

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 12. Feb. 1997
AZ.: 640-13/13/Ha-75/Ei-PA

-1-

GEMEINDE HASSLOCH / PFALZ

Stand 25.04.1996

BEBAUUNGSPLAN Nr. 66 "AUMÜHLE"

Duplikat

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Haßloch ist nach dem Kurortegesetz als "Fremdenverkehrsgemeinde" prädi-katisiert. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, Stand 1989, ist die Gemeinde als "Bereich für Naherholung" und als "Naherholungsschwerpunkt" eingestuft.

Die wichtigsten überörtlichen Fremdenverkehrseinrichtungen sind die Pferderennbahn, die Radrennbahn und der Holiday-Park, alle südlich der bebauten Ortslage gelegen. Hinzu kommen ein Ponyhof und mehrere zu Hotels und Ausflugsgaststätten umgebaute ehemalige Mühlen entlang des Rehbaches und des Speyerbaches.

Im äußersten Süden der Gemeinde, unmittelbar am Speyerbach, liegt die überörtlich be-kannte Gaststätte "Aumühle" mit einem attraktiven Freizeitangebot für Ausflugsgäste.

Ein privater Investor plant in unmittelbarer Nachbarschaft der Aumühle den Bau eines Ho-tels mit ca. 200 Betten. Damit soll für Gäste, die die Einrichtungen in Haßloch, den Holiday-Park, oder den nahegelegenen Pfälzer Wald länger als einen Tag besuchen wollen, Über-nachtungsmöglichkeiten in ausreichender Zahl angeboten werden. Der Standort Haßloch ist von seiner Verkehrslage her dafür gut geeignet, da über das örtliche Freizeitangebot hinaus kurze Wege zu den attraktiven Landschaftsräumen des Haardtrandes und des Pfälzer Wal-des, aber auch zu den Sehenswürdigkeiten in Speyer und zu den Tagungsstätten in Lud-wigshafen bestehen.

Die Errichtung des Hotels liegt nicht nur im privaten sondern auch im besonderen Interesse der Gemeinde Haßloch, da es das Image der Gemeinde als Fremdenverkehrsort deutlich steigern kann. Da das Hotel nicht nur örtliche sondern auch überörtliche Funktionen erfüllen wird, die Lage im Außengebiet der Gemeinde aber zu einem nicht unumstrittenen Eingriff in den freien Landschaftsraum führt, hat die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, Neustadt, in den Jahren 1992/93 ein raumordnerisches Verfahren durchgeführt, um zu prüfen, ob die Anlage unter Beachtung aller städtebaulichen, wirtschaftlichen und landschaftlichen Aspekte als raumverträglich eingestuft und daher genehmigt werden kann. Bei der im Verlauf dieses Verfahrens durchgeführten Abwägung der unterschiedlichen Interessen wurde abschließend den raumordnerischen Belangen Vorrang eingeräumt. So lautet der Abschlußbescheid: "Die Errichtung einer Hotelanlage an der Aumühle in Haßloch (Landkreis Bad Dürkheim) wird als raumverträglich anerkannt". Wegen der während des Verfahrens vorgebrachten, z.T. erheb-lichen Bedenken einiger mit Landschaftsschutz, Grünordnung und Ökologie befaßten Ver-bände wurde die Zustimmung zu dem geplanten Bauvorhaben jedoch nur unter der Voraus-setzung erteilt, daß eine Reihe von Auflagen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, einer minimalen Versiegelung, der Grüneinbindung und der Bereitstellung ausreichend großer Ausgleichsflächen erfüllt werden.

Ebenso wurde gefordert, daß Einzelheiten der Bebauung und der Absicherung der grünord-nerischen Forderungen über einen Bebauungsplan erfolgen müssen. Um diese Forderung zu erfüllen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch die Aufstellung eines Bebauungs-planes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde. Es wird begrenzt

- im Südwesten durch den Speyerbach, d.i. gleichzeitig die Gemarkungsgrenze nach Neustadt-Geinsheim;
- im Norden entlang der Landesstraße 529 sowie, verspringend, durch einen Wirtschaftsweg ca. 230 m nördlich der Speyerer Straße, d. i. die alte Bundesstraße 39;
- im Osten durch eine Linie ca. 310 m östlich der L 529, gemessen entlang der Speyerer Straße;
- im Süden durch die Nordgrenze der Bundesstraße 39.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 15,50 ha.

Davon entfallen auf die für den Hotelbau vorgesehene Sondergebietsfläche rd. 3,3 ha, auf das vorhandene und geplante Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ einschließlich der zugeordneten privaten Stellplatzflächen rd. 1,4 ha, auf das vorhandene Mischgebiet MI₁ rd. 0,4 ha, auf das vorhandene Mischgebiet MI₂ rd. 0,3 ha und auf die öffentlichen Straßen und Wegflächen rd. 0,85 ha. Die übrigen rd. 8,65 ha, davon rd. 5,95 ha östlich und rd. 2,7 ha westlich der Landesstraße, werden als auf Dauer verbleibende Freiflächen mit der Widmung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Eine in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Fläche östlich des Mischgebietes MI₁ hat eine Größe von 0,6 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im 1984 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist das Gebiet des Bebauungsplanes lediglich im engeren Bereich der "Aumühle" als bebaute Fläche und zwar als "gemischte Baufläche" ausgewiesen und die vorhandene Wohnbebauung südlich der Speyerer Straße als "Splitterbebauung" dargestellt. Alle übrigen Flächen sind als "landwirtschaftliche Nutzflächen", z.T. als Ackerland, z.T. als Wiesenflächen, ausgewiesen.

Die jetzt geplante Bebauung stimmt mit diesen Ausweisungen noch nicht überein. Im Vorgriff auf eine bereits in Arbeit befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gesamtmarkung hat die Gemeinde daher für den südlichen Teilbereich eine III. Änderung des genehmigten Flächennutzungsplans beschlossen. In diesem Plan wird ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche, eine Erweiterung und eine Umnutzung der gemischten Baufläche in ein „Sondergebiet-Ausflugsgaststätte“ sowie eine Umnutzung der bisherigen Splitterbebauung in eine gemischte Baufläche dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Freiflächen werden als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Bauflächen und Freiflächen untergliedert. Die Bauflächen werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als "Sondergebiet-Fremdenverkehr", als „Sondergebiet-Ausflugsgaststätte“ und als "Mischgebiet" festgesetzt.

Mit der Ausweisung eines „Sondergebiets-Fremdenverkehr“ soll an dieser Stelle der Gemeinde eine Verbesserung des Angebots für den Fremdenverkehr erreicht werden. Es werden daher Flächen für den Bau eines Hotels einschließlich der dafür notwendigen Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude für Personal und Hausmeister festgesetzt, daneben aber auch Gebäude für eine aktive Erholung, hier: für eine Tennishalle, zugelassen. Andere

Nutzungen, die nicht dem Fremdenverkehr dienen, sind in diesem Teilbereich ausgeschlossen.

Das Sondergebiet-Ausflugsgaststätte umfaßt z. Zt. den Bereich der vorhandenen Gaststätte „Aumühle“. Da jedoch die Kapazität der Gaststätte zu Zeiten des sommerlichen Hochbetriebes bei weitem nicht ausreicht, soll die Anlage durch ein zweites Gaststättengebäude, insbesondere für Busgesellschaften, ergänzt werden. Im übrigen werden jedoch auch in diesem Sondergebiet alle Nutzungen ausgeschlossen, die nicht direkt oder indirekt dem Ausflugsbetrieb dienen. Das gilt auch für Wohnungen, soweit sie nicht unmittelbar für die Bewirtschaftung der Gaststätte (z.B. für Personal und für andere betriebswichtige Personen) erforderlich sind.

Im Mischgebiet 1 sollen die dort bereits seit längerer Zeit vorhandenen Reihenhäuser, im Mischgebiet 2 die vorhandenen Einzelhäuser durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Wesentliche Erweiterungen dieser Gebäude oder Neubauten sind jedoch nicht vorgesehen. Um auch hier alle Nutzungen fernzuhalten, die sich wegen ihrer Größe oder eventueller Emissionen negativ auf diesen Standort auswirken könnten, werden z.B. keine „sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Tankstellen oder Vergnügungsstätten“ zugelassen.

Im Mischgebiet 1 östlich der Landesstraße, jedoch nur in diesem Gebiet, wird der Bau von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“ gestattet, da in diesen relativ kleinen „Baufenstern“ zusätzlich zum baulichen Bestand noch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden soll.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Mischgebieten vorhandene Bebauung wird hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse unverändert auf den Bestand abgestimmt. Die im Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ zulässigen Neubauten werden mit maximal 2 Geschossen gleichfalls dem Bestand angepaßt.

Im Sondergebiet-„Fremdenverkehr“ wird das Maß der baulichen Nutzung sowohl auf die wirtschaftlichen Erfordernisse des Hotels als auch auf die landschaftlichen Belange, d.h. auf eine möglichst konfliktfreie gestalterische Einbindung der Neubauten in den umgebenden Landschaftsraum, abgestimmt. Die Gebäude in diesem Sondergebiet werden mit maximal 3 Vollgeschossen zugelassen. Die zunächst vorgesehene Höhe mit 3 Vollgeschossen und zusätzlich einem 4 Vollgeschoß im Dachraum wurde nach Abwägung zugunsten der gestalterischen Belange auf die jetzt festgesetzten 3 Vollgeschosse reduziert. Die sich dabei ergebende maximal zulässige Wandhöhe von 10,50 m wird bei einer entsprechend ausgebildeten hochwachsenden und stufig angelegten Gebietsdurchgrünung und Randbegrünung als diesem Standort angemessen angesehen.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden in den Mischgebieten auf die Grundstücksgrößen und die bestehende Bebauung, in den Sondergebieten auf den Baubestand (Ausflugsgaststätte) und auf die Erweiterungs- und Neubauwünsche abgestimmt. Sie werden mit dem Ziel, nach wie vor eine möglichst weitgehende Durchgrünung in diesem empfindlichen Landschaftsraum zu sichern, in allen Teilgebieten unter den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten festgesetzt. Die Reduzierung gilt ebenso für die ausgewiesenen Geschosßflächenzahlen (GFZ).

So werden insbesondere im Sondergebiet-Fremdenverkehr statt der maximal zulässigen GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 lediglich Werte von 0,3 bzw. 0,6 und 0,9 festgesetzt. Im Sondergebiet-Ausflugsgaststätte gelten mit 0,2 bzw. 0,4 noch geringere Werte. In den Mischgebieten wird mit einer GRZ von 0,3 ebenfalls eine geringere bauliche Ausnutzung unterhalb des zulässigen Wertes von 0,4 erreicht. Mit diesen Festsetzungen und der sich daraus ergebenden geringeren Versiegelung des Bodens kann der geforderte ökologische Ausgleich voll innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Ebenso ist damit eine Einbindung in den angrenzenden, auf Dauer von Bebauung freibleibenden Landschaftsraum und eine Neugestaltung des Ortseingangsbereichs möglich.

1.6 Verkehrerschließung

Eine direkte Anbindung der Baugrundstücke an die klassifizierten Straßen, d.s. die Bundesstraße 39 und die Landesstraße 529, ist auch weiterhin nicht vorgesehen. Das Sondergebiet-Fremdenverkehr soll von der alten "Speyerer Straße" aus erschlossen werden, die ca. 90m nördlich der B 39 von der Landesstraße nach Osten hin abzweigt. Das gilt ebenso für die Gebäude im Mischgebiet 1, bei denen die bisherige Zufahrt über die Speyerer Straße verbleibt und gleichfalls für die bestehenden und geplanten Gebäude im Sondergebiet-Ausflugsgaststätte am westlich der Landesstraße gelegenen Teilstück der alten Bundesstraße.

Weitere Zufahrten zu den Hauptverkehrsstraßen werden nicht zugelassen. Der gesamte Bereich entlang der B 39 und beiderseits der Landesstraße wird als "Fläche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Da der Abstand der alten Speyerer Straße mit lediglich ca. 90 m von der Bundesstraße 39 relativ gering und die Ausfahrsicht in die Landesstraße nicht sehr günstig ist und da dieser Bereich zeitweilig stark mit Kfz-Verkehr belastet ist, wird aufgrund von Forderungen der Straßenbauverwaltung der Kreuzungsbereich L 529 / alte Speyerer Straße mit Linksabbiegespuren versehen und der östliche Ast der Speyerer Straße zur besseren Übersichtlichkeit in nördlicher Richtung verschwenkt. Insgesamt ist dafür im südlichen Teil der Landesstraße eine Verbreiterung des Straßenprofils notwendig. Sie soll an die z. Zt. vorliegenden Umbauplanungen für den Einmündungsbereich der L 529 in die B 39 angepaßt werden.

Auf der Südwestseite der Landesstraße 529 ist der Bau eines Radweges geplant. Er setzt den Weg, der im Bereich des Holiday-Parks bereits vorhanden ist, in südöstlicher Richtung fort, kreuzt die Landesstraße etwa in Höhe der Aumühlen-Zufahrt und führt über die "Speyerer Straße" in östlicher Richtung weiter. Da diese Führung für den Ost-West-Fahrradverkehr aber etwas umwegig ist, wird unmittelbar südlich der umzubauenden Kreuzung L 529 / Speyerer Straße alternativ eine zweite Radwegquerung festgesetzt. Ob der Bau beider Querungen notwendig ist oder endgültig eine davon genügt, soll bei der späteren detaillierten Ausbauplanung entschieden werden.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Anbindung an das in der Nähe befindliche 20-kV-Kabelnetz der Gemeindewerke Haßloch. Die Schutzbereiche der von Nordwest nach Südost verlaufenden 20 kV-Freileitung und der von Südwest nach Nordost das Gebiet überquerenden 220/380 kV-Leitung werden von jeder Neubebauung freigehalten.

Da die in der Landesstraße liegende Hauptwasserleitung der Gemeindewerke Haßloch den durch das Hotel steigenden Wasserbedarf nicht abdecken kann, ist ein Austausch dieser Leitung notwendig.

Die im Gebiet vorhandenen Gebäude werden z. Zt. über geschlossene Gruben entsorgt. Künftig sollen die Abwässer des Hotels der Kläranlage Haßloch zugeleitet werden. Die Leitung ist in dem westlich der Landesstraße 529 geplanten Radweg vorgesehen, so daß der Bau der Leitung und des Weges weitgehend umweltverträglich gemeinsam durchgeführt werden kann.

Um auch in Zukunft eine Anreicherung des Grundwassers sicherzustellen, soll unverschmutztes Regenwasser von den künftig durch Gebäude und Straßen zusätzlich versiegelten Flächen nicht in das Kanalnetz abgeleitet, sondern gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt oder dezentral auf den einzelnen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Um die Sickerfähigkeit des Bodens nachzuweisen, wurde diese in einer gutachterlichen Stellungnahme vom IBES -Baugrundinstitut GmbH, Neustadt, untersucht und dabei abschließend angeführt, daß „eine Versickerung ... möglich ist“. Es wird eine Kombination aus Flächen- und Muldenversickerung bzw. Retentionsraumversickerung vorgeschlagen. Ausreichend große Freiflächen zur Anlage von Sickermulden stehen innerhalb der „Baufenster“, und insbesondere in den angrenzenden Flächen für Maßnahmen“ zur Verfügung.

1.8 Immissionsschutz

Von der das Gebiet durchschneidenden Landesstraße 529 und von der das Plangebiet im Süden tangierenden Bundesstraße 39 gehen zeitweilig Geräuschemissionen aus. Für die neuen Gebäude werden daher im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Einbau von Lärmschutzfenstern vorgeschrieben, sofern Aufenthaltsräume zu den Lärmquellen hin orientiert sind.

1.9 Grünordnung (aus landespflegerischem Planungsbeitrag)

1.9.1 Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich überschläglich folgende Flächenbilanz:

Bestand	Fläche in m ²	Planung	Fläche in m ²
Ackerfläche	76.000	M11-Fläche (insges. 2.900 m ²)	
Weidefläche u. Fettwiese	30.500	a) überbaubar (GRZ 0,3)	550
Gras-Kraut-Saum	5.200	b) Freiflächenversiegelung	120
Gehölz- und Baumhecke	6.000	c) begrünte Grundstücksfl.	2.230
Zier- und Hausgärten	6.150		
unbef. Fl. (Schotterweg)	1.900	M12-Fläche (insges. 3.180 m ²)	
bef. Fläche	6.750	a) überbaubar (GRZ 0,3)	720
		b) Freiflächenversiegelung	360
		c) begrünte Grundstücksfl.	2.100
		SO-Fläche (insges. 44.420 m ²)	
		a) überbaubar (GRZ 0,3-0,2)	13.326
		b) Freiflächenversiegelung	6.663
		c) Flächen gem. § 9 (1) 25 BauGB	5.240
		davon:	
		- Bestand	1.240
		d) zu begrünende Grundstücksfl.	19.191
		bef. Flächen (Bestand)	6.750
		Straßen und Wege (Neuplanung)	900
		Gras-Kraut-Saum (Bestand)	750
		Flächen für die Landwirtschaft	5.600
		Flächen zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)	3.500
		Fl. f. Maßn. z. Schutz, z. Pflege u. Entw. v. Natur u. Landschaft (Bestand - Wiese)	25.200
		Fl. f. Maßn. z. Schutz, z. Pflege u. Entw. v. Natur u. Landschaft (Obst- und Streuwiese)	39.300
SUMME:	132.500	SUMME:	132.500
		davon Neuversiegelung	22.639

zusätzlich Ersatzfläche

Bestand	Fläche in m ²	Planung	Fläche in m ²
Ackerfläche	22.600	Fl. f. Maßn. z. Schutz, z. Pflege u. Entw. v. Natur u. Landschaft (Initiierung einer Streuwiese)	22.600

Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude, Zufahrten etc. betragen insges. 22.639 m².

Mit den festgesetzten Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der östlich des Hotels im Verlauf des Verfahrens hinzugenommenen Ersatzfläche (22.600 m²) kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden.

Alle Ausgleichsmaßnahmen, ausgenommen die Sicherstellung der Flächen am Speyerbach für evtl. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen, werden den geplanten privaten Eingriffen zugeordnet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Sensibilität der Naturpotentiale mit Beginn der ersten Baumaßnahme vorgesehen.

- 1.9.2 Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu unterschiedlich starken Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch verschiedene landespflegerische Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen werden können.

Böden: Die Neuversiegelung von belebter und wertvoller Bodenoberfläche von ca. 2,26 ha muß als die schwerwiegendste Beeinträchtigung angesehen werden. Ein Verlust offener Bodenfläche als Basis für Vegetation, Fauna, Hydrologie und Klimawirksamkeit hat vielfältige Auswirkungen. Die Funktionen des Bodens müssen daher nach Möglichkeit erhalten bleiben, ein Verlust muß ausgeglichen werden.

Eine Versiegelung von Boden ist zwar grundsätzlich nur über die Entsiegelung von versiegelter Fläche an anderer Stelle ausgleichbar, jedoch werden hier intensive Flächen im direkten Umfeld der Baumaßnahme zur Verfügung gestellt, die durch Herausnahme aus der bisherigen Ackernutzung und Umwandlung in Wiesenflächen wieder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen genutzt werden können.

Bei den dafür vorgesehenen Flächen handelt es sich um die östlich der Hotelanlage liegenden Ackerflächen, die durch entsprechende Ansaaten mit Landschaftsrasenmischungen und durch Aufbringung von Mähgut aus Streuwiesenflächen eine Initiierung zur Entwicklung von Streuwiesenflächen erfahren sollen und somit als Ersatz für die Versiegelung des Bodens dienen können.

Klima: Der Faktor „Klima“ erfährt eine Beeinträchtigung, die sich nicht nur auf die engere Fläche des Plangebietes auswirken wird. Mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen durch die Errichtung der Gebäude und dem Bau der Verkehrsflächen werden einerseits Flächen für die Kaltluftproduktion entzogen und andererseits Flächen geschaffen, die zusätzlich Wärme abgeben. Da jedoch über intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nur eine mäßige Kaltluftproduktion stattfindet und diese Flächen teilweise durch bebauten Flächen mit Grünanlagen (u. Gehölzstrukturen) ersetzt werden, ist die Veränderung der kleinklimatischen Situation als weniger gravierend zu beurteilen.

Mit dem Bau von Gebäuden, Straßen, Stell- und Bewegungsflächen für Kraftfahrzeuge werden Flächen geschaffen, die bei Sonneneinstrahlung die Wärmeenergie speichern und zu Zeiten der Kaltluftproduktion wieder abgeben. Wegen der im Laufe des Planungsverfahrens vorgenommenen Reduzierung der Fahrbahn- und Gehwegflächen werden Forderungen der Landespflege zur Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet, mit den neuen Grünflächen in den Hausgärten, mit den für die Versickerung der anfallenden Regenwässer vorgesehenen Flächen und Mulden, mit den geplanten großflächigen Wiesen sowie durch die Begrünung von Dachflächen und Fassaden entstehen zusätzliche klimawirksame Flächen, die die zu erwartenden Beeinträchtigungen ebenfalls mindern bzw. stark reduzieren.

Wasserhaushalt: Gewässer werden durch das vorgesehene Planungsvorhaben nicht unmittelbar berührt. Die im westlichen Randbereich des Plangebietes getroffenen Festsetzungen als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ermöglichen landespflegerische Maßnahmen (z.B. Renaturierungsmaßnahmen) unmittelbar am Bachlauf und dessen näherer Umgebung, die zu einer Verbesserung der Gewässergüte des Speyerbaches und zu einer Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes führen werden.

Die für den Bau des Hotels vorgesehene Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Speyerbaches, so daß ein Ausgleich für entfallenden Retentionsraum nicht zu erbringen ist.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes findet lediglich während der Bauphase im Rahmen der Wasserhaltung statt. Ein Aufstau des Grundwasserstromes und Absenkung im Gebäudelee ist nicht wahrscheinlich bzw. so marginal, daß eine nachhaltige Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. Da jedoch eine evtl. Beeinträchtigung des Grundwassers wegen des niedrigen Grundwasserflurabstandes als hoch zu beurteilen ist, werden Maßnahmen getroffen, um eine Verunreinigung durch grundwasserschädliche Stoffe zu verhindern.

Die Flächenversiegelung und die damit einhergehende verminderte Versickerungsrate kann z. T. durch eine Rückhaltung und Sammlung der auf Dächern und privaten Wegeflächen anfallenden Regenwässer und eine Nutzung als Brauchwasser sowie durch eine dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ausgeglichen werden.

Durch die vorgesehene Beschränkung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß sowie durch den Ersatz von versiegelten Flächen durch wasserdurchlässige Beläge wird den Forderungen nach Reduzierung der Beeinträchtigung der Funktionen „Wasserhalt-Versickerungsquote und Bodenversiegelung“ in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Schutz- und Schongebiete: Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Rehbach-Speyerbach“ und innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Regionalen Grünzuges.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen wird davon ausgegangen, daß der geplante Hotelneubau dem Schutzzweck des LSG zwar zuwiderläuft, aber die Beeinträchtigungen durch eine Vielzahl landespflegerischer Maßnahmen weitestgehend minimiert bzw. ausgeglichen werden. Darüber hinaus kommt es an keiner Stelle des Plangebietes zu einem Verlust von nach § 24 LPflG geschützten Flächen, bzw. von landschaftsbildbestimmenden Einzelgehölzen oder Gehölzflächen.

Die geplante Baumaßnahme macht die randliche Inanspruchnahme eines ausgewiesenen, großflächigen Regionalen Grünzuges erforderlich. In Anbetracht der Marginalität des Eingriffes kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Regionale Grünzug in seiner Funktionsfähigkeit (Freiraumsicherungsfunktion) nicht gefährdet wird. So wird insbesondere die zu seiner Funktionsfähigkeit benötigte Mindestbreite nicht unterschritten.

Darüber hinaus ist die überörtliche Planung auf Rahmensetzung beschränkt. Der ausgewiesene Grünzug ist folglich nicht als parzellenscharfe Festsetzung zu verstehen, sondern als fachlicher Orientierungsrahmen. Aus landespflegerischer Sicht ist daher die randliche Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges unbedenklich,

Vegetation und Fauna: Mit dem Bebauungsplan ist ein Eingriff in floristisch und faunistisch bereits stark verarmte Vegetationsstrukturen gegeben.

Der für den Hotelbau vorgesehenen Fläche kommt für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung zu, da sie aufgrund der Bewirtschaftungsintensität nur fragmentarisch Ackerbegleitarten aufweist. Die Versiegelung von Fläche stellt zwar einen Verlust für den Arten- und Biotopschutz dar, durch die standortgerechte, naturnahe Gestaltung der übrig bleibenden Fläche ist jedoch eine Aufwertung und auch ein Ausgleich möglich.

Mit der Gestaltung der Außenanlagen um die Gebäude wird die floristische Vielfalt erhöht. Die höherwertigen Säume und unbefestigten Wege können hierbei in ihrem Bestand erhalten und in die Außenanlagen einbezogen werden. Somit steht einer Abnahme von intensiv genutzten, eher monotonen und artenarmen Ackerflächen eine deutliche Zunahme vielfältiger und artenreicherer Vegetationsstrukturen entgegen.

Da die vorhandenen Wiesen- und Weideflächen westlich des Landesstraße von der vorgesehenen Bebauung nicht berührt werden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung von ökologisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen innerhalb des Baugebietes nicht gegeben.

Im Bereich der beanspruchten Ackerflächen wird durch die Anlage von Gebüschflächen, Ansaat von Landschaftsrasen, die Anpflanzung von Gehölzen etc. eine weitere Verbesserung erzielt, die als Ausgleich für die bleibende Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen gesehen werden kann.

Bezüglich der Fauna ist anzumerken, daß sich im Bereich des Plangebietes keine Rote-Liste-Arten finden. Die Flächen nordöstlich der L 529 werden bisher zumeist intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist daher anzunehmen, daß sie nur wenigen Tierarten (hauptsächlich Ubiquisten) als Biotop und Lebensraum dienen konnten. Ein Überwechseln in die angrenzenden unverändert verbleibenden Nutzflächen ist daher möglich und wahrscheinlich.

Desweiteren ist es denkbar, daß in den angrenzenden Hausgärten Zierpflanzen weiteren Arten als Nahrungs-, Brut-, Rast- und Lebensraum dienen. Die Flächen südwestlich der L 529 erfahren durch den Bebauungsplan keine für die Fauna gravierenden Veränderungen. Daher werden die den größten Teil einnehmenden Wiesen- und Weideflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ festgeschrieben.

Landschaftsbild und Erholung: Die von dem Hotelbau betroffenen Flächen sind hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes als geringwertig zu bezeichnen. Das nähere Umfeld ist mit dem Holiday-Park und den Gebäuden der Aumühle bereits teilweise zersiedelt und damit vorbelastet. Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zum Verlust ungegliederter landwirtschaftlicher Nutzflächen und zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Mit der nach Abwägung im Bebauungsplan vorgenommenen Reduzierung der Baumassen und der Gebäudehöhen auf 2 bzw. max. 3 Geschosse, dem Ausschluß von störenden Nutzungen, sowie mit der Realisierung der landespflegerischen Maßnahmen (z.B. randliche Eingrünung nach Norden und Osten) wird die Einsehbarkeit und damit die Störung des Landschaftsbildes deutlich verringert.

Im Sondergebiet und im Mischgebiet werden die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen unter den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Maximalwerten festgesetzt. So wird insbesondere im Sondergebiet statt der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 lediglich eine von 0,9 bzw. 0,6 und 0,4 angesetzt. Mit dieser Reduzierung der baulichen Ausnutzung soll eine allzu starke bauliche Verdichtung ausgeschlossen und eine wirksame Eingrünung ermöglicht werden. Berücksichtigt man die Möglichkeit einer attraktiven architektonischen Gestaltung der Gebäudekomplexe, kann der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließung der Neubauflächen erfolgt weitestgehend über bereits vorhandene öffentliche Straßen oder innerhalb der Neubauflächen als private Erschließungsmaßnahmen. Der Gemeinde Haßloch entstehen daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Erschließungskosten.

Die Kosten für den Umbau der Kreuzung L 529 / alte Speyerer Straße müssen gesondert ermittelt werden.

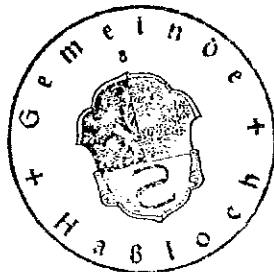
3. Bodenordnende Maßnahmen

Für den geplanten Hotelbau wurden bereits in den vergangenen Monaten Flächen neu vermessen und durch Geländetausch der Gemeinde und dem Bauträger zugeordnet. Zusätzliche Vermessungsarbeiten oder eine Baulandumlegung als Folge der Bebauungsplanung sind daher nicht erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der abschließenden Gebäudeplanung soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Haßloch, den 13. Nov. 1996



J. U. J. H. a d t
Bürgermeister