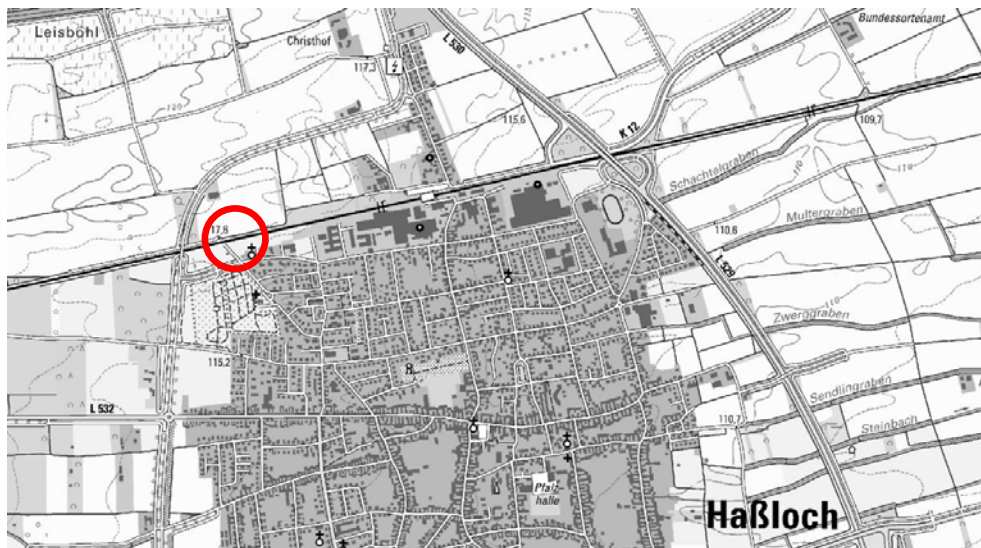


Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

„Wilhelmstraße“ - XX. Änderung



Bearbeitung: isu Kaiserslautern
Jung-Stilling-Straße 19
67663 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Julia Hoffstaedter

Begründung

Stand: Satzungsfassung (September 2012)

Druck: 26. Sep. 2012

Plan-Nr.: 14-XX

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Umfang und Beschreibung des Geltungsbereichs	3
3.	Planungsziel und Zweck der Aufstellung	5
4.	Planerische und rechtliche Vorgaben	5
4.1.	Einfügen in die Gesamtplanung	5
4.1.1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV	6
4.1.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung – RROP 2004 und Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020	7
4.1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.2.	Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich	10
4.3.	Sonstige Planungsgrundlagen	11
5.	Planerische Grundsätze	12
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3.	Bauweise, Baugrenzen	14
5.1.4.	Sonstige Festsetzungen	15
5.1.5.	Freiflächen und Grünordnung	18
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)	23
5.3.	Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)	23
5.4.	Hinweise und Empfehlungen	24
6.	Zustand der Umweltschutzgüter und Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans im Wirkungsbereich	25
6.1.	Zustands- und Funktionsbeschreibung der Schutzgüter	25
6.2.	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	27
6.3.	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	27
7.	Flächenbilanzierung	27
8.	Abwägung	28

9. Verfahren und Beteiligung	29
9.1. Übersicht	31
10. Hinweise zur Realisierung	32

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02. November 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße“ – XX. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am Donnerstag, dem 19. Januar 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Das Planaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. RÄUMLICHER UMFANG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

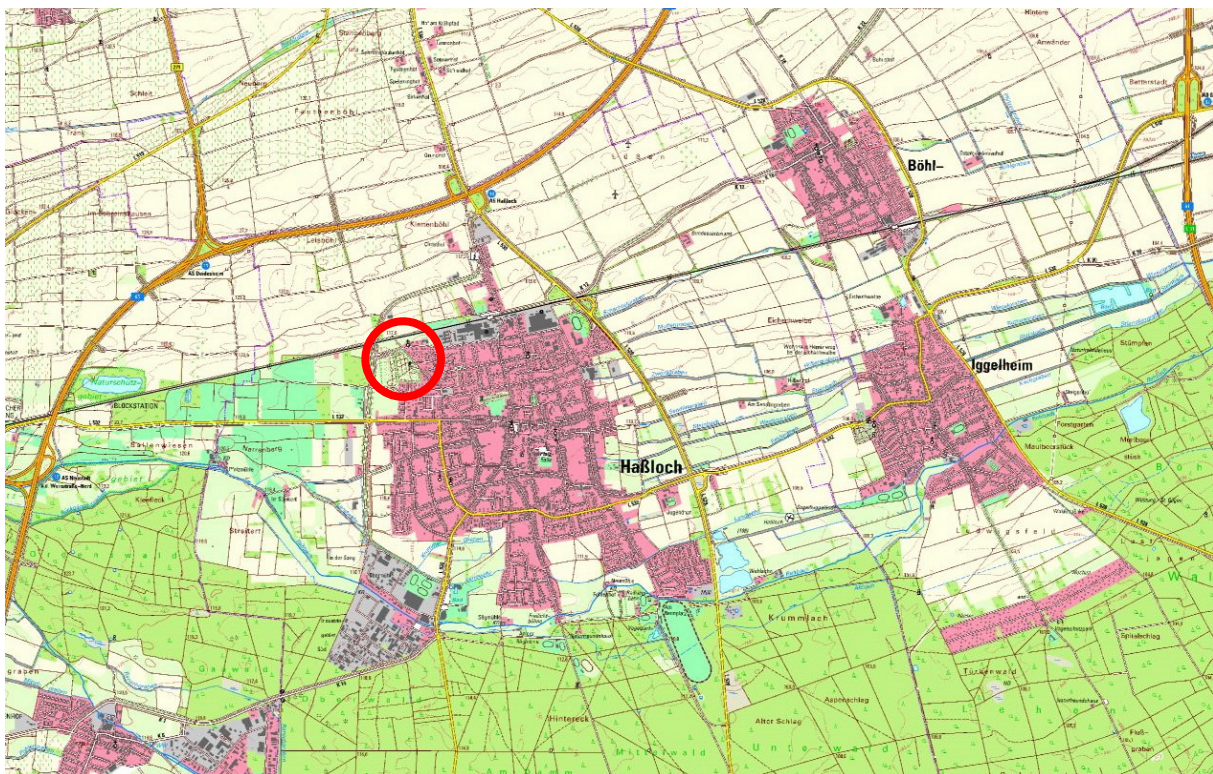


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3992/4, 3992/6, 3992/7, 3992/8, 3992/9, 3970/15, 5056/9, 12676/2, 12676/3, 12674/1 jeweils ganz und das Flurstück 12673/1 teilweise und weist damit eine Größe von ca. 8.570 m² auf. Die Übersichtskarte und das Luftbild geben einen Eindruck über Lage und Umfang des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist unter Abbildung 3 dargestellt und ergibt sich im Übrigen aus der Planzeichnung.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

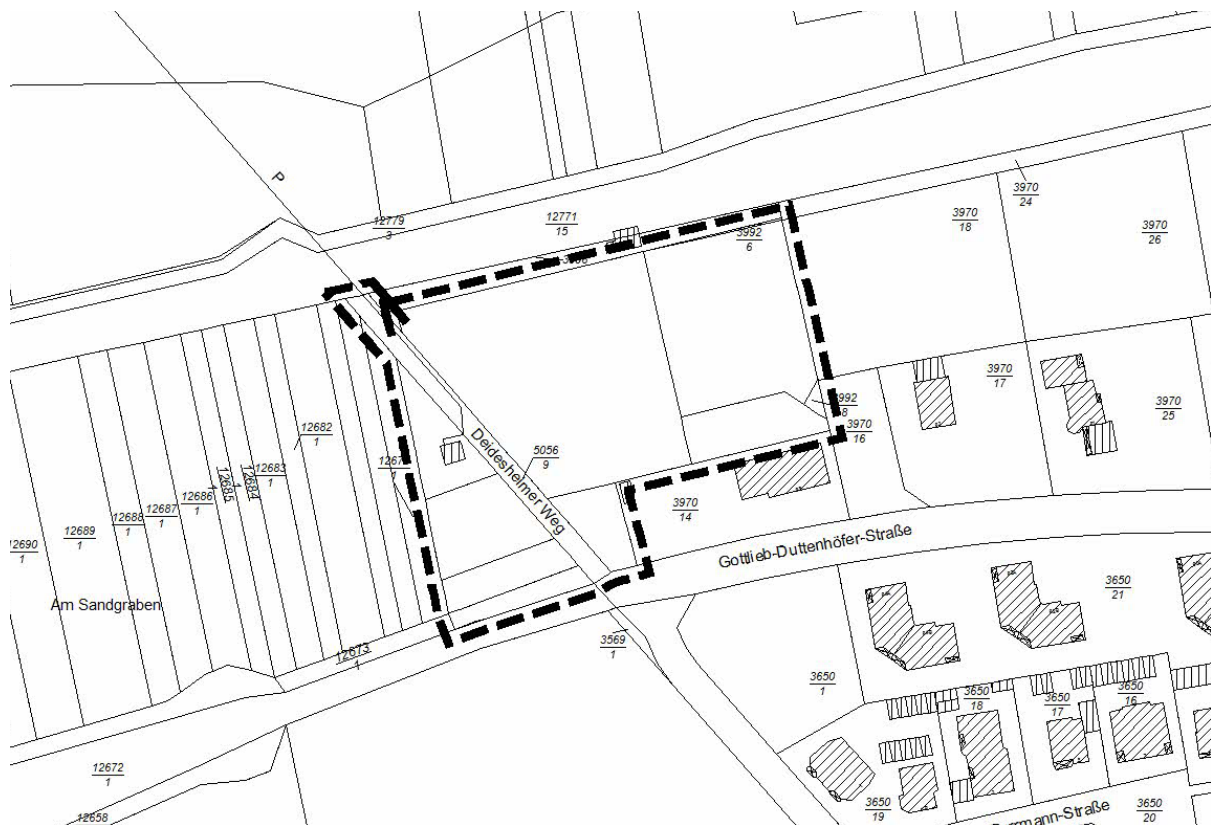


Abbildung 3: Katastrerauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

3. PLANUNGSZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG

Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund verschiedener Anfragen von Gewerbebetrieben, einen rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Teilbereich fortzuschreiben. Die bisherigen Bauflächen sollen neu zugeschnitten und unter Einbeziehung des Deidesheimer Wegs und einer westlich anschließenden Grünfläche nach Westen ausgedehnt werden. Das Planungsziel ist die Neuordnung der Bauflächen im bestehenden Gewerbegebiet, in diesem Zuge erfolgt auch die Arrondierung eines kleineren angrenzenden Bereichs.

4. PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Haßloch eine relativ weitgehende Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Dennoch sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

4.1. Einfügen in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzesbestimmung über „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Gemeinde Haßloch im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination überörtlicher Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit den Zielen und Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Haßloch zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind das am 25. November 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und der am 05. April 2004 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

(RROP 2004). Darüber hinaus wird auch der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 als Grundlage hinzugezogen.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

4.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz wird die Gemeinde Haßloch als ein verdichteter Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur dargestellt. Es handelt sich um einen Bereich mit hoher Zentrenreichbarkeit. Die Gemeinde Haßloch hat gemäß LEP IV die Funktion eines Mittelzentrums. Als Mittelzentrum soll sich die Gemeinde mit ihren spezifischen Stärken in die wirtschaftliche Sicherung und Weiterentwicklung auch des Umlandes einbringen.¹

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des LEP IV.

¹ Ministerium des Innern und für Sport – Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), 55116 Mainz, Oktober 2008

4.1.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung – RROP 2004 und Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020

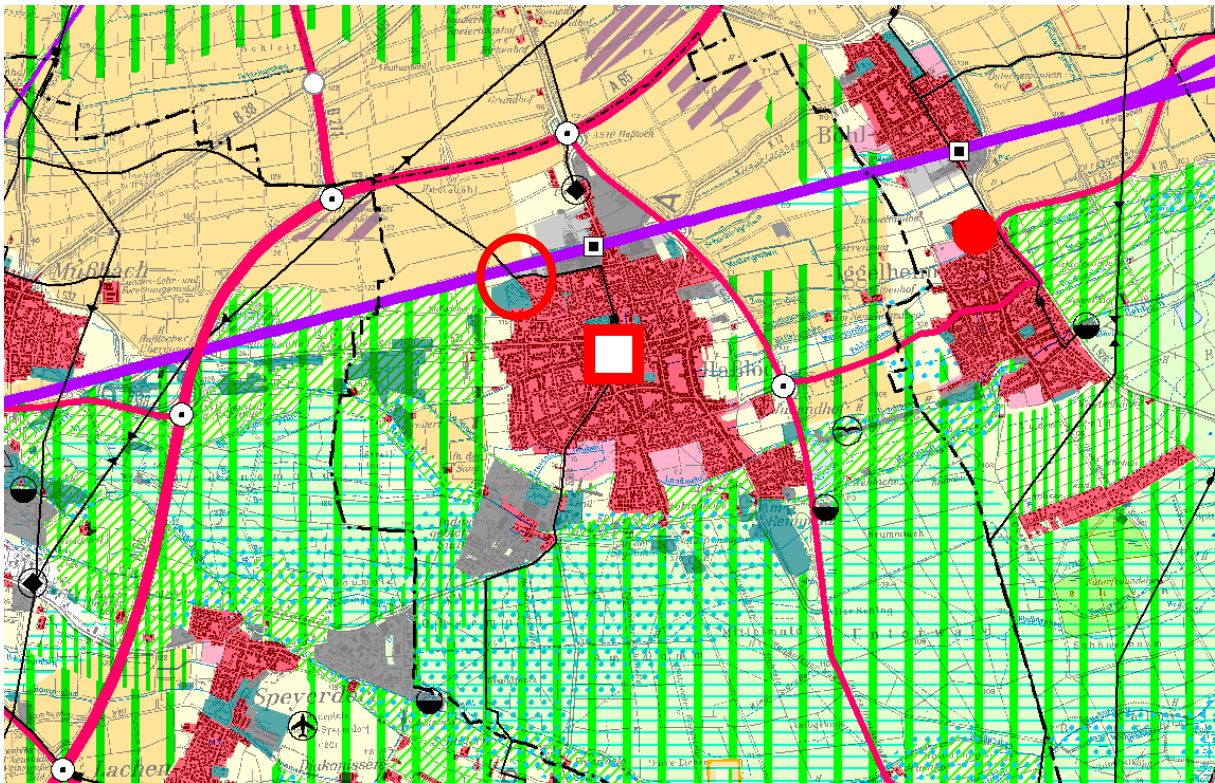


Abbildung 4: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

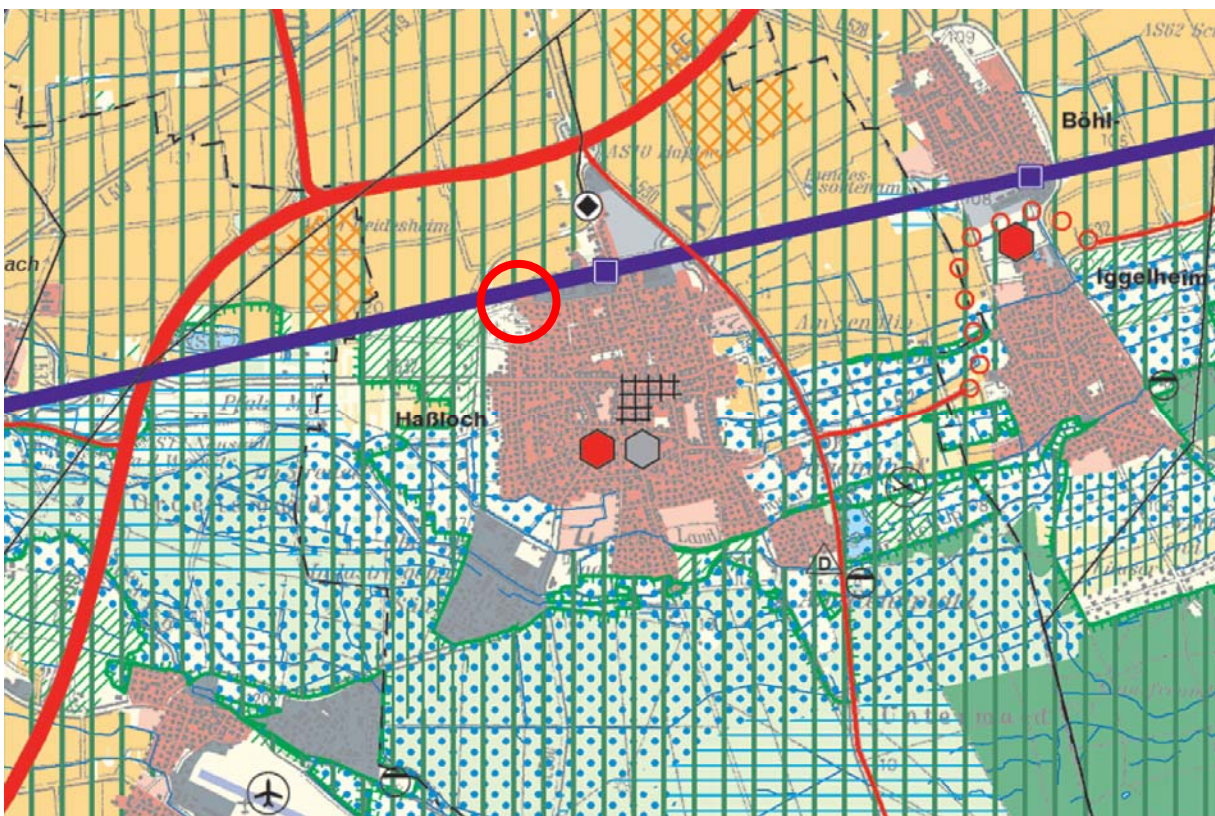


Abbildung 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 sowie im Entwurf des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 ist das gesamte Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Gemäß dem Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist die Gemeinde Haßloch als Siedlungsbereich „Gewerbe“ und „Wohnen“ festgelegt. Damit handelt es sich bei der Kommune Haßloch um einen regionalen Gewerbeschwerpunkt, dessen Aufgabe die Bestandssicherung, Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist. Darüber hinaus stehen der Gemeinde Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zu. Sonstige Vorgaben in Form von Zielen und Grundsätzen sind dem Geltungsbereich nicht zugeordnet.

4.1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist der Geltungsbereich östlich des Deidesheimer Weges als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Westlich des Deidesheimer Weges ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese ist überlagert mit einem Bereich für Versorgungsanlagen. (vgl. Abbildung 6).

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan im Sinne des Systems der zweistufigen Bauleitplanung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser Bebauungsplan die derzeit festgesetzte Nutzungsart von „Grünfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ändert, ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und der Prognose, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, hat die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu erfolgen. Demnach hat die Gemeindeverwaltung nach Satzungsbeschluss die graphischen Darstellungen und die textliche Begründung entsprechend redaktionell anzupassen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren, Beteiligungsmöglichkeiten und einer Genehmigungspflicht ist nicht erforderlich.

Bei dieser Berichtigung handelt es sich um die 5. Berichtigung des am 06. Juli 2006 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch. Die Flurstücke 3992/4, 3970/15, 5056/9, 12676/2, 12676/3 und 12676/1, die bislang als öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nachfolgend ist der bislang wirksame Flächennutzungsplanausschnitt abgebildet.

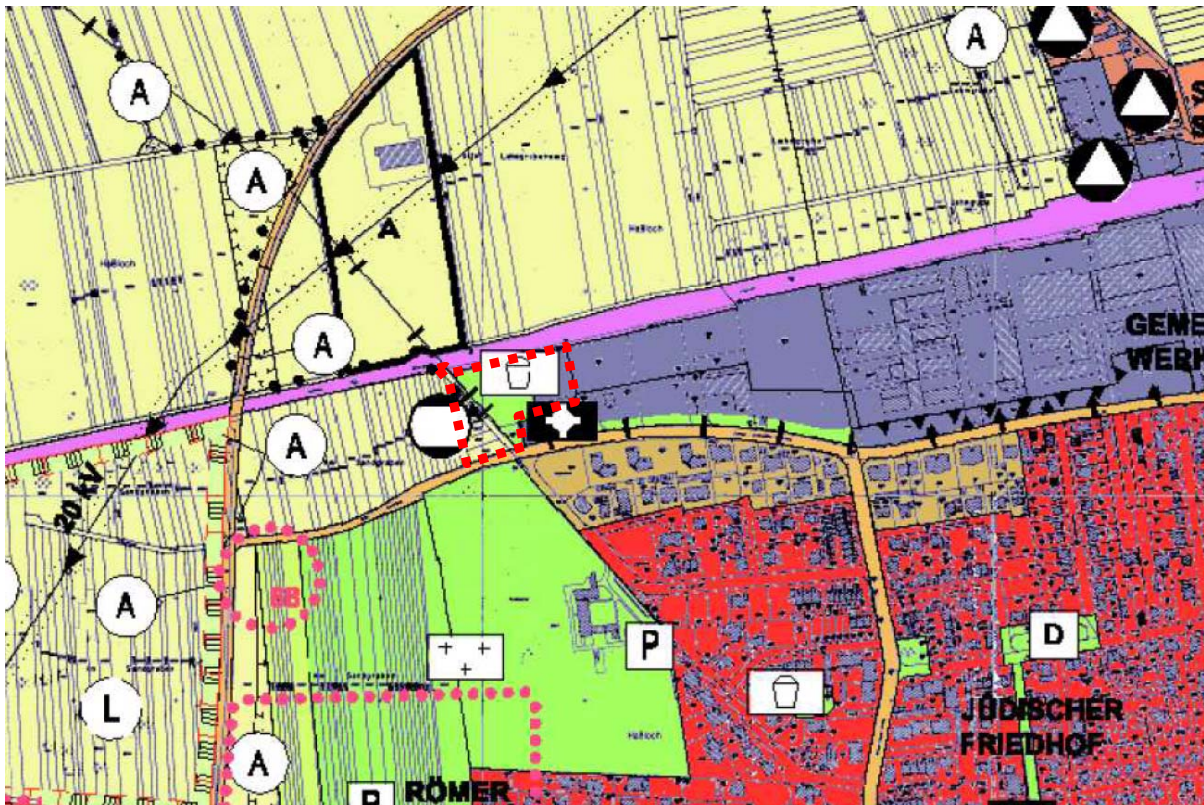


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 06. Juli 2006

Eine Kopie der berichtigten zeichnerischen Darstellungen wird den Unterlagen des Flächennutzungsplans beigelegt. Eine Berichtigung der bestehenden Planurkunde erfolgt nicht. Die Änderung der Nutzungsdarstellung wird erst im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans in das Original eingearbeitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans rechtskräftig, daher findet eine parallele öffentliche Bekanntmachung statt.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan wird nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss von der Gemeindeverwaltung im Wege der Berichtigung redaktionell angepasst.

4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne im Geltungsbereich

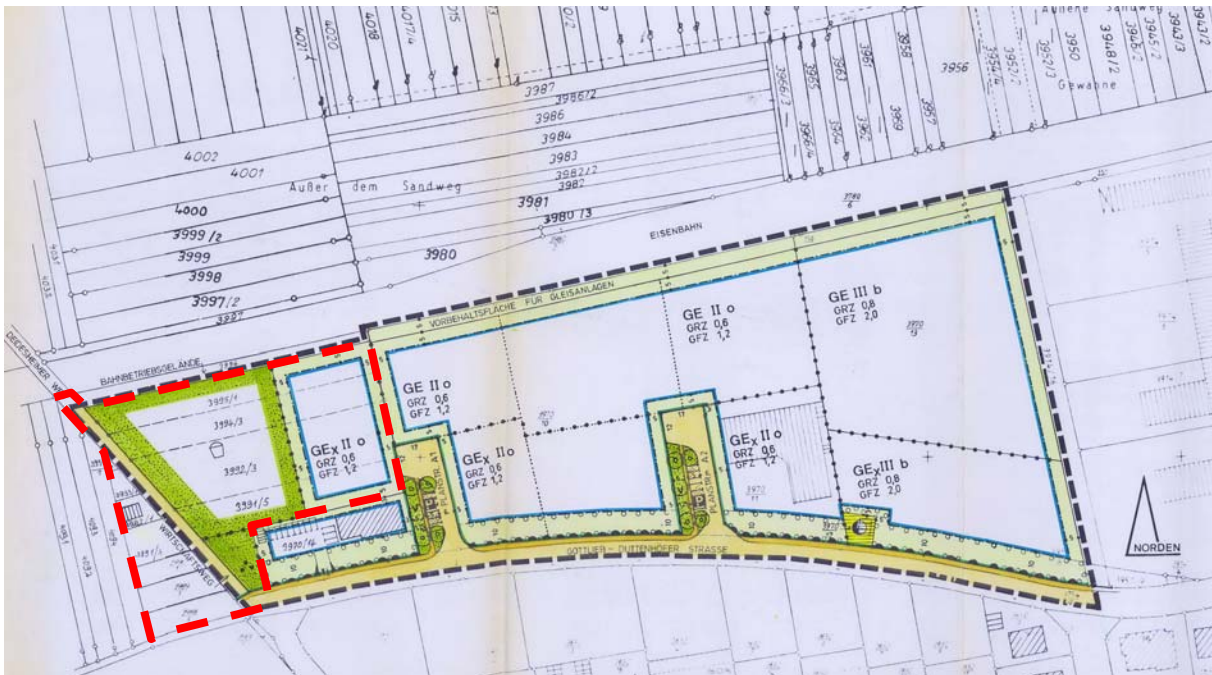


Abbildung 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ – 14-XV. Änderung



Abbildung 7a: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Westrandstraße“

4.3. Sonstige Planungsgrundlagen

- Betriebskonzept eines Bauinteressenten

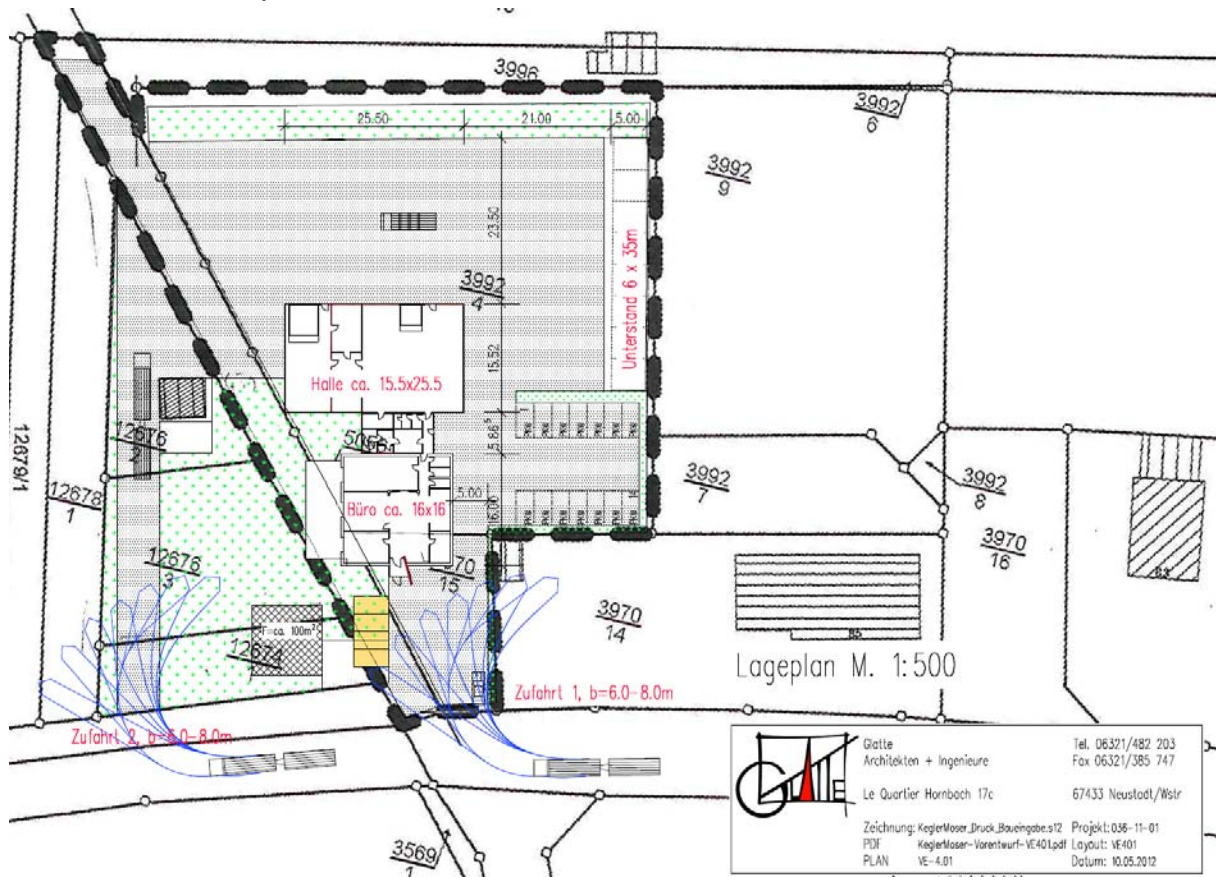


Abbildung 8: Betriebskonzept, Stand Mai 2011

Die Gemeinde beabsichtigt aufgrund verschiedener Anfragen von Gewerbebetrieben, ein bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern. Ziel der vorliegenden Planung ist vorrangig die Neuordnung der Bauflächen im bestehenden Gewerbegebiet. Daneben steht die Arrondierung eines kleineren angrenzenden Bereichs an das vorhandene Gewerbegebiet sowie eine damit verbundene Verbesserung des Ortsbildes in diesem Bereich der Gemeinde.

