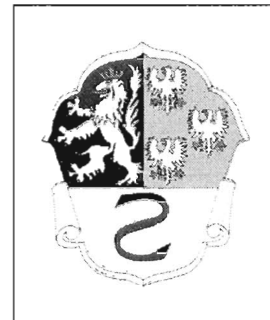


Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

„Im Kussel“

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

Begründung

610-13 5

Nov..2005

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM KUSSEL“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
1.1	Aufstellungsbeschluss, Größe und Lage des Plangebiets, Geltungsbereich ...	1
1.2	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und –belastungen	2
1.3	Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	2
1.4	Altlasten.....	2
2	Höherrangige und überörtliche Planungen	3
2.1	Ziele der Landesplanung und Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	4
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Geplante Bebauung	5
4.2	Verkehrerschließung	5
4.3	Ver- und Entsorgung	5
4.4	Immissionen und Emissionen.....	6
4.5	Grünordnung	7
4.6	Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB.....	7
5	Erforderlichkeit der Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	9
5.4	Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.5	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	10
5.6	Verkehrsflächen	10
5.7	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
5.9	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	11
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6	Flächenbilanz	11
7	Bodenordnende Massnahmen	12

1 Allgemeines

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 07.06.2000 hat die Gemeinde von der Wahlmöglichkeit Gebrauch gemacht auf der Grundlage des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Verfahrens, mit deren Durchführung bis zum 01.01.1998 noch nicht begonnen worden war, nach der Neufassung des BauGB aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durchzuführen.

1.1 Aufstellungsbeschluss, Größe und Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 14.09.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kussel“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der Gemeinde Haßloch. Die Gemeinde liegt im südlichen Landesteil des Bundeslandes Rheinland-Pfalz, in der Region Rheinpfalz, ca. 20 km südwestlich des Rhein-Neckar Ballungszentrums (Ludwigshafen – Mannheim – Heidelberg) in der westlichen Rheinebene. Die geographischen Grenzen werden im Westen durch den Rand des Pfälzer Waldes, die Haardt und im Osten durch den Rhein gebildet.

Die Gemeinde ist nördlich direkt über den Autobahnzubringer an die Autobahn A 65 Ludwigshafen – Neustadt/Weinstraße – Karlsruhe bei der Anschlussstelle Haßloch/Meckenheim angeschlossen. Sie kann von der Landesstraße L 529 als Ostumgehung sowie einer Ortsstraße im Westen (Weststrandstraße) in Nord – Süd Richtung umfahren werden. Die L 532 durchquert Haßloch in West – Ost – Richtung.

Haßloch ist über den Bahnhof im Norden der Ortslage an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG (Mannheim – Ludwigshafen – Neustadt – Kaiserslautern – Saarbrücken - Paris) angebunden.

Haßloch hat ca. 21.000 Einwohner (Stand 2001, Quelle: Statistische Berichte Rheinland – Pfalz).

In der landesplanerischen Hierarchie ist Haßloch im Regionalen Raumordnungsplan als Unterzentrum der Region Rheinpfalz mit dem Zusatz „Selbstversorgungsort auf der Stufe eines zentralen Ortes“ (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989, Abb. 4) eingestuft.

Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelten zentralörtlichen Ausstattung weist das Landesentwicklungsprogramm III von 1995 die Gemeinde Haßloch als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz aus. Mittelzentren des Ergänzungsnetzes ergänzen die Versorgung im jeweiligen Mittelbereich und berücksichtigen die langfristige Sicherung vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen in den benachbarten Oberzentren und Mittelzentren des Grundnetzes. In den verdichteten Räumen sind die Mittelzentren des Grundnetzes ein Instrument zur Gestaltung der polyzentrischen Siedlungsstruktur. Sie ermöglichen eine Differenzierung mittelzentraler Funktionen im Sinne einer räumlichen Schwerpunktbildung und Arbeitsteilung der einzelnen Gemeinden und tragen zur Entlastung hochverdichteter Strukturen bei (vgl. LEP III, 1995, Seite 36 f).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 5,9 ha.

Das nordwestlich des Ortskernes von Haßloch liegende Bebauungsplangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch die Achse der Moltkestraße (Flur-Nr.: 3450/7) von der Achse der Richard-Wagner-Straße, in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Parkplatzes „Friedhof“ (Flur-Nr.: 3414/26).
- Im Osten: durch die Ost- und Südgrenzen des Parkplatzes „Friedhof“ (Flur-Nr.: 3414/26), Südgrenzen der Flur-Nrn.: 3414/23, 3414/22 und 3414/21 (Moltkestraße Haus-Nrn.: 26, 28 und 30), Ostgrenzen der Flur-Nrn.: 3414/13, 3414/14, 3414/15 und 3414/16 (Freiherr-vom-Stein-Straße Haus-Nrn. 10, 8, 6 und 4), Nordgrenze der Flur Nr.: 3414/18 mit Verlängerung zur Ostgrenze Friedhofstraße, Ostgrenze Friedhofstraße (Flur-Nr.: 3433/3 sowie Ostgrenze Flur-Nr.: 46 (Friedhofstraße 29) auf eine Länge von ca. 52 m in südlicher Richtung.
- Im Süden: durch eine Verbindungslinie in westlicher Richtung zur Südostecke Flur-Nr.: 40/1 über die Flur-Nrn.: 46, 44/2 und 41 (Friedhofstraße Haus-Nrn.: 29, 27 und 25), Süd-, teilweise Ost- und Westgrenzen der Flur-Nrn.: 401, 35/2, 34/4, 34, 32, 28/3, 25/2, 24 und 22/1 in westlicher Richtung (Friedhofstraße Haus-Nrn.: 25, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 9 und 7), Verbindungslinie in westlicher Richtung zur Südostecke Flur-Nr.: 18/3 über Flur-Nr.: 19 (Friedhofstraße 5) sowie Südgrenzen der Flur-Nrn.: 18/3 und 18/2 (Friedhofstraße Haus-Nrn. 3 und 1) mit Verlängerung bis zur Straßenachse Deidesheimer Weg.
- Im Westen: durch die Straßenachse Deidesheimer Weg (Flur-Nr. 5056/7) auf eine Länge von ca. 50 m in nordwestlicher Richtung, teilweise Ost-, Süd- und Westgrenzen der Flur-Nrn.: 3406/26 bis 3406/18 absteigend (Deidesheimer Weg Haus-Nrn.: 5 bis 23 ungerade Zahlen), Nordgrenze Flur-Nr.: 3406/14 (Richard-Wagner-Straße 23) mit Verlängerung zur Straßenachse sowie Achse der Richard-Wagner-Straße (Flur-Nr.: 3399) in nördlicher Richtung zur Achse der Moltkestraße (Flur-Nr.: 3450/7).

1.2 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und –belastungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (221). Die von den Haardtrandbächen zerteilte Platte wird durch die tieferliegenden, in östlicher Richtung sich ausdehnenden Schwemmkegel und den zwischengelagerten, höher gelegenen Riedelflächen bestimmt.

Bedingt durch den geographischen Standort der Gemeinde Haßloch im naturräumlichen Verlauf der Rheinebene sind die Geländeverhältnisse im Plangebiet kontinuierlich ohne Ansteigungen, Täler oder Verwerfungen, so dass keine reliefbedingten Beeinflussungen der Bebauung und der Verkehrsstrassen vorliegen.

1.3 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den alten „Friedhof Bahnhofstraße“ von Haßloch an. Im Süden und Westen umschließen bestehende Wohnbauflächen das Plangebiet.

1.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Altablageungskataster des Landes Rheinland-Pfalz eine altlastverdächtige Altablageung unter der Nummer 332 00 025-207, Ablagerungsstelle Heinrich-Heine-Straße, registriert. Es handelt sich hierbei um

eine ehemalige Lehmgrube, welche später als Deponie/Gemeindemüllplatz genutzt wurde und welche gemäß Erhebungsbogen in den Jahren 1930 bis 1945 betrieben wurde. Neben Bauschutt und Erdaushub kamen hier auch Siedlungsabfälle (Hausmüll, Sperrmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll) zur Ablagerung. Das Altablagerungskataster geht von einem Ablagerungsvolumen von ca. 15.000 m³ aus. Auch wenn das Ende der Ablagerung relativ lange zurückliegt, ist nicht ausgeschlossen, dass weiterhin schädliche Beeinflussungen auf die Umwelt, der Bodenluft und des Grundwassers ausgehen. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund ist eine Gefährdungsabschätzung notwendig. Der Ablauf ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 der Hinweise zum Bebauungsplan dargestellt.

Das neu überplante Gebiet ist vollständig bebaut. Durch den Bebauungsplan „Im Kussel“ wird keine umfangreiche Neubebauung ermöglicht. (Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes (s. nachfolgend unter Punkt 3 der Begründung). In Abstimmung mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde festgestellt, dass aufgrund der Historie der Ablagerung sowie der Art und Zusammensetzung des damaligen möglicherweise zur Ablagerung gekommenen Hausmülls nicht von einer erheblich belasteten Fläche auszugehen ist, so dass eine Kennzeichnungspflicht gemäss dem Erlass des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 05.02.2002 „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ nicht gesehen wird.

2 Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms III Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1995 und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinland-Pfalz von 1989.

Die für die Region relevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden im Regionalen Raumordnungsplan unter Beachtung regionalpolitischer Prioritäten konkretisiert, räumlich präzisiert und ergänzt. Dabei werden insbesondere auch die engen Verflechtungen in den Nachbarräumen berücksichtigt (vgl. RROP Rheinland-Pfalz 1989, Seite 16).

In den allgemeinen raumordnerischen Entwicklungsvorstellungen dieser Planungen soll die Bedeutung der Region Rheinland-Pfalz als Wirtschafts- und Kulturlandschaft an der Rheinachse, der wichtigsten kontinentaleuropäischen Entwicklungsachse, gesichert und gesteigert werden.

Nach § 1 Abs. 4 sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Den Anforderungen dieser Vorschriften wird durch den Bebauungsplan „Im Kussel“ erfüllt.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Rheinland-Pfalz von 1989 ist die Gemeinde Haßloch in der Hierarchie des Konzeptes der „Zentralen Orte“ als Unterzentrum und Selbstversorgerort einzuordnen. Im Landesentwicklungsprogramm III von 1995 ist der Ort als Mittelzentrum des Ergänzungsnetzes eingestuft.

Die Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie über die Grundversorgung hinaus auch den gehobenen, seltener auftretenden qualifizierten Bedarf für ihre Verflechtungsbereiche decken können. Die Mittelbereiche sollen dabei auch Wohn- und Arbeitsbereiche für ihren zugeordneten Bereich sein und als solche auch Entlastungsfunktionen für die Kernbereiche der Verdichtungsräume übernehmen, um diese vor nachteiligen Verdichtungserscheinungen zu bewahren (vgl. RROP Rheinland-Pfalz 1989, S. 28). Die genannten Eigenschaften entsprechen auch denen der Mittelzentren des Ergänzungsnetzes im LEP III. Durch die vorgenommene Planung des Allgemeinen

Wohngebietes „Im Kussel“ wird die gewünschte Entlastung des Ballungsraumes Rhein-Neckar unterstützt.

Der Bebauungsplan „Im Kussel“ begünstigt den weiteren Ausbau von Haßloch zum Mittelzentrum, insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum.

Unter regionalplanerischer Perspektive gilt die Gemeinde Haßloch in erster Linie als regional bedeutsamer Gewerbestandort, der zu einem landesweit bedeutsamen Gewerbestandort zu entwickeln ist. Außerdem wird der Gemeinde ein erweiterter Wohnbedarf zugesprochen.

Dementsprechend sind die Gemeindefunktionen:

- Schwerpunkt Siedlungsentwicklung
- Regional bedeutsamer Gewerbestandort

als Entwicklungsfunktionen gekennzeichnet (vgl. RROP Rheinpfalz 1989, Tab. 16)

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Im Kussel“ trägt zur Entwicklung Haßlochs als attraktiven Wohnort bei.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan II. Änderung aus dem Jahre 1984 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Kussel“ wurde im Vollzug des § 19 Abs. 2 des Aufbaugesetzes vom 01.08.1949 mit Regierungsentwurf vom 12.05.1958 Az. 42/d-143/31, Tgb.-Nr. 6514/58 in Verbindung mit den Erläuterungen vom 10.01.1958 von der Bezirksregierung der Pfalz genehmigt.

Der darauf folgende Änderungsplan 1 zum Bebauungsplan „Im Kussel“ wurde im Vollzug des Aufbaugesetzes mit Regierungsentwurf vom 24.11.1961 Az.: 421-07, Tgb.-Nr. N 21/5a von der Bezirksregierung der Pfalz genehmigt.

Durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Neustadt/Weinstraße wurde ein ebenfalls nach dem Aufbaugesetz erstellter Bebauungsplan „Sägmühlweg“ von Haßloch als ungültig erklärt. Zur Rechtssicherheit wurde daraufhin am 17.12.1980 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Im Kussel“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 14.09.1995 aufgrund Gesetzesänderungen erneuert, wobei der Geltungsbereich im Osten im Verlauf der Friedhofstraße geringfügig erweitert wurde.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Kussel“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

unter Beachtung der Anforderungen zum Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt.

Diese Ziele sollen insbesondere erreicht werden durch die Festsetzung

- des Gebietscharakters, als allgemeines Wohngebiet
- der Begrenzung der Wohneinheiten
- der Geschossigkeit
- der maximalen Wandhöhen

4 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde durch die Bearbeitung im Grundsatz nicht verändert. Es ist lediglich beabsichtigt, durch eine behutsame wohnbauliche Nachverdichtung die Grundstücke adäquater nutzbar zu machen.

Folgende Zielvorstellungen wurden bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan beachtet:

- Sicherung und Schutz des Bestandes
- Ermöglichen einer behutsamen wohnbaulichen Nachverdichtung unter Wahrung des Gebietscharakters
- Ausbau einer bislang unbefestigten Erschließungsstraße

4.1 Geplante Bebauung

Das südlich der Moltkestraße gelegene Plangebiet erstreckt sich über einen nordwestlich des Ortskernes liegenden 5,9 ha großen Bereich. Das Gebiet wurde überwiegend in den 60'er und 70'er Jahren mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden anhand der Bebauungspläne „Im Kussel“ (1958) und „Im Kussel, I. Änderung“ (1961) in offener Bauweise bebaut. Die durch den Bebauungsplan „Im Kussel“ getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorgefundenen Gebäudebestand. Dazu wurden Bestandserhebungen durchgeführt. Anhand dieser Daten und der Maßgabe eine behutsame bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen Geschossigkeit und maximale Gebäudehöhe pro Straßenzug getroffen, um die Homogenität der Straßenfronten zu erhalten. Eine Ausnahme bildet die Friedhofstraße. Dort ist der vorgefundene Baubestand in der Bauweise (vereinzelt Haus-Hof-Bauweise) und Dachneigung sehr unterschiedlich, so dass Festsetzungen teilweise grundstücksweise getroffen werden mussten. Hier wird vom Prinzip der Homogenität abgewichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer sich die Baukörper flexibel bewegen können. Damit wird ein Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung auf dem Grundstück vorgegeben, der eine bauliche Erweiterung der bestehenden Bausubstanz in der Fläche ermöglicht. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden dadurch von Bebauung dauerhaft freigehalten und geschützt.

Die Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper ist neben der Festsetzung der Geschossigkeit durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe entsprechend dem vorgefundenen Bestand beschränkt. Im gesamten Plangebiet dürfen die Gebäude maximal 2-geschossig sein. In der Moltkestraße ist die Geschossigkeit als zwingend zweigeschossig festgesetzt, da hier der überwiegende Gebäudebestand in zweigeschossiger Bauweise errichtet ist.

4.2 Verkehrserschließung

Auf Basis des Bebauungsplanes soll ab der Einmündung der Freiherr-vom-Stein-Straße bis zur Geltungsbereichsgrenze nach Osten auf ca. 93 m Länge und 10 m Breite ein bislang lediglich geschottertes Teilstück der Friedhofstraße ausgebaut werden.

Alle anderen Verkehrsflächen sind aus dem derzeitigen Bestand übernommen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene Ortsnetze gesichert.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Im Bebauungsplan wird auf das Versickerungserfordernis des Oberflächenwassers hingewiesen.

4.4 Immissionen und Emissionen

Die Immissionssituation für die bestehende Wohnbebauung wird durch die Planung kaum berührt. Der Bebauungsplan ermöglicht durch seine Festsetzungen bei den Wohngebäuden ggf. einen Dachausbau vorzunehmen, der zusätzlichen Wohnraum schafft. Dadurch ist mit einer Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen. Die Einrichtung von Dachgeschosswohnungen wäre jedoch auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan setzt Grenzen durch die vorgeschriebene Wandhöhe und die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten und trägt somit dazu bei, die Nachverdichtung und damit indirekt auch die Verkehrszunahme angemessen zu regeln.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein Gewerbebetrieb, der sich auf die Herstellung von Imkereibedarf spezialisiert hat. Der Betrieb der Firma Bienen-Hammann wurde 1895 gegründet und nach und nach wurden die Betriebsgebäude auf dem angrenzenden Gelände errichtet. Die Hauptproduktion findet in der Zweigstelle im Industriegebiet Süd der Gemeinde Haßloch statt.

Die jetzt durch den Bebauungsplan in direkter Nachbarschaft gelegenen überplanten Wohngebäude sind ab den 50'er Jahren entstanden und an den Betrieb herangerückt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kussel“ sowie des westlich an das Betriebsgelände angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanentwurfes „Verlängerte Friedhofstraße, Teilplan 2“ wurde durch die Betriebsinhaber im Zuge der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung im Mai 1994 bzw. September 1996 schriftlich bei der Gemeinde Haßloch Einspruch erhoben. Befürchtet wurden Einschränkungen der betrieblichen Abläufe und bzgl. betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten durch die Bebauungspläne.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das u.a. die Betriebsemissionen festgestellt hat.

Auf dem ca. 4.500 qm großen angrenzenden Firmengelände der Fa. Hammann sind folgende Schallquellen relevant:

- Bienenkastenproduktion – Schreinerei -
- Ladehof
- Wabengießerei
- Bienenfutterproduktion
- Anlieferung

Kritisch für eine Wohnbebauung zu bewerten sind der Schreinereibetrieb, sofern er bei geöffnetem Tor stattfindet sowie die sporadisch stattfindende nächtliche Anlieferung. Nach eigenen Aussagen der Betriebsinhaber der Fa. Hammann findet der Betrieb der Schreinerei zum Zwecke der Bienenkastenproduktion nur noch sporadisch statt. Die regelmäßig stattfindende Bienenwaben- und Bienenfutterproduktion führt zu keinen schädlichen Einwirkungen in der Nachbarschaft.

Hinsichtlich des Fortbestands des Betriebes an dieser Stelle und der Weiterführung der gemeindlichen Bauleitplanung wurden im Verlauf der Jahre 1994 bis dato (März 2003) mehrere Gespräche zwischen Verwaltung und den Betriebsinhabern geführt. Der Betrieb so wie er sich hinsichtlich der Gebäudesubstanz und dem Maschinenbesatz präsentiert ist modernisierungsbedürftig. Er ist aufgrund seiner Lage an das Gebot der gegenseitigen

Rücksichtnahme der umliegenden Wohnbebauung gebunden und daher bereits jetzt hinsichtlich der Betriebsabläufe wie auch möglicher Erweiterungsabsichten eingeschränkt. In den mit den Betriebsinhabern geführten Gesprächen war es der Verwaltung nicht möglich, die weitere betriebliche Entwicklung des Standortes verbindlich zu erfahren, um entsprechend durch die Bauleitplanung reagieren zu können.

Durch den Bebauungsplan „Im Kussel“ wird keine umfangreiche Neubebauung ermöglicht. Zwischen bestehender Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb ist auch ohne den Bebauungsplan das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu befolgen. Es sind daher keine zusätzlichen, die betrieblichen Belange beeinträchtigenden Restriktionen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kussel“ zu erwarten.

4.5 Grünordnung

Der **Vegetationsbestand** im Plangebiet findet sich vor allem in den rückwärtigen unversiegelten Gartenbereichen. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Gärten mehr oder weniger intensiv genutzt. Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die als überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Areale im unmittelbaren Umfeld der Wohngebäude sind überwiegend befestigt. Teilweise sind schmale Vorgartenbereiche vorhanden, die überwiegend mit Koniferen bestanden sind.

Die **Eingriffe in den Naturhaushalt** werden aufgrund ihrer Kleinräumigkeit als sehr gering eingestuft. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bestehen im Wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von einigen wenigen Flächen, d.h. insbesondere in der Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen (Bodenbewegungen, Bauwerke, Beanspruchung von Vegetationsfläche, Versiegelung) und der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes (Beanspruchung von Vegetationsfläche, Veränderung des Bodengefüges, Änderung des Wasserhaushaltes, Änderung der Phänologie des Planungsraumes, kleinklimatische Veränderungen). Die möglichen Eingriffe beschränken sich auf die Baulücken im Plangebiet, den F1StNrn. 3406/18, 3414/18, 18/2, 19, 25/2, 40/1 und 46. Sie sind im Sinne einer Biotopbewertung als absolute Insellagen zu bezeichnen. Alle anderen Grundstücksflächen lassen nur noch eine geringe Erweiterung der baulichen Nutzung zu, bei denen aber nur von geringsten Eingriffen in Naturhaushalt oder Landschaftsbild gesprochen werden kann.

Eine mit dem **Eingriff verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes** ist nicht vorhanden, da die Neubebauung nur als Nachverdichtung möglich ist und das Landschaftsbild somit nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird durch die Nachverdichtung und Baulückenschließung eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich der Siedlung vermieden.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unvermeidbar, vermeiden aber ihrerseits eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die Beeinträchtigungen können durch die im Bebauungsplan auf privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzgebote **ausgeglichen** werden.

Fazit:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet sowie den Ausbau eines bislang unbefestigten Straßenteilstückes. Das Vorhaben liegt im Innenbereich der Gemeinde Haßloch.

Im Interesse eines wirksamen Umweltschutzes, sind die Auswirkungen bestimmter Vorhaben auf die Umwelt bei Planungs- und Entscheidungsprozessen so früh wie möglich zu berücksichtigen.

Demnach ergibt sich für bestimmte, in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannte Vorhaben und für Bebauungspläne, die eine Realisierung derartiger Vorhaben vorbereiten eine generelle UVP-Pflicht oder aber eine Verpflichtung zur Vorprüfung im Einzelfall („screening“). Ob und bei welchem Vorhaben eine UVP durchzuführen ist richtet sich nach Art und Lage des Vorhabens sowie danach, ob vorgegebene Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden.

Das Vorhaben erreicht mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 19.659 qm nicht den in Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7 genannten Schwellenwert von 20.000 qm und löst somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls aus. Gemäß § 3 e Abs. 2 UVPG ist das Erreichen oder Überschreiten des Wertes maßgeblich für die UVP-Pflichtigkeit.

Somit ist keine Vorprüfung und damit auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

5 Erforderlichkeit der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und fortzuentwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt und verbrauchsnahe Versorgung auf den Ortskern zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen.

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität und des Gebietscharakters durch Vergnügungsstätten und Tankstellen im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Die Bauweise und die Größe der Baugrundstücke im bestehenden Wohngebiet lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes,

die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl - GFZ - sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse soll bezüglich den Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Um eine maßstäbliche Kubatur der Gebäude sicherzustellen erscheinen solche Festsetzungen erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer ist aus den dargestellten Gründen vertretbar.

5.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Planeintrag maximal 3 Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Wohneinheiten pro Baugrundstück soll gewährleistet werden, dass tatsächlich eine behutsame Nachverdichtung stattfindet und sich der zusätzlich zu erwartende Quell- und Ruheverkehr gebietsverträglich bleiben. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen der Entwicklung angrenzender Wohngebiete in den vergangenen Jahren. Der im Bestand vorgefundene gewachsene Gebietstypus setzt sich vornehmlich aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zusammen. Um eine behutsame Nachverdichtung des Gebietes zu ermöglichen, wird daher die zweigeschossige Bauweise mit maximal 3 Wohneinheiten festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Intention den Gebietscharakter zu wahren, erscheint die Steuerung der Baufreiheit Einzelner durch die getroffenen Festsetzungen zum Wohl der Allgemeinheit hinnehmbar und gerechtfertigt.

5.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet wird mit Ausnahme einzelner Grundstücke in der Friedhofstraße die offene Bauweise festgesetzt. Es sind – mit Ausnahme einzelner Grundstücke in der Friedhofstraße – nur Einzelhäuser zulässig.

Die Bebauung der Friedhofstraße insbesondere entlang der südlichen Straßengrenze ist sehr inhomogen. Wohnhäuser, in offener Bauweise errichtet, wechseln sich mit Gebäuden, die aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte in einseitiger Grenzbebauung errichtet ab. Ebenso sind zwei einseitig bebaute Doppelhausgrundstücke vorhanden. Daher sind hier Festsetzungen, die auf die jeweilige Bauweise des einzelnen Grundstückes eingehen getroffen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen definiert. Die Firstrichtung wird vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen den gewachsenen Gebäudebestand und somit auch straßenweise das im Bestand vorgefundene homogene Ortsbild sichern. Die Festsetzung der Dachneigungen wurde anhand des Bestandes getroffen und wurde daher je nach vorgefundenem Gebäudebestand entsprechend unterschiedlich vorgenommen.

Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für Erweiterungen von Haupt- bzw. Nebengebäuden auf dem Grundstück. Die Bestimmung der Bebauung durch Baugrenzen soll zusammenhängende Grünbereiche erhalten bzw. realisieren. Die Größe

des Baufensters ermöglicht regelmäßig die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4.

5.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Als Nebenanlagen allgemein zulässig sind nur Pergolen, Freisitze, Geräteschuppen und Mülltonnenstandplätze in einer Größe von 15 m² bzw. 15 m³ (Geräteschuppen) umbauten Raumes.

Ausnahmsweise sind sonstige Nebenanlagen, die o.g. Dimensionen überschreiten, nur dann zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Die Eingrenzung der allgemein zulässigen Nebenanlagen erfolgt aus Gründen des Nachbartschutzes. Größere versiegelnde Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Vorgärten sowie die rückwärtigen Gartenbereiche sollen eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind aus dem derzeitigen Bestand übernommen und entsprechend den Erfordernissen gemäß § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt. In der Friedhofstraße ist ab der Einmündung der Freiherr-vom-Stein-Straße nach Osten ein Straßenausbau entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Begründung:

Die Baugenehmigung der dort errichteten Gebäude wurde unter der Auflage erteilt, dass der vollständige Ausbau der Straße zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird. Dies soll durch die Planaufstellung des Bebauungsplanes „Im Kussel“ realisiert werden.

5.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.25 a) und b) festgesetzt. Die im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen dienen der Bewältigung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Begründung:

Das Kapitel 4.5 Grünordnung beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation der geringfügigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt (s. auch Punkt 4.6 Umweltverträglichkeit).

Zusammenfassend kann im Rahmen der gemeindlichen Abwägung festgestellt werden, dass durch die vorgeschriebenen ökologisch und gestalterisch wirksamen Maßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sowie die Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingeschränkt werden. Zusätzlich ist auch für die Bauherren ein erhöhter Aufwand für die Herstellung und Pflege der vorgesehenen Maßnahmen erforderlich. Unter besonderer Berücksichtigung der angestrebten Nachverdichtung erscheint dieser jedoch zugunsten der Belange von Landschaftsbild und Naturschutz gerechtfertigt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen bzw. Vorgartenflächen zu entwässern.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen für die Behandlung des auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen dienen der rechtlichen Umsetzung des durch § 2 des Landeswassergesetz geforderten Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser.

Begründung:

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen stellen einen wesentlichen flächenversiegelnden Faktor dar. Um die negativen Auswirkungen dieser Flächen bezüglich des Wasserhaushaltes möglichst gering zu halten, werden für diese bauliche Anlagen wasserdurchlässige Beläge verbindlich vorgeschrieben. Die Nachteile dieser Beläge hinsichtlich ihrer Begehrbarkeit erscheint durch die Verwendung von Rasenfugen-, Drainpflaster oder Auspflasterung von schmalen „Gehstreifen“ kompensierungsfähig und zumutbar.

Die Rückhaltung, Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser hat durch das rheinland-pfälzische Landeswassergesetz einen erhöhten Stellenwert in der planerischen Praxis erhalten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden aus Gründen des Ressourcenschutzes getroffen. Sie leisten einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes und tragen entscheidend zum landespflegerischen Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Wasserhaushalt bei.

Bei einer Rückhaltung oder flächenhaften Verzögerung von anfallenden Niederschlägen können sich wesentliche hydraulische Entlastungen und Wasserqualitätsverbesserungen der Oberflächengewässer einstellen. Auch wird die Grundwasserneubildung gefördert.

5.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zum Ausbau von Straßenkörpern sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen). Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt und daher auch nicht als solche festgesetzt.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Er enthält Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 5,9 ha

Verkehrsfläche: 9.952 qm
Grundfläche 19.659 qm

7 Bodenordnende Massnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist im Bereich der unbefestigten Friedhofstraße die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich.