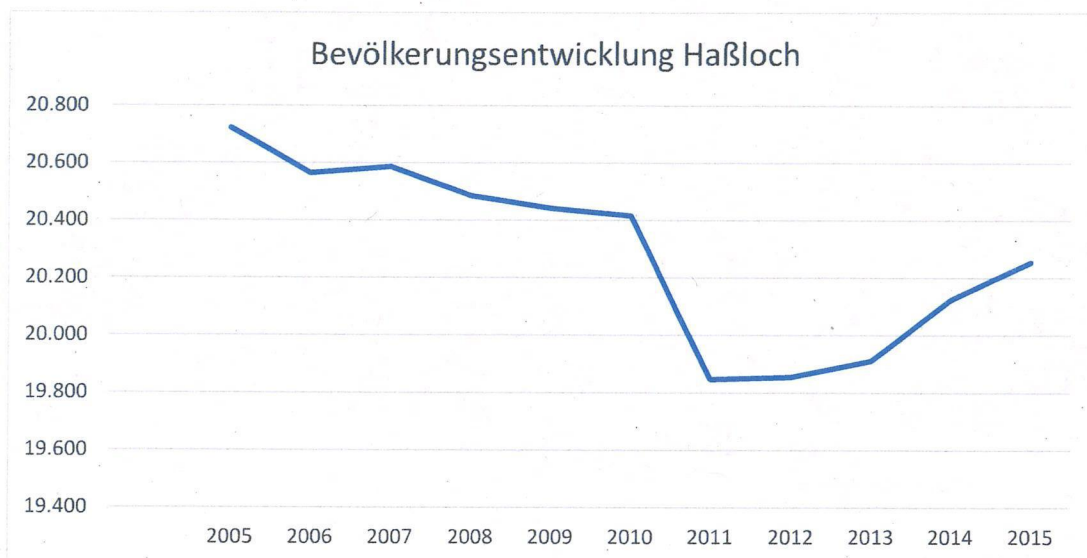


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach statistischem Landesamt RLP

Äußere- und innere Erschließung des Plangebietes

Die zukünftige Wohnbebauung schließt sich unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und wird über die bereits vorhandenen Straßenanschlüsse des „Herrenwegs“ und der Straße „Im Taubenfang“ an die Bebauung angebunden. Das Erschließungssystem basiert auf einem U-förmigen Straßensystem. Der Gesamtstraßenraumquerschnitt des Ringsystems weist eine Breite von etwa 13,5m auf. Somit werden Begrünung und die Anordnung öffentlicher Stellplätze ermöglicht. Dieses System wirkt sich positiv auf das Gebiet aus, da der Durchgangsverkehr zu den Einzelhandelsbetrieben erschwert wird. Von der U-Form gehen im Innern einzelne Stichstraßen ab, die den Rest des Gebietes erschließen. Die beiden Stichstraßen im Süden sind mit Hilfe eines notbefahreren Straßenstücks innerhalb der Grünfläche verknüpft. Im südöstlichen Bereich ergibt sich die Möglichkeit, weiteres Bauland im Süden zu erschließen.

Bebauung

Das ursprüngliche Konzept hatte im Norden und im Westen des Plangebiets, angrenzend an die bestehende Bebauung, Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohneinheiten, inklusive Parkplätze vorgesehen. Im Osten wird das Gebiet durch eine Lärmschutzwand/einen Lärmschutzwahl vom Plangebiet getrennt. Dahinter ist eine Reihe Doppelhäuser mit rückwärtigen Gärten in Richtung Wand/Wall geplant. Weitere Doppelhäuser könnten gegenüber der Straße bzw. gegenüber den Mehrfamilienhäusern im Norden entstehen. In den Innenbereichen der U-förmigen Haupteerschließung sind, durch Stichstraßen erschlossene freistehende Einfamilienhäuser geplant. Die geplante Baustruktur orientiert sich an den Maßgaben der im Nordosten und Nordwesten unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Bebauung. Als Gebietscharakter wird ein reines Wohngebiet angestrebt.

Auf den insgesamt 4,3 ha Nettobauland finden ca. 28 Wohneinheiten pro Hektar Platz (Berechnungsgrundlage: acht Wohnungen á 70 m² pro MFH). 25% der Baufläche sind für Mehrfamilienhäuser, die restlichen 75% für Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Anteil der öffentlich genutzten Fläche im Plangebiet entspricht 36%, wovon ca. 12% Verkehrsfläche und 24% öffentliche Grünfläche sind. Dieses Konzept wurde durch Beschluss des Ausschusses für Bau-, Verkehr- und Entwicklung in Teilbereichen angepasst (siehe Kapitel 4.1.4). Aufgrund der nicht erhaltenswerten Bausubstanz der gewerblichen Gebäude im Plangebiet wird ein Rückbau vorausgesetzt.

Grün und Versickerung

Die Grünflächen an dem künftigen Lärmschutzwahl/der Lärmschutzwand, zur Einzelhandelsbebauung hin, am Zwerggraben (in der aktuellen Darstellung noch nicht im vollen Umfang dargestellt) sowie teilweise auch im mittleren Bereich zwischen den freistehenden Einfamilienhäusern dienen zugleich der Entwässerung als auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist auf der zentralen Grünfläche ein öffentlicher Spielplatz von mindestens 500m² vorgesehen. Ferner sollen die Stellplätze an den Straßen begrünt werden. Dadurch ergibt sich ein straßenbegleitender Grünzug, der vor allem die U-förmige Sammelstraße prägt.

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist als separater Bestandteil der Begründung beigefügt.

Lärmschutz

Die L529 verursacht aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit einem DTV von 9.654 und einem Schwerlastanteil von 363 Fahrzeugen am Tag eine Lärmbelastung für das Gebiet. Folglich müssen an dieser Stelle Lärmschutzvorkehrungen (Lärmschutzwand wie im nördlich angrenzenden Gebiet, oder ein Lärmschutzwahl) getroffen werden.

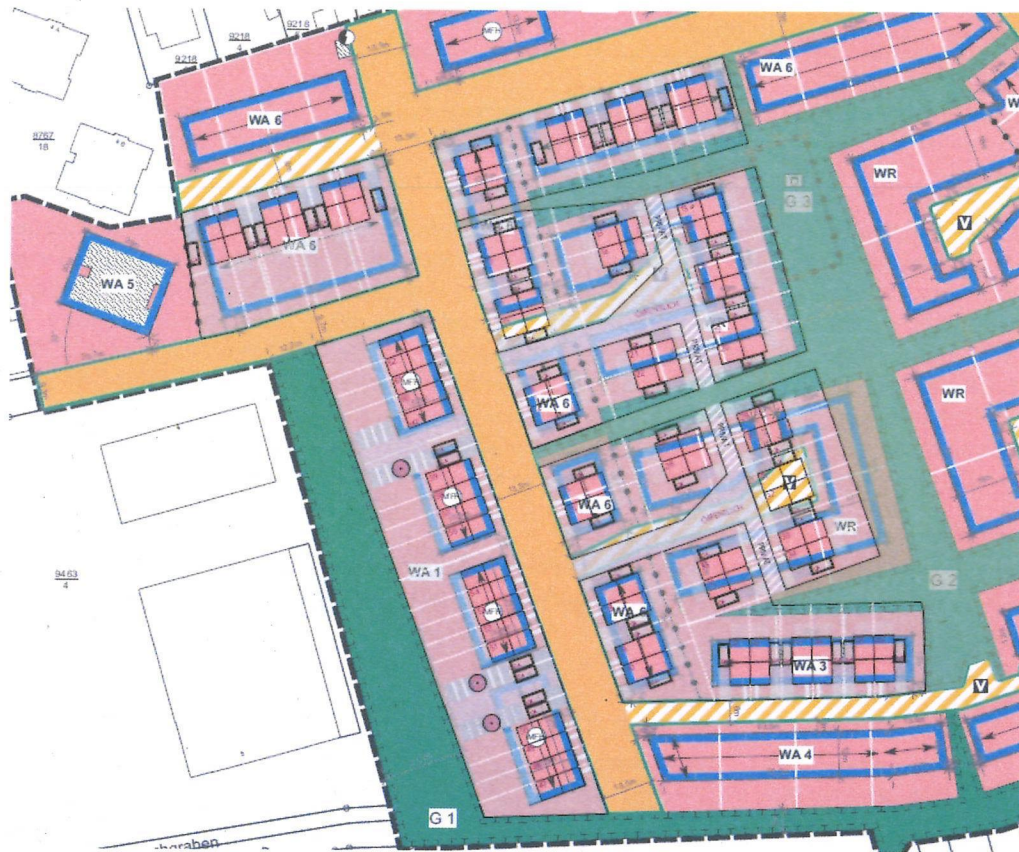


Abbildung 11: Darstellung Bebauungsplanentwurf und Bebauungskonzept Traumhaus AG überlagert
 Quelle: Traumhaus – das Original Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Entwicklungsausschusses vom 21.02.2019 lautet wie folgt:
 „Die Änderungswünsche der Traumhaus AG werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Da die Zahl der Doppelhäuser dadurch zunimmt, sollen an anderer Stelle des Bebauungsplanentwurfes Einzelhäuser statt Doppelhäuser ausgewiesen werden.“ (einstimmig beschlossen).



Abbildung 13: Westgrenze.
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

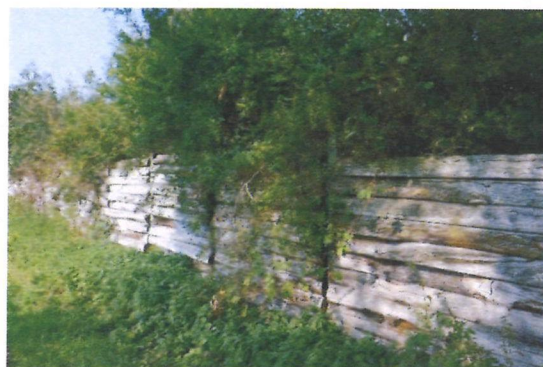


Abbildung 14: Südgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

Die Grenzen des Plangebietes werden im Norden von angrenzender Wohnbebauung bestimmt, im Süden tangiert ein flacher Graben das Areal, im Osten bestimmt die Landesstraße sowohl optisch als auch akustisch die Grenze.

In zentraler Lage des Plangebietes befinden sich gewerbliche Flächen, die vollständig versiegelt bzw. verdichtet sind. Es handelt sich einerseits um ein Unternehmen, das das gesamte Betriebsgelände für Gebäude und Kfz-Stellflächen bereithält. Des Weiteren handelt es sich um einen Handwerksbetrieb, der Gelände als Lager- und Aufbereitungsflächen für Baustoffe und Maschinen nutzt. Eine gestalterische Integration der Gewerbeflächen in das Landschaftsbild fehlt vollkommen.



Abbildung 15: Acker im Osten
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

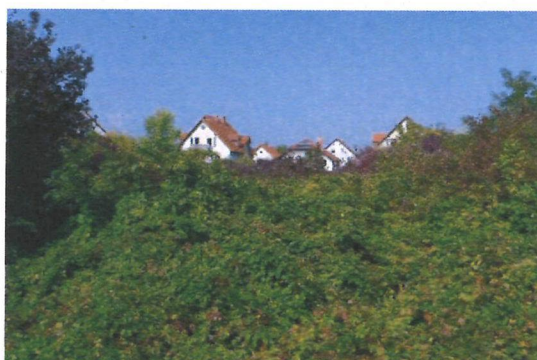


Abbildung 16: Gehölzsukzession im Westen
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 17: Wohnbebauung im Norden
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 18: Graben im Süden
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

Hinsichtlich der Biotop- und Artenschutzpotentiale ist zu prüfen, welche Auswirkungen diese Heterogenität auf die Tier- und Pflanzenwelt, insgesamt auf die biologische Vielfalt hat. Von besonderer Bedeutung sind dabei sicherlich die aufgegebenen Ruderal- und Gartenflächen, die ungestörten Randflächen und die noch vorhandenen Großbaumexemplare.

Es sind stichprobenartige Erhebungen durchgeführt worden. Hinsichtlich der Pflanzenwelt ist festzustellen, dass es sich ausschließlich um typische und verbreitete Allerweltsarten handelt.

Hinsichtlich der Tierwelt sind vorzugsweise Vögel zu nennen, die als Freibrüter der Hecken und Gebüsche sowie bodennah in Gehölzdeckung vorkommen. Diese gehören mit hinreichender Sicherheit noch zu den häufigen und ungefährdeten Arten. Seltene oder gefährdete Arten sind als Brutvögel nicht zu erwarten. Unter den bodenbrütenden Arten ist das gefährdete Rebhuhn (*Perdix perdix*) nicht auszuschließen, aber die infrage kommenden Biotope (LB1 und LB2) sind sehr wahrscheinlich schon zu stark verbuscht oder es fehlen die weiträumigen Sichtachsen (z.B. für Feldlerche – *Alauda arvensis*). Im/am Blockhaus brütet der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), der stets präsent war. Die Hochstaudenfluren sind sehr guter Herbst- und Winternahrungsraum für granivore Vogelarten, im Sommer auch ausgezeichnetes Nahrungsrevier für insectivore Vogelarten.

Das ehem. Wochenendgrundstück (westl. der Gewerbeflächen) ist in starker Umwandlung begriffen. Alle stärkeren Bäume sind gerodet, liegen noch als Stammhaufen, an anderen Stellen Hochstaudenflur; die Feldschicht i.d.R. mit geschlossener artenreicher Vegetationsdecke, wobei Pionier- und Lichtbaumarten aus dem Randgehölz, v. a. die invasiven Neophyten wie *Acer negundo* und *Ailanthus altissima* vorherrschen. Das Gelände ist eingezäunt; den Südabschluss bildet eine „Mauer“ aus dicht gesetzten Balken. Die westl. tangierende Rohbodenanschüttung mit lückiger, mäßig artenreicher Hochstaudenflur.

Für Höhlenbrüter, v. a. Spechte, ist der verbliebene Baumbestand zu schwach; Höhlen wurden auch nicht registriert. Die drei Einzelindividuen im Spargelacker stehen zu isoliert um als Specht-Brut-bäume geeignet zu erscheinen. Große Höhlen waren nicht zu erkennen, allenfalls Astausbrüche, die für Halbhöhlen-brüter geeignet wären.

Das Gebäude auf dem ehem. Gartengrundstück ist als Sommerquartier, ggf. als Wochenstubenquartier, für Zwergfledermäuse nicht auszuschließen. Aber als Winterquartier ist es ungeeignet, auch für andere Fledermausarten.

bioklimatischen Vorbelastungen zu bedenken, dass die thermische Beeinträchtigung im zukünftigen Neubaugebiet unbedingt einen Klimaausgleich benötigt. Die planungspolitische Zielvorstellung zur Energiekonzeption (Landesklimaschutzgesetz 23.08.2014/ § 171a BauGB) muss vor Ort auch mit der Ausweisung und Anordnung grünbestimmter Freiräume und Grünelementen im Straßenraum, an und auf Gebäuden unterstützt werden.

Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser steht im Mittel mehr als 1,75 m unter Gelände an. Baubetriebsbedingte Grundwasserabsenkungen infolge Wasserhaltung in den einzelnen Baugruben können klein-räumig den Wasserspiegel etwas absenken. Zur schadlosen Behandlung des Grund- und Oberflächenwassers ist es erforderlich, geeignete Sammlungen und Versickerungen einzuplanen. Weitere Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser können nicht erkannt werden.

Beeinträchtigung Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter sind (noch) nicht erkennbar. Zur Vorbereitung der B-Planumsetzung jedoch muss die zuständige Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden, um die im FNP dargestellten Verdachtsflächen zu prüfen.

Beeinträchtigung Mensch und Landschaft(-bild)

Die Erholungsfunktion der freien Landschaft wird durch das Projekt nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Die baulichen Veränderungen sind immer auch begleitet von Veränderungen des Landschaftsbildes. Im vorliegenden Fall sind Acker- und Gewerbeflächen, im westlichen Bereich auch mehr oder weniger nicht erschlossene Gehölzflächen/ Gartenland betroffen. Insofern sind die Eingriffserheblichkeit und die Beeinträchtigungsintensität sehr gering, zumal das gesamte Areal sich im unmittelbaren Immissionskorridor der tangierenden Landesstraße befindet. Gleichwohl muss auf Details hingewiesen werden, die dennoch die Eigenart und die Typizität von Landschaft und Heimat mitprägen.

Beeinträchtigung des Bodens

Es handelt sich um ein Neubaugebiet mit einer voraussichtlichen Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4; darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass die 50%-Regelung gem. § 19(4) BauNVO zur Anwendung kommt. Zzgl. der skizzierten Verkehrsflächen ist von einer erheblichen Bebauung und Versiegelung, d. h. Bodenverlust auszugehen. Maß und Bedeutung der Beeinträchtigungsintensität lassen sich wie folgt bewerten:

Bewertung Boden	alt	Veränderung um %-Punkte	neu	B-Intensität
Flächen mit geringer Bedeutung	25%	23%	48%	gering
Flächen mit hoher Bedeutung	26%	-22%	4%	hoch
Flächen mit mittlerer Bedeutung	49%	-1%	48%	gering

Abbildung 25: Bodenverlust und Beeinträchtigungsintensität
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

Es festzustellen, dass sich die Flächen mit geringer (eher fehlender) Bodenfunktion verdoppeln. Soweit es vorbelastete Flächen betrifft, ist die Beeinträchtigungsintensität gering. Andererseits gehen fast ein Drittel der Fläche mit großer Bedeutung vollständig verloren; d. h., dass der wertvolle Flächenverlust vollständig den versiegelten/ verdichteten Flächen zuzurechnen ist. Dieser Sachverhalt – zutreffend für ein Drittel des Plangebietes – ist sehr erheblich und nachhaltig; insofern ist die Beeinträchtigungsintensität hoch. Die sonstigen Flächen mit mittlerer Bewertung können voraussichtlich in gleicher Größenordnung erhalten und/ oder neu geschaffen werden. Deshalb wird die Beeinträchtigungsintensität nur gering bewertet.

Äußerer Herrenweg Hassloch				
Strukturen vorh.	qm	qm	BFZ	EZ
Standorte/ Strukturen mit großer Bedeutung für die Bodenfunktionen	74.166	19.409	0,7	13.586
Standorte/ Strukturen mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen		36.002	0,4	14.401
Standorte/ Strukturen mit geringer bis fehlender Bedeutung für die Bodenfunktionen		18.755	0,1	1.876
Eingriffszahl		74.166		29.862
Strukturen geplant	Bewertung	qm	BFZ	Az
Verkehrsflächen	gering	11.146	0,1	1.115
Baugrundstücke bebaut (GRZ 0,35 + 50%)	gering	16.253	0,1	1.625
	gering	8.126	0,1	813
Baugrundstücke private Grünflächen	mittel	22.058	0,4	8.823
Grünflächen	mittel - groß	13.333	0,7	9.333
Grabenaue Zwerchgraben	groß (bis sehr groß)	3.250	0,9	2.925
Ausgleichszahl		74.166		21.709
Bilanzierung				-8.154
zusätzliche Ausgleichsmaßnahme a. a. O.		Bedarf in qm	Aufwertung um BMZ	Defizit
Vorschlag				
Umwandlung vorh. Intensivflächen in dauerhaft ungestörte Wildwiesen/ Staudenfluren (Ziel-BMZ 0,7)		13.590	0,6	8.154
Wertsteigerung um 0,6 Punkte das ist ein Flächenbedarf				
verbleibendes Defizit				0
Der Engriff in den Boden gilt als kompensiert, wenn als Ergebnis kein Defizit verbleibt				

Abbildung 26: Eingriffs- Ausgleichsbilanz anhand der Bodenfunktionsbewertung
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es ist anhand o. g. Bewertung festgestellt worden, dass ein externer Ausgleich erforderlich ist. Insofern handelt es sich um sog. Ersatzmaßnahmen, die die beeinträchtigten Landschaftsfunktionen im betroffenen Naturraum in gelichwertiger Weise wiederherstellen (§ 15(2) S. 3 BNatSchG).

Im Hinblick auf § 16 BNatSchG (2009) in Verb. mit § 8 LNatSchG (2018) hatte die Gemeinde Haßloch bereits seit 1995 mit der Einrichtung eines sog. „Ökokontos“ (ebd.) zur Bevorratung von Maßnahmen für die Bauleitplanung, auf der Grundlage der damaligen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Forsten begonnen. Es dient dazu, im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geeignete Flächen sowie Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (§ 2(2) LKompV vom 12.206.2018) durchzuführen. Die Festlegung der Flächen und Maßnahmen ist seinerzeit in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (§ 8 LNatSchG) erfolgt. Die Realisierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Der Ausgangszustand der verwendeten Flächen ist mit der Biotoptypenkarte zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1994 dokumentiert. In Abstimmung mit der UNB stellt die Gemeinde Haßloch folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen, die mit der geplanten Bebauung einhergehen, zur Verfügung:

36	Im Sangwiesen Flur-Nr. 2551/ 38	3.545 (anteilig aus 4,6 ha)	Grünland/ Hochstaudenflur Umwandlung Acker in Wiese, ggfs. Einsaat Mähgänge 2x/ Jahr über 5 Jahre seit 2006/ 2007	Zielerreichung 2010
38	Sangäcker Flur-Nr. 2487/ 4	6.500 (anteilig aus Öko-konto über 1,31 ha in ges. 3,42 ha	Grünland/ Baumpflanzungen Umwandlung Acker in Wiese, Einsaat Baumpflanzungen Mahd 1-2/ Jahr seit 2008-2016	Zielerreichung 2020 Pflanzaktionen (Hochzeitswald); anteilig weitere E-maßnahmen auf dem Grundstück vorh.

Abbildung 27: Flächenbereitstellung aus dem Ökokonto der Gemeinde Haßloch.
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

Zuordnung

In der Summe sind das 1,5 ha, die auf den dargestellten Parzellen für die nicht vor Ort ausgleichbaren Beeinträchtigungen im B-Plangebiet „Äußerer Herrenweg“ zur Verfügung gestellt und zugeordnet werden können (§ 9(1a) BauGB). Wie dargestellt, sind die Entwicklungsziele zwischenzeitlich erreicht. Nach Rücksprache mit der lokalen Verwaltung sind die Pflegemaßnahmen durch den kommunalen Pflegebetrieb dauerhaft gesichert.

Weitergehende Festsetzungen und Maßnahmenbestimmungen, insbesondere auch Festsetzungen über Maßnahmen auf den Flächen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), sind nicht erforderlich.

Schmutzwasser

Jedes Grundstück soll an das Schmutzwasserkanalsystem separat angeschlossen werden. Das Kanalsystem besteht dabei aus zwei Hauptsträngen „Süd-Ost“ und „Nord-Ost“.

Versorgungsleitungen

Im Großteil des Plangebietes sind noch keine Versorgungsleitungen vorhanden. Die Ausnahme bilden hier die Gewerbebetriebe, die entlang des Herrenwegs angesiedelt waren. Für beide bestehen Strom, Wasser und Gasanschlüsse. Somit müssen trotzdem die Leitungen in größerem Umfang neu verlegt werden.

4.3.3. Ver- und Entsorgung: Konzept

Regenwasser

Da die Versickerung vor Ort im Plangebiet nur eingeschränkt möglich ist, sieht das Konzept eine zentrale Bewirtschaftung des Regenwassers durch Rückhalt vor. Oberflächenabflüsse von den öffentlichen und privaten Grundstücken sollen über Rückhaltemulden gepuffert und dem Zwerggraben im Süden gedrosselt zugeführt werden. Aufgrund der Topografie wird eine geringfügige Geländeanpassung notwendig. Im Begleitplan sind die drei definierten Einzugsgebiete mit den entsprechenden Rückhaltemulden dargestellt.

Am 10.01.2019 fand ein Gespräch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz statt. Das Konzept zur Entwässerung des Baugebietes wird seitens der SGD grundsätzlich befürwortet. In der Umsetzung soll das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ berücksichtigt werden.

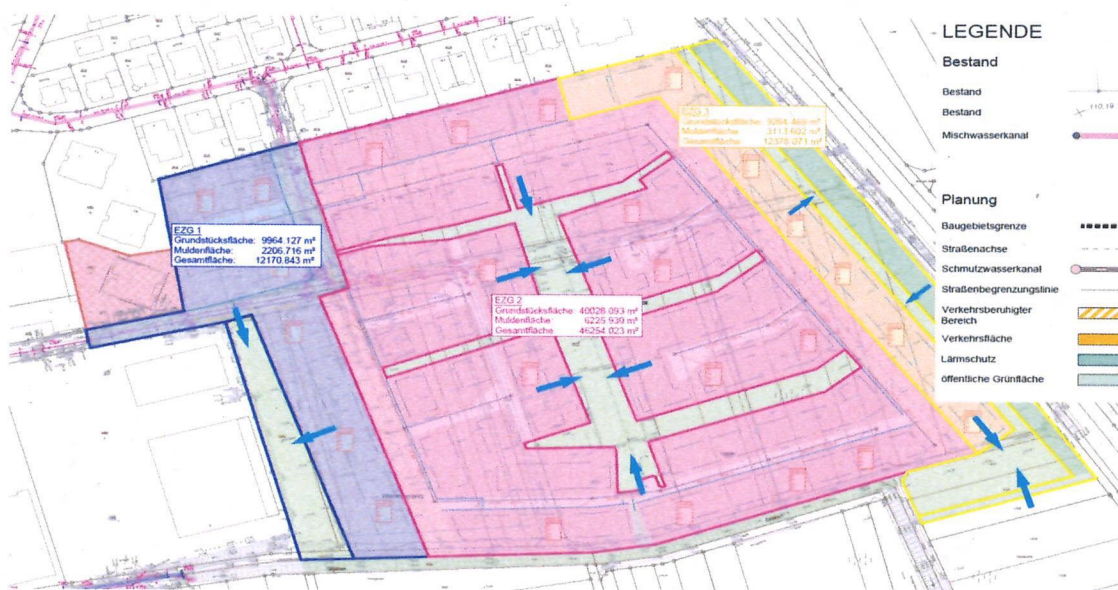


Abbildung 29: Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Stand: 27.06.2019)
Quelle: ipr Consult Neustadt (Pappon + Riedel mbH)

Schmutzwasser

Das Schmutzwasserkanalnetz wird über zwei Hauptstränge an das bestehende Kanalnetz im Taubenfang und Herrenweg angeschlossen. Es gibt dabei sehr wahrscheinlich keine Konflikte mit den bestehenden Versorgungsnetzen im Rahmen der Neuverlegung. Es ist auch von keiner problematischen Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes durch das zusätzliche Schmutzwasser auszugehen.

4.4. Immissionsschutz

Parallel zum Vorentwurfsprozess des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung beinhaltet zum einen Lärmpegelmessungen und Verkehrszählungen, zum anderen eine Berechnung der anfallenden Verkehrsbelastung in dem Bebauungsplangebiet und durch die Siedlungsentwicklung ausgelöste Änderungen der Verkehrsbelastung im Umfeld.

Die L529 verursacht aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit einem DTV von 9.654 und einem Schwerlastanteil von 363 Fahrzeugen am Tag eine Lärmbelastung für das Gebiet. Erste Hinweise der schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass ein qualifizierter Lärmschutz entlang der Landesstraße notwendig ist. Die aktuell vorliegenden Ergebnisse fanden bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans Anwendung.

4.4.1. Immissionsschutz: Bestandssituation

Die Gemeinde Haßloch im Landkreis Bad Dürkheim plant die Ausweisung von Wohnbebauung im Bereich der Herrenstraße im Norden der Ortsgemeinde Haßloch. Hierfür wird der Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“ aufgestellt. Der vorliegende Entwurf beinhaltet die Ausweisung von reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO und von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO.

Das geplante Neubaugebiet liegt nordöstlich der vorhandenen Bebauung der Gemeinde Haßloch. Im Norden grenzt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung der Brandenburger Straße an, im Osten verläuft unmittelbar angrenzend an das Neubaugebiet die Landesstraße Nr. 529 (L 529) mit einem Verkehrsaufkommen von rund 10.000 Kfz/24h. Südlich des Baugebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Westlich des Neubaugebietes befindet sich das bereits bebaute Baugebiet „Herrenweg“ mit Einzelhandelsbetrieben. Hierfür liegt aus dem Jahr 2012 eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen auf die angrenzende bestehende und auch geplante Bebauung vor.

4.4.2. Immissionsschutz: Ziele

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung steht daher vorrangig der Verkehrslärm zur Untersuchung an. Hierbei werden zum einen die Lärmbelastungen der L 529 auf das Baugebiet „Äußerer Herrenweg“ und zum anderen die vorhabenbezogenen Verkehre (Neuverkehre aus dem Plangebiet und deren Verteilung bis zu einem Abstand von ca. 500 m bzw. bis zur Verflechtung mit stärker belasteten Straßen) betrachtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Aussagen bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastungen zu treffen. Zudem ist zu prüfen, ob ein Anspruch auf Maßnahmen der Lärmvorsorge entsteht.

Die Bearbeitung des Gutachtens umfasst folgende Untersuchungen:

Teil A Straßenverkehrslärm infolge der L 529 (Beurteilung nach DIN 18005)

Das geplante Baugebiet liegt aus schalltechnischer Sicht betrachtet in einem durch den Verkehrslärm der L 529 vorbelasteten Bereich.

In einem ersten Schritt wird daher die Lärmbelastung durch die L 529 auf die Wohnbauflächen des geplanten Baugebietes anhand einer Rasterlärmkarte abgebildet. Grundlage für die schalltechnische Berechnung sind die sich aus der Verkehrsbelastung der L 529 ergebenden Verkehrszahlen, die auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet werden. Hierfür erfolgt eine schalltechnische Berechnung in Form einer Einzelpunktberechnung.

Es wurden folgende Planfälle untersucht:

- A 0-Fall Analyse (Bestand) im Jahr 2018
- P 0-Fall Prognose für das Jahr 2030 ohne Verkehrszunahme
- P 1-Fall Prognose für das Jahr 2030 mit Verkehrszunahme Einbahnverkehr Erschließungsstraße Im Taubenfang
- P 2-Fall Prognose für das Jahr 2030 mit Verkehrszunahme Zweirichtungsverkehr Erschließungsstraße Im Taubenfang

Bei der Gegenüberstellung der Planfälle zeigt sich, dass es an keinem der berechneten Immissionsorte zu einer Erhöhung von 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Dorf- und Mischgebiete bzw. für Allgemeine Wohngebiete kommt. Somit entsteht kein Anspruch auf Maßnahmen der Lärmvorsorge.

Es bleibt zu beachten, dass sich die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in der Straße Im Taubenfang sowohl im Einbahnverkehr als auch im Zweirichtungsverkehr aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch darstellt.

Teil C Gewerbelärm Bebauungsgebiet „Herrenweg“

2012 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Herrenweg“ in Haßloch eine schall-technische Untersuchung für die geplanten Gesamtbetriebe im Planbereich Bebauungsplan Nr. 94 „Herrenweg“ durchgeführt. Es wurden auch die für diesen Bebauungsplan relevanten Flurstücke 9459 und 9463 anhand einer detaillierten Schallimmissionsprognose geprüft.

Das Gutachten führt zu dem Ergebnis, dass für die maßgeblichen Immissionsorte keine Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Damit können die Immissionsrichtwerte durch die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet „Herrenweg“ ohne das Vorhalten einer Immissionsreserve ausgeschöpft werden.

Weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum ergeben sich an den maßgeblichen schützenswerten Immissionsorten durch den geplanten Gesamtbetrieb im Plangebiet „Herrenweg“ noch durch kurzzeitige Pegelspitzen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Gegen Anlagenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen bestehen keine Bedenken.

Umweltrechtliche Bewertung

Boden-Mensch

Die analysierten Bodenproben zeigen im Bereich des Ölabscheiders (KRB03) deutlich erhöhte MKW Gehalte sowie erhöhte Gehalte an BTEX. In Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet liegen die Werte über den nach ALEX 02 bzw. der BBodSchV angegebenen orientierenden Prüfwerten. Es ist somit zumindest lokal von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen. Aufgrund der Versiegelung mit Beton ist der Wirkungspfad Boden-Mensch zurzeit unterbrochen. Während Baumaßnahmen muss von einem Eingriff in diese Bodenschichten ausgegangen werden. In der zukünftigen Nutzung kann ein direkter Kontakt Boden-Mensch nicht ausgeschlossen werden. Es ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass die Belastungen beseitigt werden. In der Auffüllungsfläche (KRB12) auf dem Flurstück 9473/4 überschreiten die PAK Gehalte ebenfalls die orientierenden Prüfwerte nach ALEX 02 bzw. der BBodSchV für eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet. Aufgrund der Nutzung der Fläche als öffentlicher Weg ist hier zurzeit nach ALEX02 von einer Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen. Die Gehalte an Glyphosat unterschreiten die in genannten RAC Werte. Es ist keine Umweltgefährdung zu erwarten. Andere auffällige Schadstoffgehalte im Boden konnten nicht nachgewiesen werden.

Boden-Grundwasser

Für die MKW Belastung ergibt sich bei einem sehr hohen Schadstoffgehalt von 3.900 mg/kg, einer mittleren Mobilität der Schadstoffe sowie einer geringen Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone, trotz der vorhandenen Oberflächenversiegelung (Beton), eine wahrscheinliche Grundwassergefährdung. Für die PAK Belastung ist bei einem sehr hohen Schadstoffgehalt, einer geringen Mobilität der Schadstoffe und einer geringen Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone ebenfalls eine Grundwassergefährdung wahrscheinlich. Die erhöhten PAK-Werte wurden in einer einzigen Probe der Auffüllungsfläche auf dem Flurstück 9473/4 gemessen.. Die Firma RSK Alenco wurde am 08.04.2019 von der Ortsgemeinde Haßloch mit der Durchführung der Detailuntersuchungen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind unter 4.5.3 zu finden.

Der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung wurde bestätigt. Die Empfehlungen der weiteren Untersuchungen sind unter 4.5.3. zu finden. Nach den derzeitigen Ergebnissen ist in beiden Fällen von einer Grundwassergefährdung auszugehen. Die Übersichtsanalytik nach LAGA M20 TR Boden 2004 der bis ins Grundwasser reichenden Auffüllungen auf den Flurstücken 14213/1 und 14214/1 ergab eine Zuordnung von Z0. Eine Gefährdung des Grundwassers ist hier nicht zu besorgen.

Bodenluft-Mensch

Bodenluftuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Feststoffuntersuchungen weisen nicht auf höhere Anteile flüchtiger umweltgefährdender Stoffe hin. Trotz der bestehenden Empfehlung des Landesamtes werden Radonuntersuchungen in der Bodenluft meist nicht im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans durchgeführt. Untersuchungen können im Zuge der Bebauung grundstücks- und bauwerksbezogen durchgeführt werden. Aufgrund der in dem Neubaugebiet anzuwendenden Abdichtung der ins Grundwasser reichenden Kellerräume (weiße / schwarze Wanne) wird die tatsächliche Gefahr einer Belastung der Kellerräume durch Radon als gering eingeschätzt.

- Vorhandener Oberboden ist gründungstechnisch ungeeignet und muss falls vorhanden im Bereich von geplanten Bauwerken abgeschoben werden.
- Die bereichsweise anstehenden tiefreichenden Auffüllungen sind nur bedingt baugrundtechnisch geeignet. Die ermittelten organischen Gehalte in der Probe KRB 06, 2,0 – 3,0 m ergaben einen humosen Boden. Dieser ist gemäß EC 7 /8/ gründungstechnisch nicht geeignet bzw. nur bedingt geeignet.
- Die anstehenden Schluffe liegen in überwiegend steifer Konsistenz vor und sind bei Beachtung der unten stehenden Maßnahmen für die Gründung von Bauteilen mit geringen baugrundtechnischen Anforderungen geeignet.
- Die bindigen Böden sind empfindlich gegenüber Nässe, Frost und direkten Beanspruchungen (z. Befahren mit Fahrzeugen), die o. g. Tragfähigkeit ist daher nur bei einer nicht aufgeweichten oder aufgelockerten Fläche gegeben.
- Bei Bauwerken mit höheren baugrundtechnischen Anforderungen (z. B. mehrgeschossige Häuser) sind i. d. R. baugrundtechnische Zusatzmaßnahmen (z. B. Einbau von Tragschichten) erforderlich.
- Die unterhalb der Schluffe vorliegenden Sande mit einzelnen Schlufflinsen sind nach erfolgter Verdichtung für einen Geschossbau ausreichend tragfähig und setzungsunempfindlich.
- Es ist mit Grundwasserhöchstständen von bis zu 111,0 – 111,1 m ü NN zu rechnen. Kellergeschosse, die in den Grundwasserschwankungsbereich einbinden, sind gegen von außen drückendes Wasser abzudichten.

Art und Umfang der erforderlichen gründungstechnischen Maßnahmen können erst nach Vorliegen von Daten zu geplanten Bauprojekten (Art des Bauwerks, aufkommende Lasten, Setzungsempfindlichkeit etc.) abschließend definiert werden. Wir empfehlen, nach Vorliegen dieser Daten, eine detaillierte Baugrundbewertung und Gründungsempfehlung für jedes Bauvorhaben durchführen zu lassen.

4.5.2. Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Ziele

Die BBodSchV sieht eine nutzungs- und wirkungspfadbezogene Betrachtung von Schutzgütern vor. In der BBodSchV werden die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanzen und Boden-Grundwasser betrachtet. Ausgehend vom Ort der Kontamination erfolgt eine Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Grundwasser. Hierfür stehen sogenannte Prüf- und Maßnahmewerte für verschiedene Nutzungen zur Verfügung.

Des Weiteren stehen zur Bewertung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen in Rheinland – Pfalz die Orientierungswerte der Altlasten Expertenliste ALEX Merkblatt ALEX 02 „Orientierungswerte für die abfall- und wasserwirtschaftliche Beurteilung“ des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht mit Landesamt für Wasserwirtschaft (Stand 1997) /8/ sowie die Merkblätter ALEX 11-ALEX 13 zur Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser“, zur Verfügung.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen an ausgewählten Stellen (z. B. Lage in geplanten Straßen) durchgeführt. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit wurden an zwei Stellen innerhalb der geplanten Versickerungsflächen Versickerungsversuche (VV1 und VV2) durchgeführt.

4.5.3. Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Konzept

Empfehlungen des Fachgutachten Bodenbelastungen

Einer Erstellung des B-Plans steht grundsätzlich nichts entgegen. Es ergaben sich keine Hinweise auf großflächige Belastungen, die einer wohnbaulichen Nutzung entgegenstehen würden. In zwei Teilflächen bestand jedoch weiterer Untersuchungsbedarf. Für die Teilfläche mit erhöhten MKW-Belastungen auf dem privaten Grundstück

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird vorwiegend entsprechend der angestrebten Nutzungskonzeption als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet vorrangig Wohnbebauung vor. Die festgesetzte Gebietsart entspricht damit auch dem in der unmittelbaren Umgebung um das Plangebiet vorherrschenden Nutzungsspektrum. Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO dergestalt modifiziert, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Tankstellen soll Konflikte vermeiden, die sich regelmäßig aufgrund der entstehenden zusätzlichen Verkehrsströme sowie der Betriebszeiten von Tankstellen mit der angrenzenden Wohnnutzung ergeben. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und soll störende Nutzungen im Übergangsbereich zur Landschaft vermeiden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird eine **GRZ von 0,3 - 0,4** festgesetzt und entspricht damit teilweise dem Höchstmaß nach §17 BauNVO. Hierdurch soll eine wirkungsvolle Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet, sowie eine Einbindung des Baugebietes in die bereits im Bestand vorhandene umgebende Baustruktur sichergestellt werden. Hierdurch wird auch der als Planungsziel angestrebten Durchgrünung des Gebietes Rechnung getragen. Dies geschieht unter Wahrung der Interessen an der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch den jeweiligen Eigentümer.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am umliegenden Bestand und wird auf maximal 2, beziehungsweise 3 (im Bereich WA 1 ist ein drittes Vollgeschoss oder Staffelgeschoss zulässig) festgesetzt. Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes zu gewährleisten, werden außerdem die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und teilweise auch Gebäudehöhe geregelt. Die Traufhöhen liegen zwischen **5,5m** und **7m**, wobei die Traufhöhen an der Bestandsbebauung am höchsten sind und zum Ortsrand hin abnehmen, um einen stufenweisen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Lediglich für die Gebäude im Bereich WA 1 ist zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von **10m** festgelegt, welche nur bei flachen Dächern zum Tragen kommen. Ansonsten werden die Gebäudedimensionen darüber hinaus auch über eine Firsthöhe beschränkt. Diese liegt zwischen **10,5m** und **15,5m**, ebenfalls zum Ortsrand hin abnehmend.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In den Bereichen WA1, WA 3, WA 4 und WA 6 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, während in dem Bereich WA 2 max. acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Dadurch ergibt sich ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, zusammenhängenden Bereichen unterschiedlicher Wohntypen. Ziel ist ein vielfältiges Angebot an Grundstücks- und Wohnungsgrößen und damit eine gute Vermarktbarkeit und soziale Durchmischung bei gleichzeitiger Wahrung eines zusammenhängenden Gebietscharakters. In WA 5 wurde die maximale Anzahl an Wohneinheiten an den Bestand angepasst.

Außerdem begrenzt die Festsetzung die Wohndichte innerhalb des Gebietes und beeinflusst damit das durch das Gebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen. Hierdurch wird eine übermäßige zusätzliche Belastung des Herrenwegs der Straße „im Taubenfang“ als Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ausgeschlossen.

als Stellplatzfläche, verhindert Konflikte mit den öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum und beugt einer zusätzlichen Behinderung des Verkehrsflusses durch Parkverkehr vor.

5.4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den Herrenweg und der Straße „im Taubenfang“ mit einer U-förmigen Sammelstraße erschlossen. Diese Straße ist so dimensioniert, dass beidseitig versetzt, Inseln für quer angelegte Stellplätze sowie straßenbegleitete Bäume realisiert werden können (10m Querschnitt). Das reduziert die Geschwindigkeit des durchfahrenden Verkehrs und damit den Verkehrslärm, bietet ausreichend viele Stellplätze und lockert den Straßenraum optisch auf. Darüber hinaus bieten die Bäume Schatten für parkende Fahrzeuge, Fußgänger und haben Einfluss auf das Mikroklima. Die Sammelstraße endet nach Süden hin und ermöglicht die Anbindung weiterer zukünftiger Siedlungsbereiche.

Die Mehrfamilienhäuser im Nordwesten des Gebietes sowie die freistehenden Einfamilienhäuser im Bereich WA 6 und WA4 werden durch verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendeanlagen für dreiaxlige Fahrzeuge erschlossen. Eine weitere verkehrsberuhigte Durchfahrtsstraße erschließt den südlichen Bereich parallel zum „Zwerchgraben“. Die verkehrsberuhigten Bereiche werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und haben einen Straßenquerschnitt von 6-8m. Die gesamte Erschließung des Gebietes ist als Mischverkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum gestaltet.

5.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in dem Bauungsplan Festsetzungen auf Basis der Grünordnungs- und Umweltplanung getroffen. Die Festsetzungen regeln die Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün), öffentlichen und privaten Parkplätze und der öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus wird eine entsprechende Artenliste für Bäume und Sträucher festgelegt.

Die Begründungen für diese Festsetzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Eine Zusammenfassung der Maßnahmen ist in Kapitel 5.5.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes zu finden.

5.6. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Im Bebauungsplan werden 0,2 ha landwirtschaftliche Fläche zu öffentlicher Grünfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 14236 und Teilfläche von 14237) und zu einem Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft (Teilfläche von 14237) umgenutzt. Grund dafür ist, dass die ursprünglich als Wirtschaftsweg zur Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche genutzte Teilfläche Flurstück 14223 (Zwergraben) nun zur Entwässerung des nördlich geplanten Baugebietes genutzt werden muss.

Die vormals landwirtschaftlichen Flächen werden somit nicht abgewertet im Sinne des Bodenschutzes.

Diese Lösung ist bereits mit der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Dienststelle Neustadt abgestimmt.

Die Zusammenlegung der Flächen F2 und F2a ist erforderlich, um die geordnete Siedlungsentwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten und einen guten Abschluss des Siedlungskörpers zur Landschaft zu ermöglichen, müssen einzelne landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

6. Bodenordnung

Wegen der Vielzahl an unterschiedlichen Grundstückseigentümern ist die erforderliche Bodenordnung für den Bereich des Bebauungsplangebietes durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren zu realisieren. Die aktuellen Flächen sind in folgender Tabelle zu finden:

Bruttobaufläche	ca. 74.166 m ²	(100%)
Nettobaufläche	ca. 46.437 m ²	(63%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 11.146 m ²	(15%)
Öffentliche Grünflächen	ca. 16.583 m ²	(22%)

Abbildung 30: Flächenbilanz

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

7.2. Umweltbericht: Bestandssituation

Geplant ist ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern als Abrundung des nördlich gelegenen Wohngebietes. Damit entspricht der Bebauungsplan den Festsetzungen des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Dieses Bebauungsgrundkonzept stellt in Bezug auf die Lage und die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten eine folgerichtige Weiterentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gemeinde Haßloch dar.

Die weiteren detaillierten Bestimmungen zu Maß und Bauweise etc. können den Textlichen Festsetzungen des B-Planes entnommen werden. Im Wesentlichen handelt es sich um Wohngebäude in Einzel- und Doppelanordnung, wobei eine Belegung bis zu acht Wohnungen/ Gebäude zugelassen ist.

Bemerkenswert sind die randlichen Grünflächen und die innere Gliederung mit öffentlichen und privaten Grünflächen. In zentraler Lage ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

B-Plan Standort Äußerer Herrenweg	Strukturen vorh.	qm		in %		Strukturen gepl.	qm		in %	
Standorte/ Strukturen mit großer Bedeutung für die Bodenfunktionen	weitgehend ungestörte Bodenstruktur, i. d. R. in natürlicher Lagerung/ mit typ. Horizontabfolge; in Wasserschutz- und/ oder Überschwemmungsgebieten	19.409	26%			Grabenaue mit gutem ökolog. Zustand	3.250	4%		
Standorte/ Strukturen mit mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktionen	teilweise gestörte Böden/ Homogenbereiche mit periodischer Umwandlung durch land-/ gartenbaulicher Nutzung; zumindest teilweise auch verdichtet infolge Tritt; natürliche Lebensraumfunktion nur schwach bis fehlend.	36.002	49%			Baugrundstücke private Grünflächen	35.391	48%		
						Grünflächen				
Standorte/ Strukturen mit geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen	weitgehend versiegelt/ verdichtet; keine typ. Bodenfunktionen wie Lebensraum/ Versickerung etc. vorh.	18.755	25%			bebaute Grundstücke Verkehrsflächen	35.526	48%		
gesamt		74.166	100%			gesamt gepl.	74.166	100%		

Abbildung 31: Vorhandene und geplante Flächenstrukturen
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

Kultur- und Sachgüter	Gemäß FNP Darstellung von Grabungsschutzgebieten	N. N. § 22 Abs. 3 DSchG Genehmigungsverbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Landschaftsbild	Vollständige Veränderung	Gering Die nur schwach geeignete Erholungsfunktion der freien Landschaft wird durch das Projekt nicht grundsätzlich beeinträchtigt.
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorh. Altlasten/ Wirkungspfad Boden-Grundwasser ○ Vorh. Altlasten/ Wirkungspfad Boden-Mensch 	Detaillierte Standortuntersuchung und Altlastenbewertung vorh. Sanierung der belasteten Bereiche (Aushub). Fachgutachterliche Begleitung der Sanierung bei Umsetzung des B-Planes notwendig!
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorh. Lärmeinwirkung L 529 	Beeinträchtigung gering, weil die bekannten Lärmbeeinträchtigungen der tangierenden Landesstraße durch geeignete Schutzvorkehrungen gemindert bzw. vermieden werden. Die Schutzvorkehrungen im nördlich angrenzenden Wohngebiet werden entlang der östlichen B-Plangrenze nach Süden zu fortgeführt.

Abbildung 32: Zusammenfassende Betrachtung Umweltauswirkungen
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

7.3. Umweltbericht: Konzept

7.3.1. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

- Vorh. Altlasten; dauerhaft latentes Risiko für Boden und Grundwasser. Soweit nicht versiegelt auch problematische Wirkungspfad Boden-Mensch.
- Vorh. Lärminput von L 529; dauerhafte Beeinträchtigung von Aufenthaltsqualität.
- Vorh. Zwerchgraben mit unzureichender Gewässerstrukturgüte; kein konkreter Handlungsanlass/ Maßnahmenimpuls für guten ökologischen Zustand (§ 27 WHG).

7.3.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach Realisierung des Bebauungsplanes B-Plan Äußerer Herrenweg wird der zurzeit eher landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum den Charakter eines Wohngebietes haben. Die gewerblichen Teilflächen werden umgenutzt, saniert und in die Wohnbaukonzeption integriert werden. Der städtebauliche Entwurf sieht zentrale Grünachsen vor, die ein prägendes gestalterisches Freiraumelement werden. Die südliche Grenze des B-Plangebietes bildet eine neue Grünachse, in der der Zwerchgraben integriert ist und in der Zielsetzung der Wasserrahmenrichtlinie so umgestaltet wird, dass ein guter ökologischer Zustand erreicht werden kann. Nachfolgend sind umweltrelevanten Merkmale zusammengefasst, die bei Realisierung des Bebauungsplanes erheblich die Entwicklung des Umweltzustandes bestimmen können.

7.3.3. Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen

Im Hinblick auf die biotop- und **artenschutzfachlichen** Erfordernisse bzw. das Schutzgut Pflanzen/ Tiere sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen beitragen.

- zugunsten evtl. Höhlenbrüter/ Bilche sind vor Fällung der alten Obstbäume vor-Ort-Kontrollen durchzuführen
- bei Gebäudeabriss (Wochenendhaus) Überprüfung evtl. Fledermausquartiere
- Erhaltung vorh. Großbäume entlang Zwerchgraben

Bzgl. **siedlungsklimatischer** Vermeidungserfordernisse (Thermische Belastung) ist eine Durchgrünung der Wohnbauflächen erforderlich; das gepl. Grünflächenkonzept kann zu einer inneren Verbesserung der thermischen Grundbelastung beitragen

Bzgl. **Luftverunreinigung** sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Schutz vor externem Schallinput (L 529) wird durch die - in Fortsetzung der bereits nördlich vorhandenen Schutzwand - sachgerecht bemessene Schutzeinrichtung entlang der L 529 gewährleistet.

Zusätzliches **Oberflächenwasser** infolge Versiegelung und Überbauung wird vor Ort innerhalb des Grünflächennetzes zur Versickerung gebracht. Laut Bodengutachten (ebd. 2018) ist allerdings damit zu rechnen, dass bis zu einer Tiefe von 1,30 m bindige Trennschichten vorkommen können, die die vertikale Versickerung behindern. Die Versickerungsversuche ergaben einen mittleren kf-Wert von $7,10 \times 10^{-7}$ m/s. Die unter den bindigen Böden anstehenden schluffigen Sande sind dagegen mit einem durch die Versickerungsversuche VV1-1 und VV1-2 ermittelten mittleren kf-Wert von $2,84 \times 10^{-5}$ m/s für eine gezielte Versickerung geeignet. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass temporär hoher Grundwasserstand die Versickerung nur bedingt ermöglicht. Mit Hinweis auf die statistischen Langzeitwerte trifft das aber nur auf einen Extremwert zu (vgl. Tab. 3), der mit weniger als 1 m u. Fl. (1961) dokumentiert ist (ebd.). In jedem Fall müssen geeignete Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Soweit während des Baustellenbetriebs **Grundwasserhaltungen** notwendig sind, muss vor Ort eine separate Sammlung und schadlose Versickerung vorgesehen werden. Möglicherweise sind vorübergehende Retentions- und Versickerungseinrichtungen zu schaffen.

Es sind Eingrünungen und Baumpflanzungen vorgesehen, die zugunsten des **Landschaftsbildes** das Baugebiet in den Landschaftsraum einbinden sollen. Zur Vermeidung längerfristiger Beeinträchtigungen ist es erforderlich, bereits nach Festsetzung des Bebauungsplanes (Satzung) vorzeitig Pflanzmaßnahmen vorzunehmen, um so rasch wie möglich die ökologische und gestalterische Zielstellung zu erreichen. Dazu zählt vor allem die Herrichtung und Umgestaltung des tangierenden Zwerchgrabens. Es ist geplant, die Grabenachse und das Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu überführen.

Kulturgüter sind hier (noch) nicht bekannt. Um einer Beschädigung evtl. Bodendenkmäler vorzubeugen, wird vorzeitig die zuständige Denkmalpflegebehörde hinzugezogen.

Mutterboden ist zu schützen; die umfangreiche, auf der gesamten Fläche zu erwartende Entfernung des humosen Oberbodens wird erhebliche Aushubmassen erwarten lassen. Es sind sorgfältige Bearbeitungs- und Behandlungsnachweise zu führen, um den Zielsetzungen gem. § 202 BauGB und DIN 18915 zu entsprechen.

7.3.5. Flächen und Maßnahmen an anderem Ort

Es können nicht alle Beeinträchtigungen vor Ort ausgeglichen werden, vor allem der Bodenverlust. Hierzu sind Festsetzungen auf externen Kompensationsflächen erforderlich. Zur Ermittlung der externen Kompensationsflächengröße und -maßnahmen wird ein vergleichendes Bewertungsverfahren eingesetzt, das einerseits die biotischökologische Bedeutung des Ausgangsstandortes bewertet, andererseits die zukünftigen Flächenstrukturen innerhalb des engeren B-Plangebietes ebenfalls in die Bewertungsmatrix einfügt.

Aus der funktionalen Ausgleichsbilanzierung (vgl. Tab. 6) zeichnet sich ab, dass im Bereich Boden- und Biotopschutz Defizite verbleiben.

Im bilanzierenden Vergleich ist – in Abhängigkeit von den externen Möglichkeiten zur Verbesserung/ Aufwertung vorh. Standorte – ein Flächenbedarf von ca. 1,3 ha erforderlich (siehe hierzu Eingriffsregelung in der Grünordnungsplanung). Aus diesem Grunde muss an anderer Stelle ein externer Ausgleich festgesetzt werden. Die Eingriffsregelung (Grünordnungsplan Büro Ehrenberg Landschaftsplanung (Kaiserslautern) 2019) hat ein Strukturdefizit für die Bebauung ermittelt, so dass zusätzlich zu den örtlichen Ausgleichsmaßnahmen ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 1,5 ha erforderlich ist. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Flächen aus ihrem Ökokonto zur Verfügung. Die Gemeinde begann 1995 mit der Einrichtung eines kommunales Ökokontos zur Bevorratung von Maßnahmen für die Bauleitplanung, auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Forsten. Der Ausgangszustand der verwendeten Flächen ist mit der Biotoptypenkarte zum Landschaftsplan aus dem Jahre 1994 dokumentiert. Aus dem Ökokonto werden folgende Flächen und Maßnahmen:

Ökokonto ID-Nr.:	Flur /Gewanne	Flurnummer	Einbuchungsfläche Ökokonto in m ²	Maßnahme	Anmerkung
30	Neuweide	12386	1070	Acker, Fahrweg zu Streuobstwiese	illegaler Fahrweg auf Ackerfläche, Einsaart mit Wiesenweidemischung
32 a	In der Woog	12242/ 135	4430	Laubmischwald	Teilfläche, Aufforstung erfolgte als Ersatz für die Kläranlagen Erweiterung
36	Im Sangwiesen	2551/138	3545	Grünland, Hochstaudenflur	Restfläche des Ackers auf dem das Tierheim errichtet wurde
38	Sangäcker	2487/4	6500	Baumpflanzungen Grünland	Pflanzaktionen "Hochzeitswald", Teilfläche, weitere Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück vorhanden
Summe			15.545		

Abbildung 35: Liste der externen Ausgleichsflächen:

Quelle: schriftl. Gemeindeverwaltung Haßloch (Fb2 Bub) Stand 18.10.2019

7.3.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußerer Herrenweg“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Er ist Bestandteil von darüber hinausreichenden Bauflächen im nördlichen und westlichen Anschluss, die bereits realisiert sind. Unmittelbar westlich grenzt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO an, das vorwiegend mit Parkplätzen und Einzelhandelsbetrieben bebaut ist. Die dort getroffenen Festsetzungen stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen. Im regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich übernommen aus dem Flächennutzungsplan, als Siedlungsfläche Wohnen (N) in Planung gekennzeichnet. Geplant ist ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern als Abrundung des nördlich gelegenen Wohngebietes. Damit entspricht der Bebauungsplan den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

8. Abwägung

8.1. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) dargestellt:

Auf Grundlage der Stellungnahme der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eine Verpflichtung zur Einrichtung von Gründächern auf Wohnhäusern mit Flachdach und auf Garagen in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Dienststelle Neustadt wird der Bebauungsplan so angepasst, dass eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin möglich ist.

In einigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde gefordert, dass die Zulässigkeit von Hausgruppen in bestimmten Bereichen des Bebauungsplans festgelegt wird. Die Zulässigkeit von Hausgruppen im betreffenden Bereich wurde durch Beschluss des Bau-Verkehr-, und Entwicklungsausschusses vom 21.02.2019 bereits eingeräumt.

8.2. Abwägung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)

Im Nachgang zur Planoffenlage wurde aufgrund von Einwendungen der Bürger und Stellungnahmen von Behörden, folgende Planinhalte angepasst.

Die Verkehrsfläche wurde um insgesamt 3 % reduziert.

Der Anschluss an „Im Taubenfang“ wurde nun bündig gefunden.

Einzelne Baugrenzen wurden so angepasst, dass in Ihnen die GRZ voll ausnutzbar ist.

In WA 5 wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten an den Bestand angepasst.

In Bereich WA 1 wurden Flächen für Stellplätze und Zufahrten zeichnerisch festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen nach § 88 BauGB wurden auf städtebaulich notwendige Aspekte reduziert.

Die Farbfestsetzungen der Dachflächen wurden auf Rot- Braun reduziert.

Für das gesamte Gebiet wurde ein Stellplatzschlüssel nach §88 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der erneuten Planoffenlage sowie der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ergaben sich keine relevanten Planänderungen. In einem Abstimmungsgespräch mit der SGD wurden am 02.11.2021 wasserrelevante Fragestellungen geklärt und erläutert.

9. Kosten

Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch keine Aufstellung der voraussichtlichen Kosten der öffentlichen Maßnahmen durchgeführt worden.