Von Seiten eines Gewerbebetriebes wurde ein Betriebskonzept vorgelegt, welches die Gemeinde Haßloch unter anderem als Grundlage für die Erweiterung des Bebauungsplanes heranzieht. Im Laufe des Verfahrens wurde dieses Betriebskonzept überarbeitet und der Gewerbebetrieb sieht für die Realisierung seiner Entwicklungsvorstellungen nun eine Verlegung der im Plangebiet vorhandenen Leitungen als erforderlich an. In Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern soll dem nachgekommen werden, so dass im Rahmen des Verfahrens eine Verlegung der Leitungen festgesetzt wurde.

Der verbindliche Bauleitplan soll nun die Realisierung dieses vorliegenden Konzeptes ermöglichen. Die Festsetzung von Baufenstern in Gewerbegebieten ist allgemein

eher großzügig. Somit kann die vorgesehene Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden.

Es bestehen

- keine wesentlichen räumlichen Planungsalternativen,
- keine wesentlichen Standortalternativen innerhalb des Geltungsbereichs und
- keine wesentlich alternativen Erschließungsmöglichkeiten,

da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt.

5. PLANERISCHE GRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ – XX. Änderung geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen,
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird analog zum Ursprungsbebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden im gesamten Plangebiet komplett ausgeschlossen. In Bezug auf die Vergnügungsstätten wird mit dieser Einschränkung das Ziel einer konfliktfreien Nutzung gegenüber dem angrenzenden Mischgebiet, welches einen wesentlichen Wohnanteil aufweist, verfolgt. Mit dem Ausschluss dieser Nutzung möchte man auch zusätzlichen Publikumsverkehr vermeiden, der unter anderem durch die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete fließen würden. Eine Beeinträchtigung vor allem in den Nachtstunden wird somit reduziert. Im Rahmen dieser Änderung werden weiterhin die gemäß BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da diese ebenfalls verstärkten Verkehr in das Gebiet ziehen würden. Die vorhandene Erschließung ist nicht auf eine, durch eine Tankstelle zu erwartende, Zunahme des Verkehrs ausgelegt. Mit dem Ausschluss können Verkehrsprobleme und Spannungen aufgrund dieser Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten verhindert werden.

Betriebsbezogene Wohnungen bleiben im Teilgebiet GE 1, wie im Ursprungsplan, ausnahmsweise zulässig. Mit Blick auf die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr, wurde diesbezüglich eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass die resultierenden Anforderungen an den passiven Schallschutz, insbesondere für zum Schlafen genutzte Räume, sehr hoch sind. Aus schalltechnischer Sicht ist daher zu empfehlen, betriebsbezogene Wohnungen auch ausnahmsweise nur im südlichen Teil des Plangebietes zuzulassen. Generell sollte eine Orientierung von Aufenthaltsräumen mit Fenstern in Richtung Süden erfolgen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen beschränkt sich auf das Teilgebiet GE 1. Damit möchte man sicherstellen, dass die Wohnnutzung auch wirklich einem Betrieb zugeordnet ist. Die kleinere, westlich gelegene Fläche bietet für eine Kombination beider Nutzungen kaum ausreichend Platz. Die Regelungen, dass maximal eine Wohnung pro Grundstück zulässig ist, und diese erst nach Fertigstellung der Betriebsgebäude realisiert werden darf, sollen noch mal verdeutlichen, dass es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt und die Wohnnutzung lediglich eine deutlich untergeordnete Rolle spielen soll.

Darüber hinaus wird grundsätzlich am im Ursprungsplan vorgesehenen Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben festgehalten, da diese Nutzung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch an anderen Standorten vorgesehen ist.² Ausgenommen hiervon ist jedoch im Teilgebiet GE 2 ein Laden mit einer beschränkten Verkaufsfläche, der ausschließlich Sortimente vertreibt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Friedhofsnutzung stehen. Diesbezüglich wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) überprüft, in wie fern dies mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch vereinbar ist. Die GMA kam zu dem Ergebnis, dass das Sortiment „Schnitt-

² Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - „Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Haßloch (Pfalz)“, Ludwigsburg, April 2010.

blumen“ grundsätzlich nahversorgungsrelevant ist. Im vorliegenden Fall ist jedoch ein Geschäft vorgesehen, welches auf die Grabpflege und –dekoration spezialisiert ist und zusätzlich Produkte der Sortimente „Schnittblumen“ und „Gartenpflanzen, Pflanzenzubehör und Düngemittel“ anbietet. Aufgrund dieser Spezialisierung und der räumlichen Zuordnung zum Friedhof handelt es sich hier eindeutig um einen Sonderfall. Der geplante Betrieb besitzt daher keine Nahversorgungsrelevanz und steht somit nicht dem Einzelhandelskonzept entgegen. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist somit, auch vor dem Hintergrund der geringen Verkaufsfläche, nicht zu erwarten. Zur Beschränkung der Verkaufsfläche wird eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche beträgt bezogen auf die Grundstücksfläche ca. 140 m².

Bei den allgemein zulässigen Nutzungen wurde für Anlagen für sportliche Zwecke festgesetzt, dass diese nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig sind. Gemeint ist damit, dass sich die Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gebäude befinden müssen. Hintergrund dieser Einschränkung sind Sicherheits- und Lärmschutzaspekte, der sich aus der Nähe zu den Bahngleisen im Norden ergibt.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe festgesetzt.

Es wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten, da diese in die tatsächliche Gebietsart passen und in Bezug auf die angrenzenden Mischnutzungen als verträglich eingestuft werden. Anpassungen werden lediglich für die Bestimmung der Bezugspunkte vorgenommen, um die örtlichen Geländeverhältnisse zu berücksichtigen.

Für das Teilgebiet westlich des festgesetzten Leitungsrechtes wird die maximale Gebäudehöhe auf 4,00 m reduziert. Hiermit möchte die Gemeinde gewährleisten, dass auf der relativ kleinen Fläche am Ortseingang eher niedrigere Baukörper errichtet werden und somit der Forderung eines ansprechenden Ortsbildes Rechnung getragen wird.

5.1.3. Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als abweichende Bauweise festgelegt. Gemäß den betrieblichen Anforderungen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in offener Bauweise, das heißt mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht, da im gewerblichen Bereich häufig größere Gebäude mit Längen von über 50 m benötigt werden.

Darüber hinaus ist innerhalb der Baufenster eine Grenzbebauung zulässig. Damit wird innerhalb des Plangebietes eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermög-

licht. An den Plangebietsaußengrenzen sollen die Grenzabstände eingehalten werden, da dies der umgebenden Bebauung entspricht.

Die Gemeinde möchte vermeiden, dass Räume zum Aufenthalt von Personen auf die Grenze gebaut werden. Aus diesem Grund wurde für Büroräume, die in Betriebsgebäude integriert sind, ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

5.1.4. Sonstige Festsetzungen

Verkehrsflächen

Die Festsetzung bezüglich der Zufahrten von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße wird leicht modifiziert. In Abstimmung mit der Verkehrsabteilung der Gemeinde Haßloch wurden zur Erschließung des Plangebietes zwei Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgelegt. Die Lage dieser Zufahrten wurde entsprechend der Plankonzeption festgesetzt. Die Dimensionierung von maximal 5,00 m Breite kann für die beabsichtigten Nutzungen als ausreichend betrachtet werden. Analog zum Ursprungsplan befindet sich zwischen den Einfahrtsbereichen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, um weitere direkte Zufahrten zur Gottlieb-Duttenhöfer-Straße zu verhindern. Aus diesem Grund ist auch die Erschließung von Parkplätzen im Plangebiet nur über die festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

Versorgungsflächen

Die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen wird in der vorliegenden Planung weiterhin festgesetzt, um die bestehende Übernahme-Station zu sichern.

Ebenfalls zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen werden diese in der vorliegenden Planzeichnung festgesetzt. Damit wird auch die Lage der Leitungen verdeutlicht.

Die bestehende Gashochdruckleitung des Versorgungsträgers Creos wird im Bestand erhalten und dementsprechend ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die verschiedenen Leitungen der Gemeindewerke Haßloch werden hingegen komplett verlegt, um Konflikte mit der zukünftig geplanten Bebauung zu verhindern. Es ist vorgesehen, die Gas-, Wasser-, Stromleitungen und Datenkabel künftig nördlich parallel des bestehenden Radweges und dann an der westlichen Plangebietsgrenze entlang zur Umspannstation unterzubringen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ergänzt wird im Rahmen dieses Verfahrens einerseits die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes und andererseits eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung und der Gemeindewerke. Damit wird sichergestellt, dass der zuständige Versorgungsträger Zugang zu den vorhandenen Leitungen hat. Die Leitungsrechte umfassen insbesondere die Befugnis, die vorhandenen unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Der Grundstückseigentümer hat dem Versorgungsunternehmen jederzeit Zugang und Zufahrt entsprechend der Erfordernisse zu

ermöglichen. Der Bereich der Leitungen sowie die erforderlichen Schutzstreifen sind aus technischen Gründen grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

Darüber hinaus wird zu Gunsten der Deutschen Bahn AG ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, welches der Deutschen Bahn AG die Nutzung des nördlich des Plangebietes gelegenen Flurstückes 3996 ermöglicht.

Immissionsschutz

Die bauliche Nutzung dieses Areals ist trotz der ermittelten Lärmbelastung sinnvoll. Eine Ansiedlung von Gewerbegebieten entlang der Bahngleise ist grundsätzlich möglich und wurde im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme bestätigt. Die Planung stellt eine Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes in gleicher Lage dar. Durch die geplanten baulichen Strukturen soll ein kompakter Siedlungsrand entstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde aufgrund der nördlich angrenzenden Bahngleise eine schalltechnische Beurteilung „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Wilhelmstraße, XX. Änderung" der Gemeinde Haßloch“ erstellt. Im Ergebnis der o.g. Berechnung wurde der im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, der sich aus den Immissionen durch den Schienenverkehrslärm ergibt. Daraus lässt sich ableiten, dass bei schutzwürdigen Räumen (z.B. Büroräumen, insbesondere aber auch zum Schlafen genutzten Räumen) Schutzmaßnahmen vor Schalleinwirkungen erforderlich sind.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurde zwischen Lärmpegelbereichen für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden und Lärmpegelbereichen für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, unterschieden.

Im Bebauungsplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche werden bei schutzwürdigen Räumen besondere Anforderungen an Außenbauteile (insbesondere Fenster) gestellt. Entsprechend müssen Einzelvorhaben die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' erfüllen.

Konkret wurden daraufhin für nicht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume zwei Areale in der Planzeichnung festgesetzt, in denen die Fassaden der Gebäude jeweils entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet sind.

In nachfolgender Abbildung werden noch mal die, in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ersichtlich.

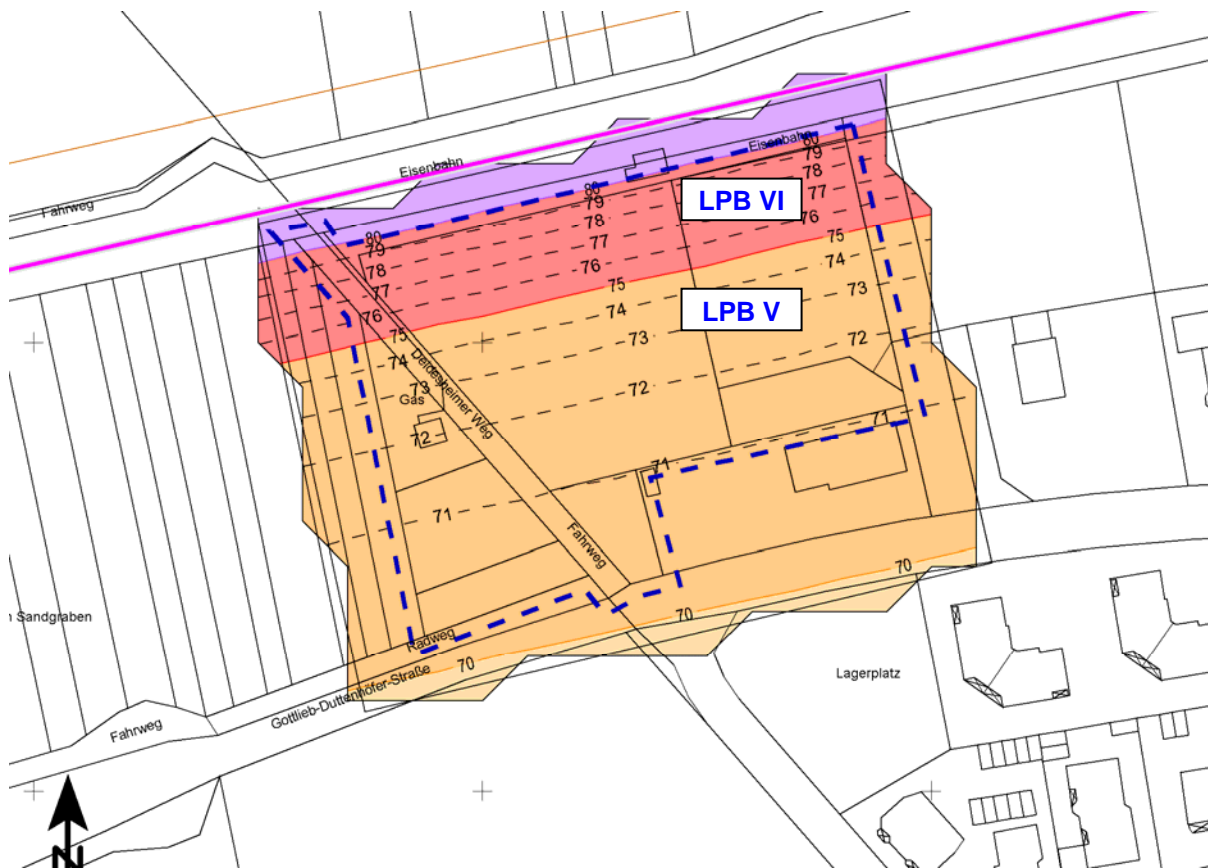


Abbildung 9: Lärmpegelbereiche (Voraussetzung: keine Schlafräume)

Für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, sieht die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche hingegen anders aus. (siehe nachfolgende Abbildung).

Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass nachts, insbesondere für zum Schlafen genutzte Räume, höhere Schutzvorgaben gelten. Zum zweiten ist bei dem vorliegenden Plangebiet zu beachten, dass der Schienenverkehrslärm besonders in den Nachtstunden, durch den Güterverkehr, eine stärkere Belastung darstellt.

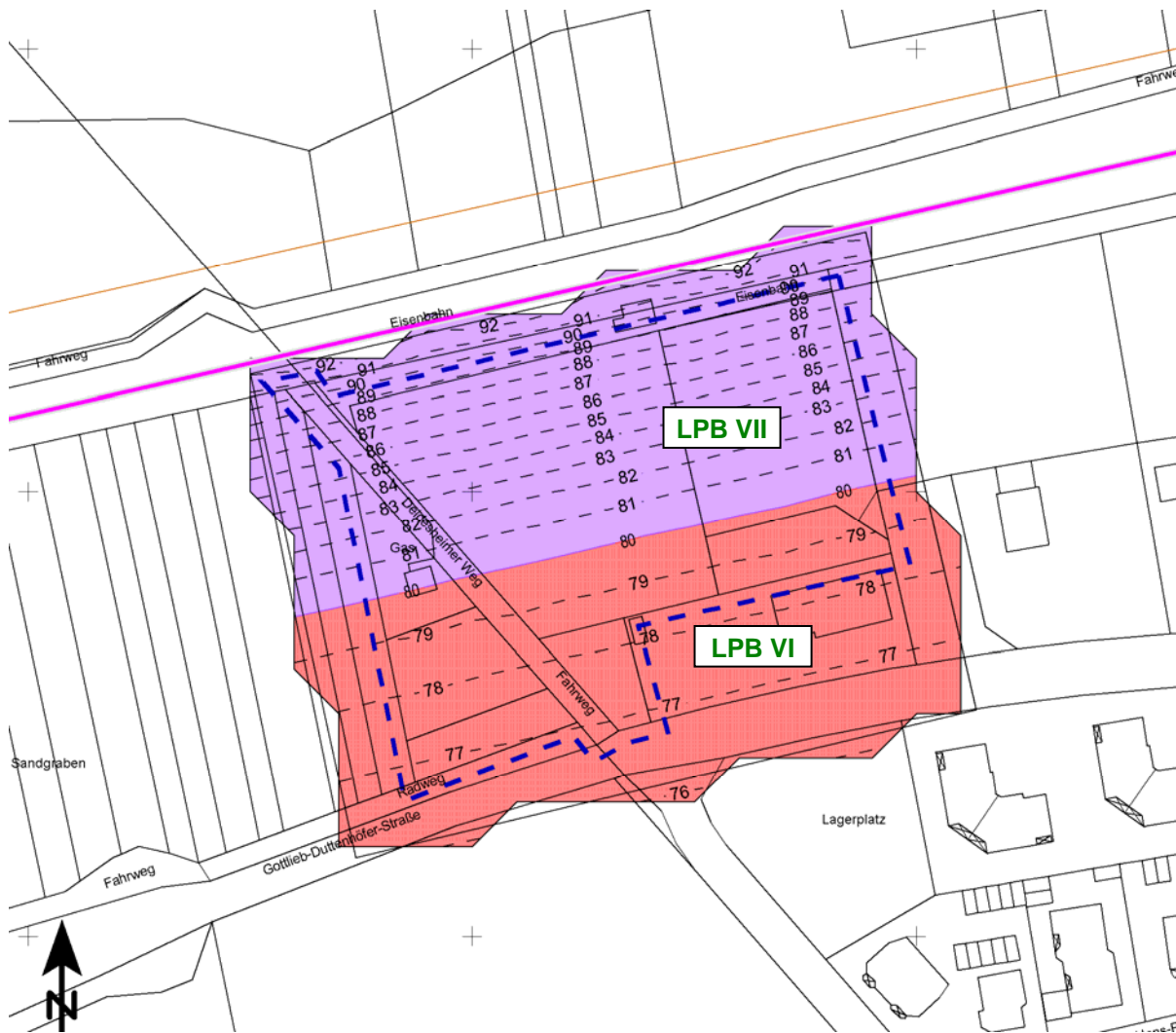


Abbildung 10: Lärmpegelbereiche (mit Schlafräumen)

5.1.5. Freiflächen und Grünordnung

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die Einbindung des Plangebietes in den Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft. Darüber hinaus sollen die nicht bebauten Grundstücksflächen aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen durch eine gärtnerische Gestaltung gesichert und aufgewertet werden.

Mit den Anpflanzfestsetzungen werden grundsätzlich die Erhaltung vorhandener Freiflächen sowie die Einhaltung von Abstandsflächen zu den Bahngleisen angestrebt.

Hinsichtlich einer Begrünung der Stellplätze wird die Überstellung der Stellplätze mit standortgerechten Bäumen bestimmt. Damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegen gewirkt.

Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Verlagerung bestehender Ausgleichsfläche

Die im Bebauungsplan südwestlich des Deidesheimer Weges liegende Dreiecksfläche ist derzeit eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Weststrandstraße“. Im

Rahmen der vorliegenden Planung soll diese Fläche überplant werden. Es ist daher vorgesehen, diese Ausgleichsfläche zu verlagern. So wird weiterhin dem landespflegerischem Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes „Weststrandstraße“ Rechnung getragen und gleichzeitig eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Wilhelmstraße“ ermöglicht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat die Gemeinde Haßloch bereits eine geeignete Fläche gefunden, auf die die ca. 1.300 m² Ausgleichsfläche verlagert werden können. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Grundstücks "Sangäcker", Flurnummer 2487/4 mit ca. 7.400 m². Diese Fläche befindet sich im Ökokonto der Gemeinde Haßloch. Die Gemeinde hat den Bereich im Jahr 2008 aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einer Wiese umgewandelt und mit Bäumen bepflanzt. Die Bäume werden jährlich ergänzt im Rahmen der Aktion „Hochzeitswald“. Mittlerweile existieren ca. 90 Bäume. Der Ausgleich erfolgt flächenmäßig 1:1.

Der Ausgleich für den Bebauungsplan „Weststrandstraße“ wird verlagert und damit weiterhin sichergestellt. Die Fläche westlich des Deidesheimer Weges kann somit als Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Wilhelmstraße“ herangezogen werden.



Abbildung 11: Ausgleichsfläche „Hochzeitswald, Sangäckern“

Bilanzierung und Ergebnisübersichten

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Gewerbegebiets entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

Die Eingriffsbetrachtung und Bilanzierung vergleicht hierbei als Ausgangszustand die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zulässige Raumnutzung mit den Inhalten der Änderungsplanung.

Der Ausgangszustand des ursprünglichen Bebauungsplans stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon	
		versiegelbar	unversiegelt
Gewerbeflächen	2.422 m ²	1.938 m ² *	484 m ²
Wirtschaftsweg	582 m ²	291 m ²	291 m ²
Fuß- und Radweg	265 m ²	265 m ²	0 m ²
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	3.549 m ²	0 m ²	3.549 m ²
Parkanlage	329 m ²	0 m ²	329 m ²
Versorgungsfläche	113 m ²	113 m ²	0 m ²
Grünfläche	1.309 m ²	0 m ²	1.309 m ²
Gesamt	8.569 m ²	2.607 m ²	5.962 m ²

*** GRZ 0,6 max. Überschreitung bis 0,8**

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon	
		versiegelbar	unversiegelt
Gewerbeflächen	7.691 m ²	6.153 m ² *	1.538 m ²
(darin enthalten Grün- / Anpflanzfläche)	1.125 m ²	0 m ²	1.125 m ²
Stellplätze	489 m ²	489 m ²	0 m ²
Straßenverkehrsfläche	32 m ²	32 m ²	0 m ²
Fuß- und Radweg	265 m ²	265 m ²	0 m ²
Versorgungsfläche	92 m ²	92 m ²	0 m ²
Gesamt	8.569 m ²	7.031 m ²	1.538 m ²

*** GRZ 0,6 max. Überschreitung bis 0,8**

Damit ermöglicht der Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 4.424 m².

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfüllt. Diese Änderung fällt unter den Anwendungsbereich ‚anderer Maßnahmen der Innenentwicklung‘. In ‚Spannowsky/Uechtritz – BauGB Kommentar‘³ wird hierzu angeführt, dass hierunter ‚... die Umnutzung eines Gebietes‘ fällt. ‚Maßgeblich bleibt in Zweifelsfällen ob eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt.‘ Hierzu heißt es sinngemäß weiter, dass die Unzulässigkeit der Umnutzung einer größeren Grünfläche in bauliche Nutzungen sich nicht aus dem Gesetz entnehmen lässt. Maßgebend sei an dieser Stelle nur, ob die geplante Umnutzung eine Maßnahme der Innenentwicklung sei. Auch die untergeordnete Einbeziehung von

³ Spannowsky/Uechtritz: BauGB Baugesetzbuch Kommentar, München, 2009, S. 355.

Außenbereichsflächen ist zur Abrundung von Siedlungsbereichen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB möglich. (S. 352ff). Entgegen der Auffassung aus frühen Publikationen zum Thema ‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘, dass die maßgeblichen Flächen zumindest zeitweise einer baulichen Nutzung unterlegen haben müssen, hat sich die Meinung der einschlägigen Kommentatoren jedoch heute dahingehend verfestigt, dass dies nicht zwangsläufig der Fall sein muss.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ermöglicht eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen bereits durch seine Größe. Einschlägigen Kommentierungen ist zu entnehmen, dass eine Kompensationsverpflichtung auch dann nicht besteht, wenn die derzeitigen Bebauungspläne keine bauliche Nutzung zulassen. Es bedarf dementsprechend keiner Ermittlung ob und ggf. in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans, Intensivierungen der bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe ergeben und wie diese ausgeglichen werden sollen.

Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung. Daher werden in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert (siehe oben). Darauf aufbauend werden verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt.

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 4.424 m². Wie bereits dargelegt, ist die Gemeinde nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden. Ungeachtet dessen ist es den Kommunen jedoch freigestellt, dennoch freiwillige Maßnahmen umzusetzen, die einer Kompensation des Eingriffs entsprechen. Die Gemeinde Haßloch möchte diese Option, im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung, nutzen.

Neben den landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan, die einen plangebietsinternen Ausgleich darstellen, beabsichtigt die Gemeinde einen weiteren externen, freiwilligen Ausgleich durch das Ökokonto der Gemeinde Haßloch. Vorgesehen ist eine Teilfläche des Grundstücks "Sangäcker", Flurnummer 2487/4 mit ca. 7.400 m². Die Gemeinde hat den Bereich 2008 aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einer Wiese umgewandelt und bepflanzt diese sukzessive mit Bäumen. Die Bäume werden jährlich ergänzt im Rahmen der Aktion „Hochzeitswald“. Mittlerweile existieren ca. 90 Bäume, (Stand Dezember 2011).

Abzüglich der Anpflanzfestsetzungen im Plangebiet selbst wird es als verhältnismäßig angesehen, den freiwilligen Ausgleich in der Größe von 2.000 m² zu erbringen. Die Gemeinde bucht diese Fläche von ihrem Ökokonto wie oben beschrieben ab.

5.2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen dazu, dem gestalterischen Anspruch der Gemeinde Haßloch Rechnung zu tragen und den gewünschten dörflichen Charakter des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan weitestgehend übernommen und teilweise ergänzt.

Durch die Festsetzungen zu der Dachgestaltung soll z.B. eine in sich homogene Bebauung erzeugt werden. Die bestehende Festsetzung bezüglich der Einfriedungen wurde ergänzt um die Möglichkeit, entlang der Bahngleise eine bis zu 3,00 m hohe Einfriedung zu Lärmschutzzwecken zu errichten.

Modernisiert wurden insbesondere die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen, da sich in den letzten Jahren gezeigt hat, dass mangelnde Festsetzungen in diesem Bereich häufig zu Problemen geführt haben. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen. Mit den gewählten Festsetzungen zum Standort, der Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen wird die Errichtung großflächiger Werbeanlagen so gesteuert, dass das Ortsbild unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird.

Ergänzt wurden des Weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und der Stellplätze für Abfallbehälter.

5.3. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,
- Vorhaben bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen,

zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unbekannt. Die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche lässt auch keine entsprechenden Funde erwarten. Darüber hinaus sind keine Umstände bekannt, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind **keine Kennzeichnungen** von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise als höherrangiges Recht oder

als zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete i.S.d. § 17 LNatSchG;
- Nationalparke i.S.d. § 18 LNatSchG;
- Besonders geschützter Biotope i.S.d. § 28 LNatSchG;
- „Natura 2000“-Gebiete i.S.d. § 25 LNatSchG;
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 LNatSchG;
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 13 LWG,
- Kulturdenkmäler, ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke und Denkmalzonen i.S.d. §§ 3, 4, 5 DSchG
- Sonstiger großräumiger oder erheblicher Infrastrukturanlagen.

Daher sind **keine nachrichtlichen Übernahmen** erforderlich.

Sofern der Geltungsbereich innerhalb noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 WHG oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete im Sinne des § 31c WHG läge, müssten diese Bereiche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt werden. Da der Geltungsbereich jedoch außerhalb solcher Bereiche liegt, sind **keine Vermerke** erforderlich.

5.4. Hinweise und Empfehlungen

Die Hinweise umfassen Regelungen zur Umsetzung und Beachtung anderer Rechtsvorschriften, hier zum

- Denkmalschutzgesetz,
- Nachbarrechtsgesetz,
- Landeswassergesetz und zur
- Planzeichenverordnung.

Darüber hinaus wird auf Aspekte hingewiesen, die folgende Belange betreffen:

- Bodenschutz,
- Baugrundverhältnisse,
- Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Löschwasserversorgung und Brandbekämpfung,
- Belange der Deutschen Bahn,

- Schallschutz,
- Siedlungshygiene,
- Energienutzung und
- Plangrundlage.

Hinweise haben keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern dienen als Information für die Bauherren und die sonstigen am Bau Beteiligten.

6. ZUSTAND DER UMWELTSCHUTZGÜTER UND AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM WIRKUNGSBEREICH

Nachfolgend werden, nach den einzelnen Schutzgütern strukturiert, Ziele und Auswirkungen dieses Bebauungsplans erläutert.

6.1. Zustands- und Funktionsbeschreibung der Schutzgüter

- Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ (incl. Fauna, Flora, Arten- und Biotopschutz, Boden, Geologie, Wasser, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt)

Im zentralen Bereich des Plangebietes überwiegt flächenmäßig die landwirtschaftliche Nutzung. Nach Norden und Westen bestehen gehölzreiche Rand- und Saumbiotope unterschiedlicher Dichte und Bewuchshöhe. Diese Strukturen haben Funktion als (Teil-)Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger. Die Tierlebensräume sind durch die Bahnanlagen im Norden und die bestehende Bebauung im Süden in ihrer Vernetzungsfunktion stark eingeschränkt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung⁴ beauftragt. Durchgeführte Begehungen haben ergeben, dass im Geltungsbereich keine streng geschützten Arten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) dauerhaft vorkommen. Außerhalb des Plangebietes, entlang des Bahndammes, wurden jedoch mehrere Mauereidechsen angetroffen. Um im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes das Jagdrevier der Mauereidechse weiterhin zu sichern, ist es erforderlich den Biotopstreifen entlang der Bahnlinie offen und artenreich zu gestalten. Empfohlen werden hier die Ausbildung einer 5 m breiten mageren Wiesenfläche und der Erhalt der in diesem Übergangsbereich zwischen Plangebiet und Bahnlinie vorhandenen Gehölze.

Innerhalb des Plangebietes wurden wenige besonders geschützte Vogelarten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) angetroffen. Für den Neuntöter sollten spezielle

⁴ Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung: „Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung“ zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße XX. Änderung“ in 67454 Haßloch“, 67354 Römerberg, Juli 2012.

Maßnahmen ergriffen werden, um negative Auswirkungen durch Summationseffekt ausschließen zu können. Hier wird die Neupflanzung einer Strauchhecke in der Wiesenfläche des „Hochzeitswaldes, Sangäcker“ empfohlen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten formulierten Maßnahmen, keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Die Mehrzahl der Maßnahmen kann auf der Ebene der Baugenehmigung durchgeführt werden. Hierzu wurden bereits einvernehmliche Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und dem zuständigen Fachbüro erarbeitet. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist lediglich der vorhandene Birnbaum zu erhalten sowie die Anpflanzfläche zur Bahn als Wiesenfläche auszubilden und die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auf dem ebenen Gelände haben sich in dem anstehenden Löss tiefgründige und fruchtbare Pararendzinen und degradierte Schwarzerden entwickelt. Sie sind im Gebiet ca. 2-3 m mächtig und überlagern pleistozäne Kiese und Sande (vgl. „Gutachterliche Stellungnahme“⁵). Die Lössschichten sind für eine Niederschlagsversickerung kaum geeignet. Die Versickerungseigenschaften der darunter liegenden, durchlässigen Sandschichten sind jedoch günstig.

Die Erholungsfunktion des Bereichs ist trotz der Siedlungsnähe gering. Zuglärms und Barrierewirkung der Bahnanlagen und mangelnde Kulturlandschaftspflege sind gegebene Vorbelastungen. Darüber hinaus weist dieser Bereich, der grundsätzlich eine Ortseingangssituation darstellt, durch die vorhandenen Nutzungen derzeit ein negatives Ortsbild auf.

- Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ (incl. Bevölkerung insgesamt, Luftqualität, Emissionen, Klima, Energienutzung, Erschließung, Abfälle, Abwasser)

Vom intensiven Bahnbetrieb am unmittelbaren Nordrand des Geländes gehen starke Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm aus.

- Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ (incl. „kulturellem Erbe“, Denkmäler, archäologische Fundstellen, Ortsbild)

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. werden nicht verändert (Gasstation).

⁵ IBES Baugrundinstitut GmbH, Beratende Ingenieure und Geologen für Bauwesen – „Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser“, Bebauungsplangebiet „Wilhelmstraße“ in Haßloch; Versickerung, Neustadt/Weinstraße, Juli 1996.

- Gesamtbewertung einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Untersuchungsraum hat insbesondere Funktionen für den Bodenhaushalt in den Bereichen mit weitgehend natürlich gelagerten und intakten Böden. Bedeutung für Flora und Fauna besteht in den Strukturen entlang der Bahn und im westlichen Plangebiet. Allerdings sind für alle Schutzgüter deutliche Vorbelastungen festzustellen.

6.2. Auswirkungen bei Durchführung der Planung

- Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ (incl. Fauna, Flora, Arten- und Biotopschutz, Boden, Geologie, Wasser, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt)

Betroffen ist bei Realisierung der Planung vor allem das Schutzgut Boden, da in größerem Maße Versiegelungen und damit Verlust von gewachsenen Böden erfolgen werden. Durch die Erhaltung bzw. Anlage von Grün-/Gehölzflächen im südwestlichen und nördlichen Plangebiet können die Wirkungen auf Arten und Biotope deutlich minimiert bzw. vermieden werden.

- Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ (incl. Bevölkerung insgesamt, Luftqualität, Emissionen, Klima, Energienutzung, Erschließung, Abfälle, Abwasser)

Die Durchführung der Planung hat bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine relevanten Wirkungen auf den Menschen. Sofern eine dichte gewerbliche Bebauung erfolgen sollte, ist möglicherweise eine gewisse Lärmabschirmung der Bahngleise für die nach Süden anschließenden Siedlungsflächen gegeben.

- Gesamtbewertung einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Arten- und Biotope. Da das Gebiet bereits deutliche Vorbelastungen aufweist, sind keine besonderen Funktionen gefährdet. Bei einer Umsetzung der Planung werden relativ umfänglich Grünsäume erhalten bzw. neu angelegt.

6.3. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die überwiegenden Flächen bei Nichtdurchführung der Planung weiter als Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen genutzt würden.

7. FLÄCHENBILANZIERUNG

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.570 m². Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

	Fläche [%]	Fläche [m²]
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	100	8.569
A. Bestandsnutzung	100,0%	8.569
A.1 Grünfläche, Spielplatz und Parkanlage	41,4	3.549
A.2 Parkanlage	3,8	329
A.3 Grünfläche	15,3	1.309
A.4 Versorgungsfläche	1,3	113
A.5 Wirtschaftsweg	6,8	582
A.6 Radweg	3,1	265
A.7 Gewerbefläche	28,3	2.422
B. Planung	100,0%	8.569
B.1 Gewerbeflächen	89,7	7.691
B.2 Stellplätze	5,7	489
B.3 Straßenverkehrsfläche	0,4	32
B.4 Radweg	3,1	265
B.5 Versorgungsfläche	1,1	92

Abbildung 12: Flächenbilanzierung

8. ABWÄGUNG

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu war die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen und insoweit auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinander stehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt.

Abwägungserheblich ist jedoch nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben, was stets im Einzelfall zu beurteilen ist. Derartige planungsbedingte Folgen müssen,

sofern sie von abwägungserheblicher Quantität und Qualität sind, bei Grundstücken außerhalb wie innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen des gesetzlichen Planungsermessens bewältigt werden. **Nicht abwägungserheblich** sind insbesondere

- mit einem Makel behaftete oder geringwertige Interessen
- Interessen, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren und
- Interessen, hinsichtlich derer die Betroffenen nicht (oder nicht mehr) schutzwürdig sind.

Bei der Beurteilung der Abwägungserheblichkeit eines Interesses wird zwischen der tatsächlichen Schutzwürdigkeit und der rechtlichen Schutzwürdigkeit unterschieden. Nicht abwägungserheblich sind Interessen bzw. Belange in tatsächlicher Hinsicht, wenn sie sich objektiv nicht mehr als nur geringfügig nachteilig auswirken. Nicht abwägungserheblich sind Interessen bzw. Belange in rechtlicher Hinsicht, wenn auf deren Einhaltung entweder materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben – sei es aus dem Gedanken der Verwirkung oder auf sonstige Weise – eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann.⁶

Demgegenüber **nicht Gegenstand der Abwägung** sind die Ziele der Raumordnung, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Gemeinde Haßloch ihre Bauleitplanung anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung allerdings nicht.

9. VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann für die vorliegende Planung angewendet werden, da u.a. keine UVP-Pflicht vorliegt. Die Lage im Ort sowie die absehbare Entwicklung im Bebauungsplangebiet lassen darauf schließen, dass eine Ansiedlung UVP-pflichtiger Vorhaben nicht beabsichtigt ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eine erneute verkürzte Auslegung sowie eine erneute Beteiligungen der Behörden wegen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Ände-

⁶ BVerwG B. v. 20.08.1992 – 4 NB 3.92 –, DVBl. 1992, 1441 ff..

rungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Im Rahmen des Verfahrens entschied sich die Gemeinde, in Abstimmung mit den Leitungsträgern und dem künftigen Bauherrn, die im Plangebiet vorhandenen Leitungen an den südlichen und westlichen Plangebietsrand zu verlegen. In diesem Zusammenhang wurden die Festsetzungen der Anpflanzflächen sowie erforderliche Geh- und Fahrrechte konkretisiert und auf die geplante Lage der vorhandenen Leitungen abgestimmt.

Darüber hinaus erfolgte eine Vergrößerung des Geltungsbereiches um den bereits teilweise enthaltenen Radweg.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden in der Planung angemessen gewürdigt und sind ggf. unter dem jeweiligen inhaltlichen Bezug in dieser Begründung angesprochen. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Verhältnis zu weiteren Bauleitplänen

Die hier vorliegende XX. Änderung überplant Teile des Geltungsbereichs der Bebauungspläne „Wilhelmstraße – 14-XV. Änderung“ und „Westrandstraße“.

In ihrem Geltungsbereich ersetzt die vorliegende XX. Änderung nach ihrer Rechtskraft alle vorherigen Bebauungsplanungen.

9.1. Übersicht

Das nachfolgende Schema illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Verfahrensablauf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

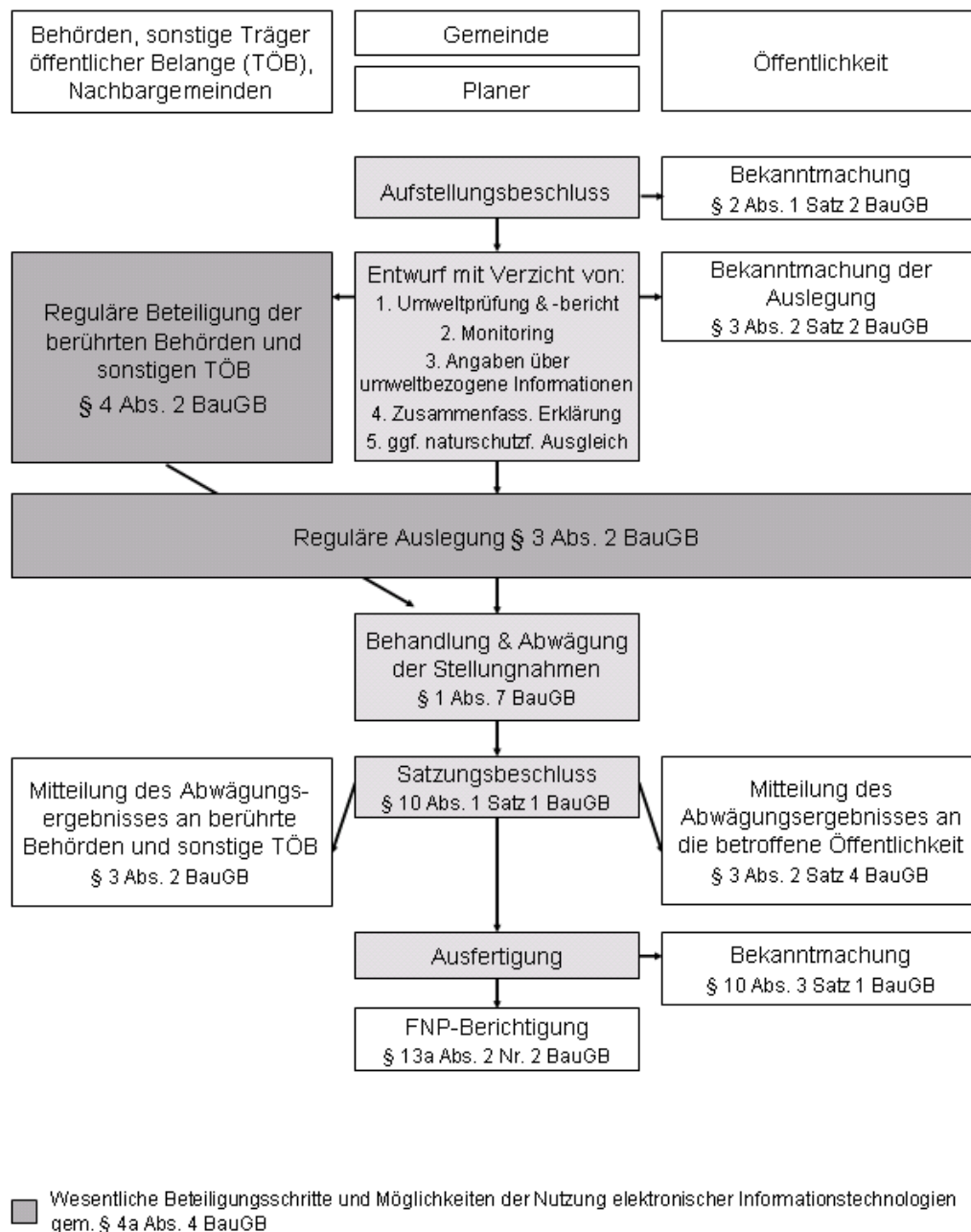


Abbildung 13: Verfahrensübersicht der Aufstellung dieses Bebauungsplans

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine erneute Beteiligung durchgeführt. Dies entspricht der Wiederholung des Verfahrens ab dem Punkt ‚Reguläre Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB‘.

10. HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Deutschen Bahn

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass von den Gewerbebetrieben keine Blendung der Lokführer erfolgen darf. Während der Bau- und Betriebsphase sind negative Einflüsse (z.B. Staubentwicklung, Blendwirkung aus Beleuchtung und Werbung, Verwechslungssituationen aus Signallampen etc.) auf den Bahnbetrieb auszuschließen.

Es werden folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise aufgeführt:

- Einschlägige Bauvorschriften, inkl. der Landesbauordnung, sind einzuhalten. Die Pläne sind zur Abstimmung vorzulegen.
- Der Mindestabstand von 6,0 m zur Gleisachse ist einzuhalten.
- Einer Grenzbebauung wird nicht zugestimmt.
- Negative Einflüsse auf den Bahnbetrieb sind während des Baus und dauerhaft auszuschließen.
- Die Zufahrt auf das Grundstück 3996 ist jederzeit zu ermöglichen. Regelungen mit einem kostenpflichtigen Gestattungsvertrag werden akzeptiert.
- Höhenbegrenzungen sind nicht zu beachten.

Allgemeine Auflagen und Bedingungen

- Es muss sichergestellt werden, dass der Gefahrenbereich der Gleise einschließlich des Luftraumes durch die Bauarbeiten nicht berührt wird.
- Beim Einsatz von Großgeräten ist eine Krananweisung zu beantragen.
- Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen ist auszuschließen.
- Zusätzliche Oberflächen- oder sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zu Ungunsten der Bahn verändert werden. Es ist eine geeignete Entwässerung herzustellen.
- Die Stabilität der Bahnanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Überbauung der Grundstücksgrenze zur Bahn hin ist nicht erlaubt.
- Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Kabelanlagen sind zu sichern oder umzulegen. Falls Kabeltrassen oder Kabelkanäle vorhanden sind, ist von diesen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragssteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

- Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf / an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.
- Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Hinweise und Bedingungen

- das abgrenzende Flurstück 3996 sowie die betroffenen Oberleitungsmastanlagen 85-2 und 85-4 müssen jederzeit frei zugänglich bleiben.
- Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeführt werden.
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährden.
- die DB Services Immobilien GmbH möchte im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.
- Blendungen der Triebfahrzeugführer müssen ausgeschlossen werden, Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern dürfen nicht vorkommen.
- Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage. Es wird auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Vor durchzuführenden Erdarbeiten ist durch Schürfungen die Lage von Kabeln und Leitungen festzustellen. Erdarbeiten sind ggf. von Hand auszuführen. Kabel und Leitungen sind entweder zu verlegen oder zu sichern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Immissionen. Es wird insbesondere auf die Zeiten hingewiesen, in denen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Zur Warnung des Personals werden Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Die Anlieger haben für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

- Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin ist auf windbruchgefährdete Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse zu verzichten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks, Ausgabe 1978, d.h. eine Menge von 96 m³/ Std. (1.600 l/ Min.) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Std. ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der Löschwassermenge kann aus anderen Entnahmemöglichkeiten (z.B. Löschwasserteiche, /-brunnen, /-behälter, offene Gewässer) entnommen werden, sofern die Stellen in einem Umkreis von max. 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 07/1998) vorzusehen.

Versiegelung

Befestigte Flächen sind auf das erschließungstechnisch notwendige Maß zu beschränken.

Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind die Leitungen vom Versorgungsträger, in Absprache mit der Bauverwaltung der Gemeinde Haßloch, mit geeigneten Maßnahmen zum Schutz (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vor eindringenden Wurzeln zu schützen.

Gashochdruckleitung

Der Träger der Gasversorgung weist darauf hin, dass auch nach der Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan, die weitere Detailplanung mit der Creos Deutsch-

land GmbH abzustimmen ist. Ggf. ist die Notwendigkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu prüfen. Dies sollte im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Siedlungshygiene/ Müllstandplätze

Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonneneinstrahlung und abseits von Wohnräumen, eingerichtet werden.

Nutzung regenerativer Energien

Die Errichtung von energieeffizienten Gebäuden und die Ausrüstung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden empfohlen.

Bodenordnung

Nach Aussage des Vermessungs- und Katasteramtes ist eine gesetzliche Bodenordnung nicht erforderlich.

Aufsuchungsgebiet für Kohlenwasserstoffe

Nach Aussage der Gemeinde beabsichtigt die GDF Suez E&P Deutschland GmbH die Durchführung einer 3D-reflexionsseismischen Messung „3D Seismik Römerberg-Südwest“. Die zukünftige Nutzung als Gewerbefläche hat keinen wesentlichen Einfluss auf die durchzuführenden Messungen.

Radonpotential

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau in einem Bereich mit erhöhtem Radonpotential.

Gemäß der ‚Übersichtskarte der Radonkonzentration in der Bodenluft in 1 m Tiefe‘ des Bundesamts für Strahlenschutz liegt die Radonkonzentration in der Bodenluft in Haßloch zwischen 40-100 kBq/m³ (Stand 2009), wobei lokal starke Abweichungen möglich sind.

Gesetzliche Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern gibt es nicht; die WHO und das Bundesumweltministerium empfehlen für Neubauten einen Richtwert von maximal 100 Becquerel pro m³. Das Landesentwicklungsprogramm IV enthält den Grundsatz Nr. 117, dass das geogene Radonpotenzial bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden soll. Die Regionalplanung hat Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung von Gebieten mit der besonderen Funktion Wohnen und von Vorranggebieten Wohnen zu berücksichtigen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein, hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch

radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

Schutzziel des Umweltbundesamts ist, dass in Aufenthaltsräumen Konzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden.

Eine Verpflichtung des Bauherrn zur Durchführung von technischen Schutzmaßnahmen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Da der Radongehalt je nach Untergrundbeschaffenheit schwanken kann, wird den privaten Bauherrn empfohlen, grundstücksbezogene orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Ver- und Entsorgung

Die Gemeindewerke weisen darauf hin, dass für das neue Betriebsgelände ein Kanal- sowie ein Stromanschluss erforderlich sind. Die Versorgung mit Gas und Wasser hingegen wäre bereits gesichert.

Es wird weiterhin angeführt, dass die festgesetzte Leitungstrasse mit Montagefahrzeugen überfahrbar sein muss und daher für eine entsprechende Ausführung zu sorgen ist.

Schließlich verweisen die Gemeindewerke auf die an der Gasstation befindlichen Ausbläser, die dem Entweichen von Gas in Notfällen dienen. Nach Aussage der Gemeindewerke ist die derzeit geplante Anordnung der Gebäude diesbezüglich unkritisch zu bewerten. Je nach Wetterlage kann es bei diesen Notfällen zu Gasausbreitungen in Bodennähe kommen. Diese ist jedoch so geringfügig, dass Explosionsgefahren auszuschließen sind.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Haßloch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG