

Gemeinde Haßloch

Begründung für den Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“ Stand **30.03.2021**

(Fassung für die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die parallele Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)



im Auftrag der
Gemeinde Haßloch



Gemeinde Haßloch

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Inhalt

1.	LAGE DES PLANGEBIETS	4
2.	VERFAHRENSANFORDERUNGEN	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN	6
3.1.	REGIONALPLANUNG	6
3.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
3.3.	BEBAUUNGSPLANUNG	7
3.4.	AUSBAUBEITRAGSSATZUNG	7
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
4.1.	BEBAUUNG UND STÄDTEBAU	8
4.1.1.	<i>Bebauung und Städtebau: Bestandssituation</i>	<i>8</i>
4.1.2.	<i>Bebauung und Städtebau: Ziele</i>	<i>9</i>
4.1.3.	<i>Bebauung und Städtebau: Konzept.....</i>	<i>10</i>
4.1.4.	<i>Bebauungskonzept eines Projektentwicklers für eine Teilfläche des Baugebiets</i>	<i>12</i>
4.2.	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	14
4.2.1.	<i>Naturschutz und Landschaftspflege: Bestandssituation</i>	<i>14</i>
4.2.2.	<i>Naturschutz und Landschaftspflege: Ziele</i>	<i>18</i>
4.2.3.	<i>Naturschutz und Landschaftspflege: Konzept.....</i>	<i>18</i>
4.3.	VER- UND ENTSORGUNG	24
4.3.1.	<i>Ver- und Entsorgung: Bestandssituation</i>	<i>24</i>
4.3.2.	<i>Ver- und Entsorgung: Ziele</i>	<i>24</i>
4.3.3.	<i>Ver- und Entsorgung: Konzept</i>	<i>25</i>
4.4.	IMMISSIONSSCHUTZ	27
4.4.1.	<i>Immissionsschutz: Bestandssituation.....</i>	<i>27</i>
4.4.2.	<i>Immissionsschutz: Ziele</i>	<i>27</i>
4.4.3.	<i>Immissionsschutz: Konzept</i>	<i>28</i>
4.5.	BODENSCHUTZ UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNG	30
4.5.1.	<i>Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Bestandssituation</i>	<i>30</i>
4.5.2.	<i>Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Ziele</i>	<i>33</i>
4.5.3.	<i>Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Konzept</i>	<i>33</i>
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	35
5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	35
5.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	35
5.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEREN ANLAGEN UND NEBENANLAGEN ...	36
5.4.	VERKEHRSFLÄCHEN	37
5.5.	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	37
5.6.	INANSPRUCHNAHME VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN.....	37
5.7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	38
6.	BODENORDNUNG	39
7.	UMWELTBERICHT	40
7.1.	UMWELTBERICHT: ZIELE.....	40
7.2.	UMWELTBERICHT: BESTANDSSITUATION	41
7.3.	UMWELTBERICHT: KONZEPT	43
7.3.1.	<i>Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....</i>	<i>43</i>
7.3.2.	<i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</i>	<i>43</i>
7.3.3.	<i>Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen</i>	<i>45</i>

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

1. Lage des Plangebiets

Das etwa 7,5 ha große Plangebiet liegt im Gemeindegebiet der verbandsfreien Gemeinde Haßloch. Diese ist mit etwas über 20.000 Einwohnern die größte Kommune des Landkreises Bad Dürkheim. Im nordöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes der Gemeinde liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zur L529 (Holidayparkstraße). Diese wichtige Verkehrsverbindung zum Freizeitpark Holidaypark begrenzt das Plangebiet im Osten. Das Gebiet grenzt im Norden an ein bereits fertiggestelltes Neubaugebiet sowie im Westen an mehrere Einzelhandelsbetriebe an. Im Süden wird der Bereich von einem kleinen Graben begrenzt, direkt dahinter besteht zur Zeit Landwirtschaft.

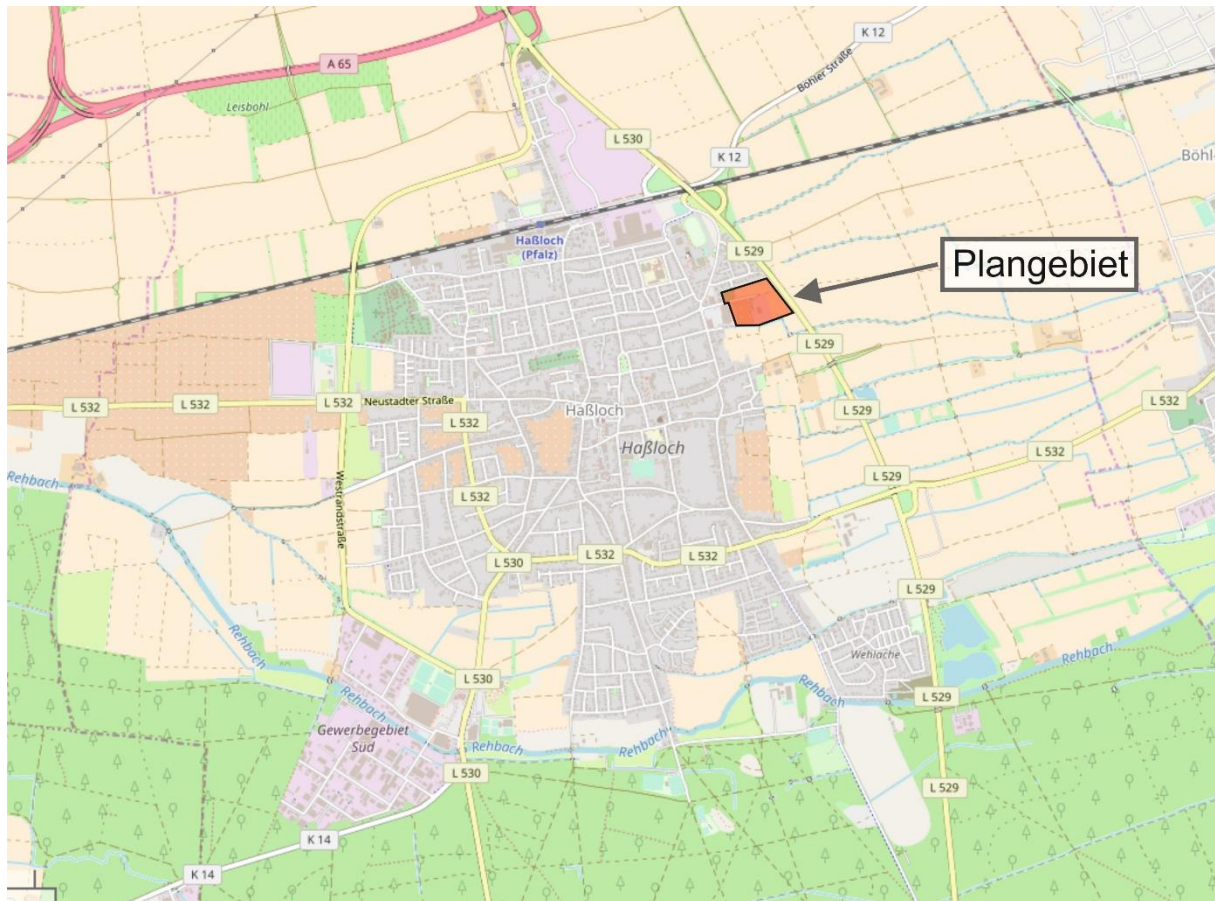


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2. Verfahrensanforderungen

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

Der künftige **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung (07.04.2021) folgende Flurstücke: 8767/17; 9459/2; 9458/2; 9457/3; 9456/3; 9455/2; 9454/2; 9453/2; 9452/2; 9451/2; 9450/2; 9449/2; 9448/2; 9447/2; 9446/2; 9445/3; 9444/3; 9443/3; 14140; 14141; 14212; 9460/7; 9463/3; 9464/1; 9465/1; 9471/1; 9472/1; 9473/1; 9473/4; 9478/2; 14213/1; 14214/1; 14215; 14216; 14217; 14218; 14219; 14220; 14221; 14222; 14223; 14224 (teilweise); 14236 und 14237.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

3. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

3.1. Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet nachrichtlich übernommen aus dem Flächennutzungsplan, als Siedlungsfläche Wohnen (N) in Planung gekennzeichnet. Das Vorhaben ist konform mit den Zielen der Raumordnung.

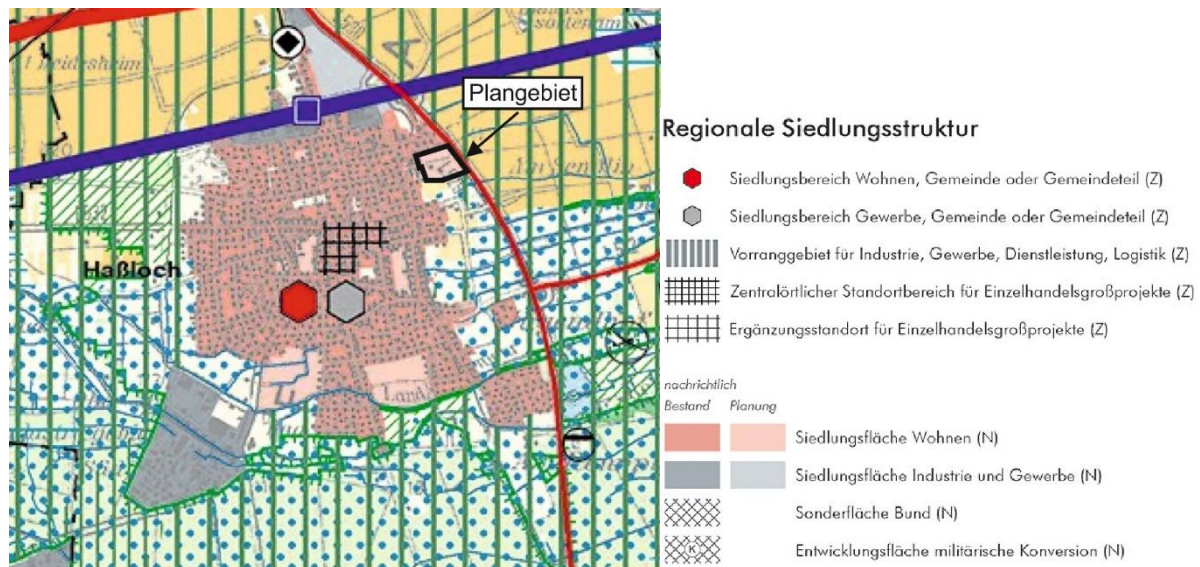
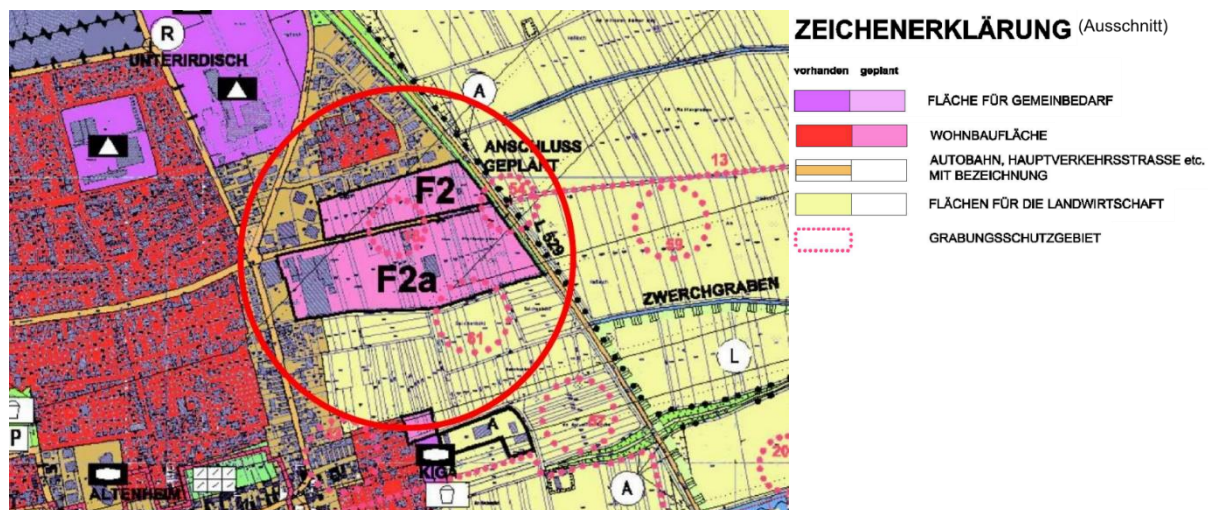


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplanung

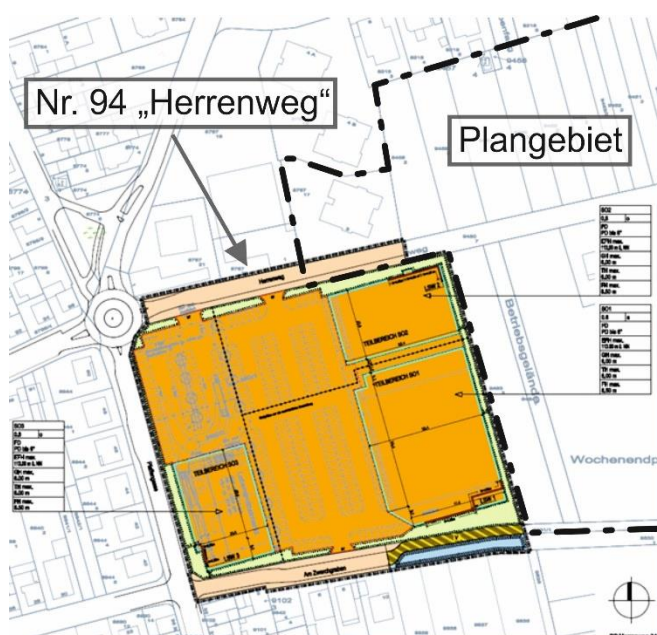
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Haßloch sind die beiden Bereiche F2 (Wohnbaufläche „nördlich des Herrenwegs“) und F2a (Umstrukturierung „Herrenweg Südseite“) als geplante Wohnbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb dieser beiden Bereiche, damit lässt er sich aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat, wie im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, Überschneidungen mit drei vorhandenen Grabungsschutzgebieten des § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG bedürfen Vorhaben im Grabungsschutzgebiet, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, insbesondere alle Erd- und Bauarbeiten der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Sie trifft die Entscheidung im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde. Aus diesem Grund sollten diese Behörden als sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt werden.



3.3. Bebauungsplanung

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



3.4. Ausbaubeitragssatzung

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

4. Planungskonzept

4.1. Bebauung und Städtebau

4.1.1. Bebauung und Städtebau: Bestandssituation

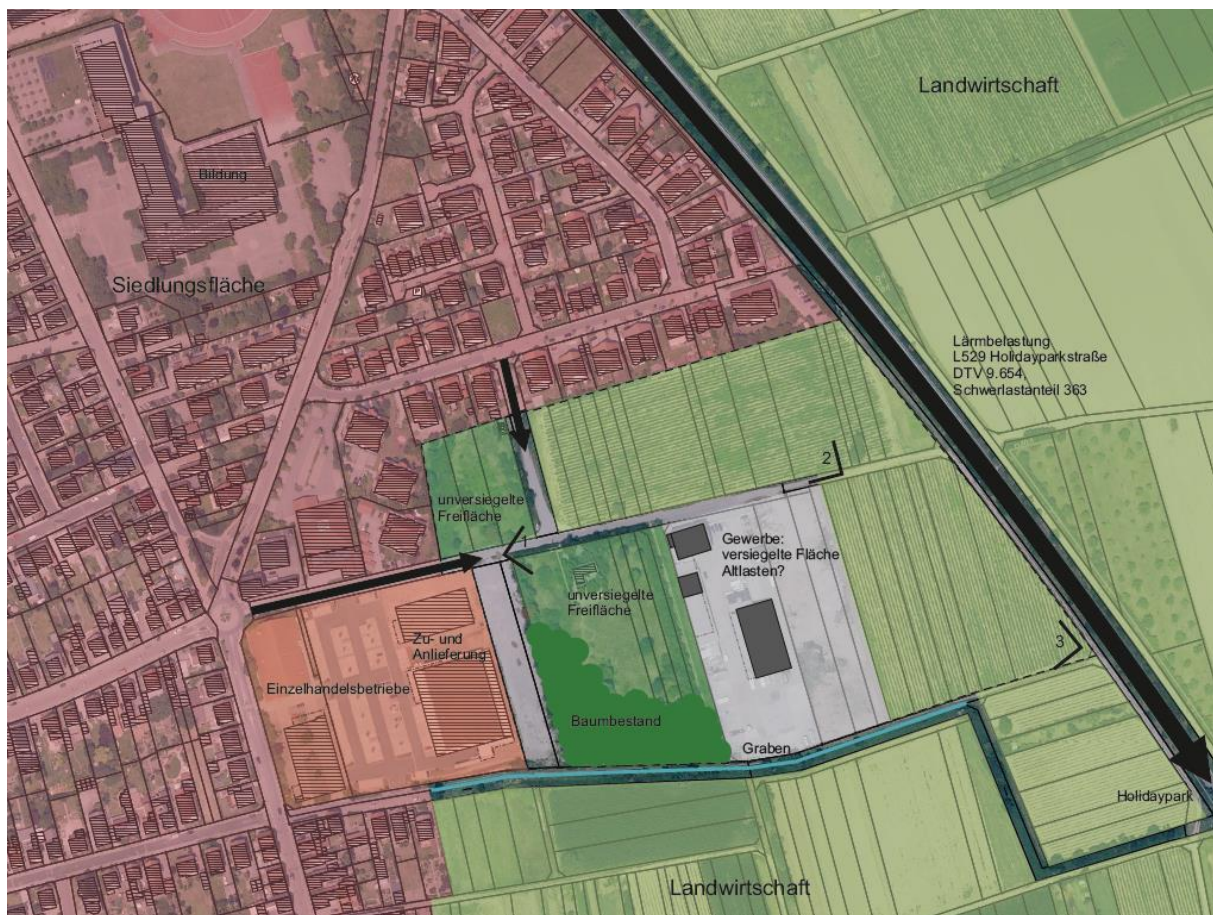


Abbildung 6: Bestandssituation

Lage und Bestandssituation

Das Gebiet grenzt im Norden an ein bereits fertiggestelltes Neubaugebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie im Westen an mehrere Einzelhandelsbetriebe an. Im Süden wird der Bereich von einem kleinen Graben begrenzt, direkt dahinter besteht zur Zeit Landwirtschaft.



Abbildung 7: angrenzende Umgebungsbebauung im Norden

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



Abbildung 8: angrenzende Einzelhandelsbetriebe im Westen

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

4.1.2. Bebauung und Städtebau: Ziele

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

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



Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach statistischem Landesamt RLP

Der Bebauungsplan wird auf Basis eines **Antrags** von mehreren Grundstückseigentümern auf **Entwicklung eines Bebauungsplans** aufgestellt. Dafür wurde eine Befragung der Eigentümer hinsichtlich ihres grundsätzlichen **Interesses auf Baulandentwicklung** durchgeführt. Angeschrieben wurden die Eigentümer von insgesamt 25 Grundstücken. Von den Eigentümern von 22 Grundstücken gab es eine positive Rückmeldung und von dem Eigentümer eines Grundstücks eine negative. Zwei Anfragen blieben unbeantwortet. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, der Gemeindewerke oder der Antragsteller.

Angesichts der positiven Resonanz der Eigentümer bietet es sich an, die beiden im Flächennutzungsplan als F2 (Wohnbaufläche „nördlich des Herrenwegs“) und F2a (Umstrukturierung „Herrenweg Südseite“) geplanten Wohnbauflächen **im Zusammenhang zu entwickeln**. Um hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Überläng der landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Geplant ist ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern als Abrundung des nördlich gelegenen Wohngebietes. Damit entspricht der Bebauungsplan den Festsetzungen des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. Aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands der Bestandsgebäude im Bereich des ehemals gewerblich genutzten Teils, stehen diese für das Konzept zur Disposition.

Dieses Bebauungsgrundkonzept stellt in Bezug auf die Lage und die Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten eine folgerichtige Weiterentwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gemeinde Haßloch dar.

4.1.3. Bebauung und Städtebau: Konzept



Abbildung 10: Städtebauliche Konzeption

Äußere- und innere Erschließung des Plangebietes

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

Bebauung

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

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

Grün und Versickerung

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

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

Lärmschutz

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

4.1.4. Bebauungskonzept eines Projektentwicklers für eine Teilfläche des Baugebiets

Das Bebauungskonzept eines Projektentwicklers für eine Teilfläche des in der Entwicklung befindlichen Baugebiets „Äußerer Herrenweg“ war bereits Beratungsgegenstand in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Entwicklungsausschusses am 05.12.2018 (Vorl. Nr. 2018/6114). In der Sitzung des gleichen Ausschusses am 21.02.2019 (Vorl. Nr. 2019/6205) wurde abschließend über das Konzept entschieden. In der Sitzungsvorlage heißt es:

„Die Traumhaus AG, Wiesbaden, hatte das Bebauungskonzept im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Äußerer Herrenweg“ eingereicht. Die Traumhaus AG steht in Kaufverhandlung mit mehreren Grundstückseigentümern.“

Das Bebauungskonzept orientiert sich am Vorentwurf des Bebauungsplans, macht aber eine Reihe von kleineren Anpassungen erforderlich. In der genannten Sitzung des Bau-, Verkehr- und Entwicklungsausschusses am 05.12.2018 wurde das Konzept durch Firmenvertreter vorgestellt. Die Entscheidung über die Annahme des Konzepts wurde vertagt, da zunächst weiterführende Informationen vorgelegt werden sollen, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Anzahl an Wohneinheiten und die Auswirkungen des Konzepts auf die Zahl der öffentlichen Stellplätze im Verkehrsraum.

Das Baugebiet „Äußerer Herrenweg“ umfasst eine Fläche von ca. 76.000 m². Hiervon möchte die Traumhaus AG Grundstücke in einer Gesamtgröße von 27.555 m² erwerben. Der Anteil liegt somit bei rund 36 %.

Im Bebauungskonzept werden die ursprünglich geplanten Baugrundstücke leicht verschoben. Dabei reduzieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Größe von 8.714 m² auf 7.835 m².

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen vergrößern sich im Bebauungskonzept von 8.144 m² auf 8.970 m². Die öffentlichen Grünflächen verkleinern sich von 6.623 m² auf 6.402 m². Der potenzielle Gesamtgrünflächenanteil liegt damit bei dem Bebauungskonzept der Traumhaus AG etwas höher.

Die Anzahl an Wohneinheiten bleibt in etwa gleich. Im Bebauungskonzept sind mindestens 69 Wohneinheiten möglich, im entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanentwurfs mindestens 70 Wohneinheiten. Die Anzahl hinzukommender Einliegerwohnungen kann nicht beziffert werden.

Nach Zugrundelegung des Stellplatzschlüssels in Abhängigkeit der Bautypen sind im Bebauungskonzept der Traumhaus AG mindestens 138 private Stellplätze nachzuweisen und im entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanentwurfs mindestens 124 Stellplätze.

Durch das das Bebauungskonzept würde sich die Zahl der Doppelhäuser, die im Vorentwurf des Bebauungsplans ohnehin schon stark vertreten sind, weiter erhöhen. Die Verwaltung schlägt vor, bei Zustimmung zum Bebauungskonzept der Traumhaus AG an anderer Stelle im Bebauungsplan Einzelhäuser, statt Doppelhäuser zu schaffen, um diesbezüglich einen Ausgleich zu schaffen.

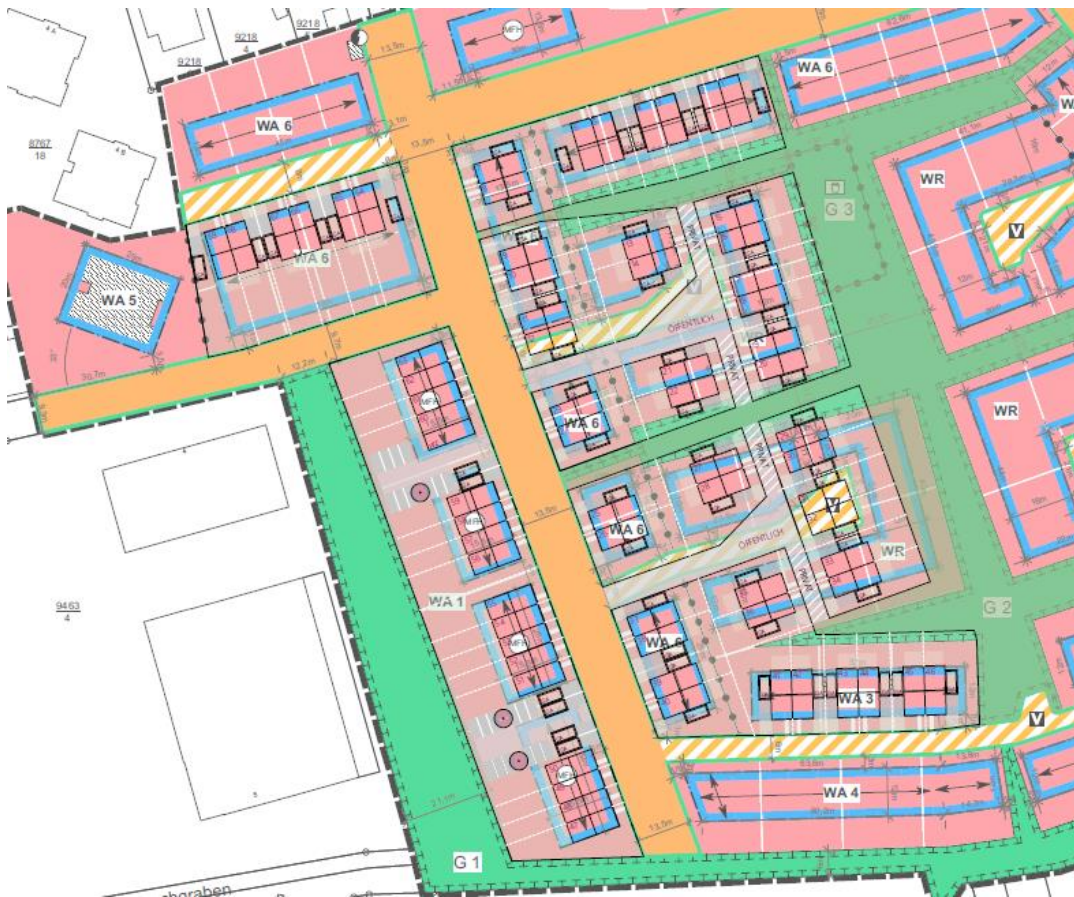


Abbildung 11: Darstellung Bebauungsplanentwurf und Bebauungskonzept Traumhaus AG überlagert
 Quelle: Traumhaus – das Original Projektentwicklungsgesellschaft mbH

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

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

4.2.1. Naturschutz und Landschaftspflege: Bestandssituation

Geologie und Boden

Die Gemeinde Haßloch befindet sich naturräumlich auf dem sog. "Speyerbach-Schwemmkegel", eine pleistozäne Sand- und Geröllablagerung im Rehbach-Speyerbachsystem. Hier bestimmen mächtige Sand- und Kiesablagerungen den Untergrund. Etwa 10 m u. GOK ist ein mehr als 10 m mächtiger feinsandiger Zwischenhorizont (OZH) mit Schluff- und Toneinlagen aufzuschließen. Basis des OZH bei etwa 85 m+NN, d. s. etwa 27 m u. GOK. Im Liegenden sehr mächtige Sand- Kiessedimente, durchzogen von Schluff- und Tonlinse. Die (historische) Geologie-Karte veranschaulicht hier das Diluvialgeröll des Speyerbach-Schwemmkegels, an den nördlich die Lößlehmterrassen der Rheinebene anschließen. Dementsprechend sind die anstehenden Bodenarten sehr heterogen ausgebildet. Es herrschen im Übergangsbereich zur historischen Lößlehmterrasse stark lehmige Sande vor, die durchaus auch mit einem höheren Sandanteil durchsetzt sein können.

Grundwasserstand

Die Geländehöhe im unmittelbaren Planungsbereich ist mit ca. 11,60 m+NN etwa identisch mit derjenigen am Messpunkt, sodass bei dem schwachen Grundwassergefälle auf geringer Entfernung die genannten Daten zuverlässig übertragen werden können.

Messstnr	Gelände (ca. m+NN)	MPH [NN+m]	Wasserstand (NN+m)	m unter MP	m unter Gelände	Quelle http://www.geoportal-wasser.rlp.de gesehen am 07.11.2017
1064 Hassloch	111,83	112,48	110,07	2,41	1,76	Mittelwert (1953-2006)
			109,38	3,10	2,45	Minimum (29.11.2005)
			111,04	1,44	0,79	Maximum (06.02.1961)

Abbildung 12: Grundwasserstand

Klima und Luft

Das Klima des Planungsraumes ist sommerwarm und wintermild. Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 9 °C. Der gesamte Landschaftsraum unterliegt diesen Klimaeinflüssen, sodass die thermische Situation, das ist, der Indikator für die gesamte Luftbelastung im Raum, als „stark belastet“ eingeschätzt wird. Dementsprechend hoch wird auch die Wärmebelastung bewertet. Der maßgebliche Schwellenwert wird sehr häufig überschritten, sodass zeitweise ein extremes Bioklima vorherrscht.

Landschaft und Kulturgüter

Das Landschaftsbild des geplanten Baugebietes ist zurzeit sehr heterogen geprägt. Einerseits herrschen noch Ackerflächen vor, andererseits sind ehem. Gartenflächen und Gehölzsukzessionen vorhanden, die die Weitläufigkeit des Planungsgebietes unterbrechen.



Abbildung 13: Westgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 14: Südgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

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

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



Abbildung 15: Acker im Osten
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 16: Gehölzsukzession im Westen
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 17: Wohnbebauung im Norden
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 18: Graben im Süden
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 19: Landesstraße im Osten
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 20: West-Ost Erschließungsweg
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 21: Lager und Aufbereitung Tiefbau
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 22: Betriebsgelände Baudienstleister
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

Tiere und Pflanzen - biologische Vielfalt

Es ist aufgezeigt worden, dass das Areal einer relativ heterogenen Nutzung unterliegt. Neben den Ackerflächen gibt es einerseits ruderalisierte Flächen und mehr oder weniger dichte Gehölzsukzessionen, andererseits dominieren die Gewerbeflächen und Versiegelungen/Bebauungen das Areal.



Abbildung 23: Rohboden und ruderaler Staudenflur an der Südwestgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 24: Baumweide und Grenzgraben
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Naturschutz und Landschaftspflege: Ziele

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. In diesem Sinne muss die biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sein, ebenso wie Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft (§1 Abs. 1 BNatSchG).

Aus diesem Grund wird eine Grünordnungsplanung mit folgenden Inhalten durchgeführt:

- der vorhandene und der zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft,
- die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Beurteilung des vorh. und des gepl. Zustandes von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschl. der daraus ergebenden Konflikte,
- Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele, insbesondere:
 - Vermeidung, Minderung und Beseitigung von Beeinträchtigungen
 - Arten- und Biotopschutz,
 - potentielle Kompensationsflächen,
 - Biotopverbund und Natura 2000,
 - Schutz und Regeneration natürlicher Grundlagen,
 - Landschaftsbild,
 - Freiraumschutz.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In erster Reihe steht auf jeden Fall der Vermeidungsbegriff, der für den vorsorgenden Charakter des Planungsinstrumentes, für das Aufzeigen besonders sensibler Bereiche und Flächen steht.

Der Vermeidungsbegriff leitet über zur Eingriffsregelung, über die innerhalb der Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a (3) BauGB) zu entscheiden ist (§ 18 BNatSchG). Der Grünordnungsplan liefert Prognosen bzgl. der weiteren Entwicklung sowie aller absehbaren planungsrelevanten Zustandsveränderungen, die sich aufgrund von vorh. oder absehbaren Planungen oder Vorhaben ergeben können (ebd. Rd. 28 zu § 9). Insofern ist hier der methodische Ort, die Auswirkungen der gepl. Vorhaben bzw. Planungen zu prüfen und zu bewerten, so wie es der Gesetz- und Verordnungsgeber in dem Katalog der Grundleistungen des Grünordnungsplanes preisrechtlich vorgesehen hat (Anl. 5 zu § 24(2) HOAI).

4.2.3. Naturschutz und Landschaftspflege: Konzept

Beeinträchtigung Arten-/ Biotoppotential - Biologische Diversität

Die Inanspruchnahme der aufgeführten Strukturen wird eine dauerhafte Veränderung von Biototypen und Lebensraumverhältnissen mit sich bringen. Die hier zu beachtenden Flächen und Objekte sind auf die potenziellen Brutgehölze und Hochstaudenfluren im westlichen Randbereich konzentriert (siehe 0). Es handelt sich dabei um ca. 1,8 ha Gehölze und Hochstaudenfluren, deren Lebensraumfunktionen zerstört werden.

die Beeinträchtigung von Höhlenbrütern innerhalb der Altbäume ist wegen mangelnder Eignung nicht zu erwarten. Denkbar – obgleich nicht nachgewiesen – ist das Vorkommen von (Zwerg-)Fledermaus im Wochenendhaus.

Beeinträchtigung von Klima und Luft

Die regional bedingten Vorbelastungen sind dominierend. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen klimatisch-lufthygienische Beeinträchtigungen durch das Baugebiet sind nicht zu erwarten. Andererseits ist wegen der

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

Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser

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

Beeinträchtigung Kultur- und Sachgüter

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

Beeinträchtigung Mensch und Landschaft(-bild)

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

Beeinträchtigung des Bodens

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

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

Abbildung 25: Bodenverlust und Beeinträchtigungsintensität

Quelle: Büro Ehrenberg 2021

Es festzustellen, dass sich die Flächen mit geringer (eher fehlender) Bodenfunktion verdoppeln. Soweit es vorbelastete Flächen betrifft, ist die Beeinträchtigungsintensität gering. Andererseits gehen fast ein Drittel der Fläche mit großer Bedeutung vollständig verloren; d. h., dass der wertvolle Flächenverlust vollständig den versiegelten/ verdichteten Flächen zuzurechnen ist. Dieser Sachverhalt – zutreffend für ein Drittel des Plangebietes – ist sehr erheblich und nachhaltig; insofern ist die Beeinträchtigungsintensität hoch.

Die sonstigen Flächen mit mittlerer Bewertung können voraussichtlich in gleicher Größenordnung erhalten und/ oder neu geschaffen werden. Deshalb wird die Beeinträchtigungsintensität nur gering bewertet.

Zumutbare Alternativen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a (3) BauGB) richtet sich nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Die seit dem 01. März 2010 gültige novellierte Fassung schreibt vor, zumutbare Alternativen zu prüfen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist das zu begründen.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet Bestandteil des Flächennutzungsplans der Gemeinde. Das Planungsziel ist es, die im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche als Wohngebiet für Einfamilienhäuser umzuwandeln bzw. zu entwickeln. Es soll nachfragegerechter attraktiver Wohnungsbau im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper im Norden geschaffen werden. Die geplante bauliche Nutzung des Gebietes stellt somit eine folgerichtige Weiterentwicklung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gemeinde Haßloch dar. Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor Ort sind keine weiteren Alternativen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich (§ 15(1) S. 3 NatSchG).

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Hinblick auf die **artenschutzfachlichen** Erfordernisse sind verschiedene Maßnahmen notwendig, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beitragen:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison (§ 39 BNatSchG).
- Abtrag des ehem. Wochenendhauses unter Beachtung evtl. Fledermausvorkommen, d. h. vorzugsweise außerhalb der Zeiten von Wochenstuben- und Sommerquartier. Die Eignung als Winterquartier ist nicht gegeben.
- Die Erhaltung der einzelnstehenden Obstbäume ist aufgrund Alter und Zustand nicht realistisch; zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Höhlenbrüterlebensraumes ist vor Fällung eine Inspektion evtl. Astabbrüche etc. erforderlich; die Fällung ist ggfs. auf die Zeit außerhalb der Brutsaison zurückzustellen.

Bzgl. **siedlungsklimatischer** Vermeidungserfordernisse (Thermische Belastung) ist eine Durchbegrünung der Siedlungsfläche notwendig. Das Neubaugebiet wird Grünachsen und auch kleinere Grünbestände aufweisen, so dass sich eine kleinklimatische Austauschthermik ausbilden kann.

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

Es sind randliche Eingrünungen vorgesehen, die zugunsten des **Landschaftsbildes** das Neubaugebiet in die Ortsrandgestalt einbinden sollen. Zur Vermeidung längerfristiger Beeinträchtigungen ist es erforderlich, bereits nach Festsetzung des Bebauungsplanes (Satzung) vorzeitig Pflanzmaßnahmen vorzunehmen, um so rasch wie möglich die gestalterische Zielstellung zu erreichen. Für die nachfolgenden Bauausführungen sind geeignete Bestimmungen bzgl. Bauüberwachung und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke (DIN 18920) zu treffen.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Trotz der aufgezeigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe und Beeinträchtigungen, die sich anhand der Versiegelung und Überbauung, d. h. am Verlust belebten Bodens bemessen lassen. Es handelt es sich zukünftig zwar um Bodenstandorte mit allenfalls mittlerer Bedeutung, zugleich aber sind sie Standort für Brutgehölze und andere tierische und pflanzliche Lebensraumfunktionen. Insofern tragen die Erhaltung und Wiederherstellung von Böden auch zur Entwicklung geeigneter Ausgleichsstrukturen für Brutgehölze und Bäume bei. Es ist a. a. O (vgl. Abb. 24:) bereits anhand einer eher verbalargumentativen Bewertung festgestellt worden, dass eine erhebliche und nachhaltige Bodenbeeinträchtigung auf einem Drittel des Plangebietes zu erwarten sein wird. Anhand nachfolgender Bewertungsmatrix werden die Ausgleichserfordernisse bilanziert.

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

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

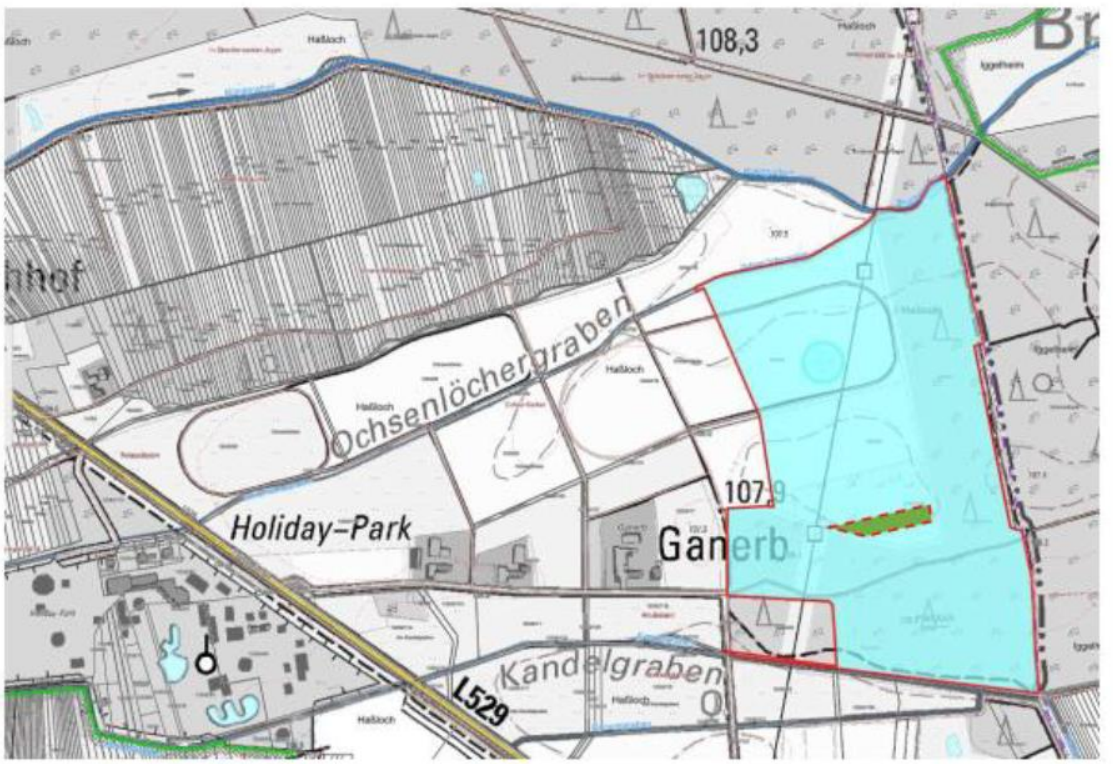
Externe Ausgleichsmaßnahmen

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

Im Hinblick auf § 16 BNatSchG (2009) in Verb. mit § 8 LNatSchG (2018) hatte die Gemeinde Haßloch bereits seit 1995 mit der Einrichtung eines sog. „Ökokontos“ (ebd.) zur Bevorratung von Maßnahmen für die Bauleitplanung, auf der Grundlage der damaligen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Forsten begonnen. Es dient dazu, im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geeignete Flächen sowie Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (§ 2(2) LKOMPV vom 12.06.2018) durchzuführen. Die Festlegung der Flächen und Maßnahmen ist seinerzeit in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (§ 8 LNatSchG) erfolgt. Die Realisierung ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

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

IDNr	Flur /Gewanne/ Flur-Nr.	qm	Ziel/ Maßnahme	Anmerkung
30	Neuweide/ Flur-Nr. 12386	1.070	Mähwiese mit Streuobst/ Ansaat kräuterreichen Saatguts Pflege über BUND-OG seit 2006	Zielerreichung 2007
				

32a	In der Woog (Ganerb) Flur-Nr. 12242/ 135	4.430 (anteil- lig aus 26,1 ha)	lockerer Laubmischwald Anpflanzung Pflanzung durch Forst seit 2000/ 2001	Zielerreichung 2010 Bestandteil der Forstbe- triebsfläche
				

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

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

Zuordnung

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

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

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Gemeindewerke Haßloch haben parallel zum Bebauungsplanverfahren und der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen, eigene hydraulische Untersuchungen beauftragt, die auch das Plangebiet betreffen.

Parallel zum Entwurfsprozess des Bebauungsplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan aufgestellt.

4.3.1. Ver- und Entsorgung: Bestandssituation



Abbildung 28: Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß den Daten der Gemeindewerke Haßloch kann das Plangebiet von Norden bzw. Westen aus mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt werden. Ebenso bestehen Kanäle für das Abwasser. Im nordwestlichen Bereich befindet sich bereits eine Trafostation. Darüber hinaus verläuft ein inaktiver Abwasserkanal entlang der Straßen „Im Taubenfang“ und „Herrenweg“ und endet im Plangebiet.

4.3.2. Ver- und Entsorgung: Ziele

Regenwasser

Das gesamte Gebiet soll als Trennsystem erschlossen werden. Das bedeutet, dass Schmutzwasser und Oberflächenwasser getrennt abgeführt werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung soll in der prioritären Reihenfolge von Versickerung, Rückhalt und Ableitung realisiert werden.

Schmutzwasser

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

Versorgungsleitungen

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

4.3.3. Ver- und Entsorgung: Konzept

Regenwasser

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

Am 10.01.2019 fand ein Gespräch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz statt. Das Konzept zur Entwässerung des Baugebietes wird seitens der SGD grundsätzlich befürwortet.

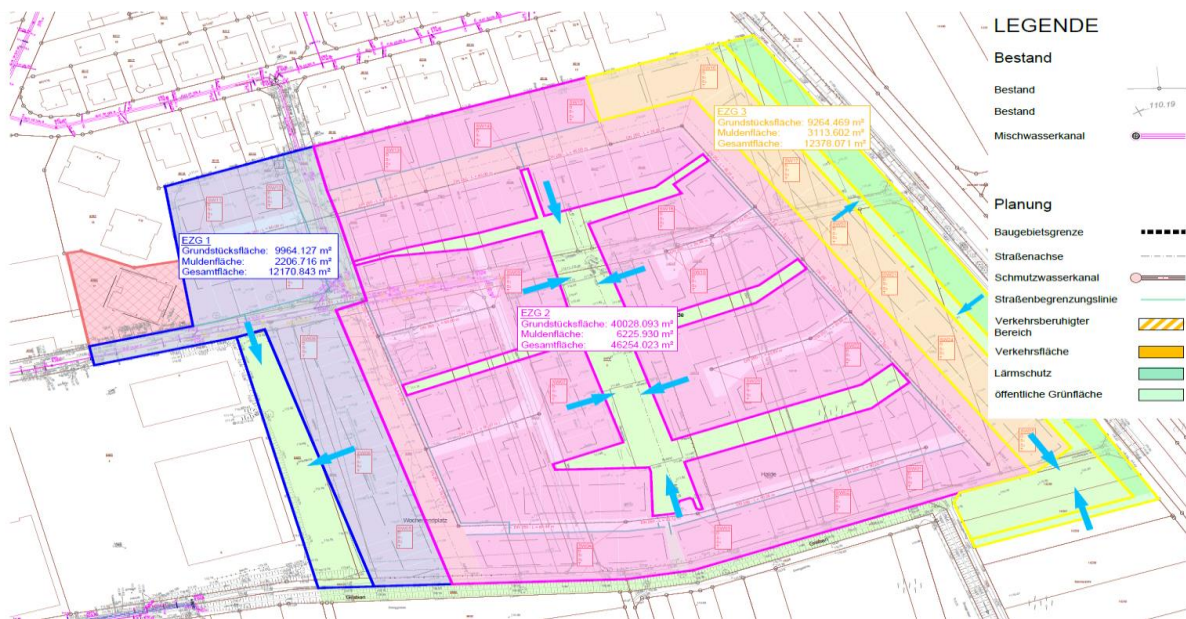


Abbildung 29: Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Stand: 27.06.2019)

Quelle: ipr Consult Neustadt (Pappon + Riedel mbH)

Schmutzwasser

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

Versorgung

In den Straßen Herrenweg und Im Taubenfang müssen bestehende Versorgungsleitungen möglicherweise zurück oder umgebaut und in die entsprechenden, noch nicht angeschlossenen Gebietsbereiche verlängert werden. Die weitere Verwendung der im Gebiet vorhandenen Leitungen ist im folgenden Planungsprozess zu prüfen.

4.4. Immissionsschutz

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

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

4.4.1. Immissionsschutz: Bestandssituation

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

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

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

4.4.2. Immissionsschutz: Ziele

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

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

Die Bearbeitung des Gutachtens umfasst folgende Untersuchungen:

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

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

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

Bei Überschreitung der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zur Lärmvorsorge erarbeitet. Abschließend werden Empfehlungen für die in den Bebauungsplan zu übernehmenden Textpassagen gegeben.

Teil B Vorhabenbezogener Verkehrslärm (Beurteilung in Anlehnung an die 16. BImSchV)

Zur Abschätzung der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und der sich daraus ergebenden Veränderung in der Lärmsituation für die Straßenabschnitte mit Wohnbebauung wird eine überschlägige schalltechnische Berechnung an repräsentativen Querschnitten für den Bestand und den Ausbau vorgenommen. Die Ergebnisse der jeweiligen Planfälle werden gegenübergestellt und anhand der geltenden Richtlinien und Immissionsgrenzwerte beurteilt.

Anschließend erfolgt die Umlegung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf das vorhandene Straßennetz. Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet die Beurteilung der Lärmsituation in den Straßenzügen Bismarckstraße, Brandenburger Straße, Böhler Straße, Pfaffengasse und Herrenweg.

Teil C Gewerbelärm Bebauungsgebiet „Herrenweg“

Abschließend werden die Aussagen zum Gewerbelärm aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 94 „Herrenweg“ eingearbeitet.

4.4.3. Immissionsschutz: Konzept

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

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung wird bereits heute durch eine bestehende Lärmschutzwand vor dem Verkehrslärm der L 529 geschützt. Die schalltechnische Berechnung einer Rasterlärmkarte für die geplanten Wohnbauflächen zeigt, dass sich bis zu einem Abstand von ca. 120 m von der L 529 entfernt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben. Dies schließt ca. ein Drittel der Fläche des Bebauungsplans ein. Die anschließende Berechnung an Freifeldpunkten zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A) auf.

Somit ist die Errichtung von Lärmschutzanlagen erforderlich. In Ausarbeitung einer geeigneten Lärmschutzmaßnahme wurden zwei grundsätzliche Lösungsansätze untersucht. Planfall 1 beinhaltet die Erhöhung und Fortführung der bestehenden Lärmschutzwand an der L 529. In Planfall 2 wird die neue Lärmschutzanlage innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes errichtet.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wird Planfall 1 mit der Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand von einer Höhe von 1,50 m auf eine Höhe von 3,00 m auf einer Länge von 50 m und der Fortführung als Neubau mit einer Höhe von 4,00 m (3,00 m) auf einer Länge von 295 m empfohlen.

Teil B Vorhabenbezogener Verkehrslärm (Beurteilung in Anlehnung an die 16. BImSchV)

Für das schalltechnische Gutachten wurden an sieben repräsentativen Immissionsorten in den umliegenden Straßenzügen Verkehrserhebungen mittels Verkehrserfassungsgeräten durchgeführt. Diese Zahlen wurden auf das für schalltechnische Berechnungen maßgebende Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Für das Baugebiet „Äußerer Herrenweg“ errechnete sich darauf aufbauend ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von ca. 1.272 Kfz/24h. Dieses Verkehrsaufkommen wurde auf das bestehende Straßennetz umgelegt.

Entsprechend dem „Coburg Urteil“ sind Lärmschutzmaßnahmen über den Ausbau- oder Neubauabschnitt hinaus dann vorzusehen, wenn sich durch die Verkehrszunahme eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 3 dB(A) (2,1 dB(A)) ergibt und die Beurteilungspegel für den Prognosefall tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschreiten.

Es wurden folgende Planfälle untersucht:

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

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

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

Teil C Gewerbelärm Bebauungsgebiet „Herrenweg“

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

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

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

4.5. Bodenschutz und Baugrunduntersuchung

Im Rahmen eines Fachgutachtens Bodenbelastungen sollten für den B-Plan abwägungsrelevante Daten zur Untergrundsituation erhoben und aufgearbeitet werden. Verdachtsbereiche hinsichtlich möglicher Belastungen des Untergrundes ergaben sich aufgrund einer im Vorfeld durchgeführten historischen Kurzrecherche. Parallel wurden eine Erhebung, Prüfung und Aufarbeitung von Daten zur geotechnischen Untergrundsituation, die für den B-Plan abwägungsrelevant sind, durchgeführt.

Die Firma RSK Alenco wurde am 11.12.2017 von der Ortsgemeinde Haßloch mit der Durchführung der Untersuchungen beauftragt.

Im Rahmen eines Fachgutachtens Bodenbelastungen (Bericht Nr. 930569-2) wurden zwei Verdachtsbereiche mit schädlichen Bodenveränderungen ermittelt. Diese sollten im Rahmen einer Detailuntersuchung näher untersucht werden. Der eine Teilbereich erstreckt sich über Auffüllungen auf dem Flurstück 9473/4 und die dort 2018 festgestellten PAK Belastungen /14/. Der andere Bereich umfasst einen ehemaligen Ölabscheider auf dem Flurstück 9478/2. Hier wurden ebenfalls 2018 /14/ Belastungen des Bodens durch MKW, die möglicherweise in das Grundwasser reichen, festgestellt.

Die Firma RSK Alenco wurde am 08.04.2019 von der Ortsgemeinde Haßloch mit der Durchführung der Detailuntersuchungen beauftragt.

4.5.1. Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Bestandssituation

Standortbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der linksrheinischen Niederterrasse. Der Untergrund ist von pleistozänen und quartären fluviatilen Sedimenten aufgebaut. Im natürlichen Zustand sind schluffige Feinsande bzw. feinsandige Schluffe über kiesigen, rötlichen Sanden mit unterschiedlichen Schluffanteilen zu erwarten. Darunter stehen graue Feinsande an. Die Geländehöhe beträgt im Mittel ca. 112,0 m ü. NN. Nennenswerte morphologische Geländestrukturen und Höhenunterschiede sind nicht vorhanden.

Gemäß der hydrogeologischen Kartierung ist das Grundwasser zwischen 1 - 3 m unter GOK zu erwarten. Während der Geländearbeiten wurde in den Bohrungen Grundwasser bei ca. 109,90 bis 110,0 m ü NN angetroffen. Das Gebiet entwässert regional nach Osten zum Rhein. Den lokalen Vorfluter bildet der am südlichen Rand des geplanten Neubaugebietes verlaufende Zwerggraben. Eine Wasserführung konnte an mehreren Ortsterminen von Januar bis April 2018 nicht festgestellt werden. In der ca. 300 m nordwestlich vom Zentrum des Untersuchungsgebietes gelegenen amtlichen Grundwassermessstelle 1064 Haßloch sind Grundwasserhöchststände von max. 111,04 m ü NN bei einer Geländehöhe von 111,83 m ü NN dokumentiert. Es ist mit Grundwasserhöchstständen von ca. 111,0 bis 111,1 m ü NN zu rechnen.

Der Bereich nördlich des Herrenwegs unterliegt, bis auf eine zum Zeitpunkt der Untersuchungen brachliegende Teilfläche im Westen, landwirtschaftlicher Nutzung. Südlich des Herrenwegs befinden sich Flächen einer ehemaligen Sargfabrik (Holzlagerplatz, Flurstück 9463/3), und ein Wochenendhaus (Flurstück 9465/1). Westlich schließen Flächen eines ehemaligen Baustoffhandels an. Zurzeit wird das ehemalige Bürogebäude als Unterkunft für Flüchtlinge benutzt. Die Hallen auf dem Gelände werden als Abstellplatz für Autos verwendet oder sind an kleine Gewerbebetriebe untervermietet. Der ehemalige Baustoffhandel besaß in den Hallen auf dem Flurstück 9478/2 eine Waschküche mit Ölabscheider sowie eine Wartungsgrube für Fahrzeuge. Die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke (9473/4, 14213/1, 14214/1 14215) dienten als Lagerplatz für Erdaushubmassen.

Umweltrechtliche Bewertung

Boden-Mensch

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

Boden-Grundwasser

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

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

Bodenluft-Mensch

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

Boden-Nutzpflanze

Nur in der KRB 12 0,1 – 0,5 wurde eine Überschreitung des Prüfwertes Ackerbau, Nutzgarten für den Parameter Benzo(a)pyren festgestellt. Eine aktuelle Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist aufgrund der Lage außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht zu besorgen.

Im Hinblick auf eine eventuelle Nutzung dieser Flächen als Nutzgarten wurde empfohlen eine detaillierte Untersuchung dieser Fläche auf eine mögliche PAK Belastung zu veranlassen, um eine Gefährdung im Hinblick auf die mögliche zukünftige Nutzung als Gartenfläche auszuschließen. Die Ergebnisse dieser Detailuntersuchungen sind nachfolgend zu finden:

Umweltrechtliche Bewertung Flurstück 9478/2

Boden-Mensch

Es ist von einer lokalen, kleinräumigen schädlichen Bodenveränderung auszugehen. Aufgrund der Versiegelung mit Beton ist der Wirkungspfad Boden-Mensch zurzeit unterbrochen. Im Hinblick auf die mit der geplanten Nutzung einhergehenden Entsiegelung sollte eine Sanierung erfolgen.

Boden-Grundwasser

Der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung ist bestätigt. Grundsätzlich wird die Sachlage so eingeschätzt, dass die Sanierungspflicht beim Zustandsstörer liegt. Aufgrund der nur geringen Überschreitung ist keine Sanierung des Grundwassers erforderlich. Mit einer Sanierung der Belastungen des Bodens wird ebenfalls der Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterbunden.

Boden-Nutzpflanze/Bodenluft Mensch:

Mit der durchzuführenden Sanierung der schädlichen Bodenveränderung im Hinblick auf die zukünftige Nutzung als Wohngebiet treten diese Wirkungspfade nicht mehr auf.

Umweltrechtliche Bewertung Flurstück 9473/4

Im Bereich des Flurstücks 9473/4 konnten die 2018 festgestellten erhöhten PAK-Gehalte der Auffüllungen nicht bestätigt werden. In keiner der 2019 analysierten Proben wurde eine Überschreitung der Orientierungswerte nach ALEX 02 /8/ festgestellt. Der stark erhöhte PAK Gehalt einer Einzelprobe (49,73 mg/kg) in der Probe KRB 12 0,1 – 0,5 m u. GOK aus dem Jahr 2018 ist typisch für Auffüllungen und wahrscheinlich auf einzelne Schlackepartikel in der Auffüllung zurückzuführen.

Boden-Nutzpflanze

Eine aktuelle Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist aufgrund der Lage außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht zu besorgen. Auch in Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung im Zuge des B-Plan besteht kein Handlungsbedarf.

Abfallrechtliche Bewertung

Für die auf den Flurstücken 14213/1, 14214/1 erbohrten z.T. tiefgründigen bis in das Grundwasser reichenden Auffüllungen wurde eine Mischprobe erstellt. Aufgrund der Zuordnung Z0 nach LAGA M20 TR Boden 2004 ist von keiner umwelttechnischen Einschränkung bei einer möglichen Verwertung auszugehen.

Für beide Bereiche mit nachgewiesenen Belastungen ergibt sich bereichsweise eine Zuordnung nach LAGA M20 TR Boden von > Z2. Bei der planungsrechtlich sicherzustellenden Sanierung sollten Aushubmassen unter fachgutachterlicher Begleitung separiert und abfallrechtlich eingestuft werden. Material mit einer Einstufung $\geq$ Z2 ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Untergrundaufbau

Die in den untersuchten Bereichen angetroffenen Böden können baugrundtechnisch wie folgt bewertet werden:

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

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

4.5.2. Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Ziele

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

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

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

4.5.3. Bodenschutz und Baugrunduntersuchung: Konzept

Empfehlungen des Fachgutachten Bodenbelastungen

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

ist ein Anfangsverdacht gegeben, daraufhin wurde eine Detailuntersuchung der zwei Teilflächen durchgeführt. Ein kurzfristiger Handlungsbedarf wird nicht gesehen, da seit ca. 20 Jahren kein zusätzlicher Eintrag mehr erfolgt und der Bereich versiegelt ist.

Empfehlungen der Detailuntersuchung Bodenbelastungen

Die vorgefundenen MKW-Belastungen des Bodens auf dem Flurstück 9478/2 beschränken sich auf einen kleinräumigen Bereich. Der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung wurde bestätigt. Die Belastungen führen bereits zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität.

Dem Grundstückseigentümer obliegt die Sanierung des Schadens. Es ist davon auszugehen, dass die schädliche Bodenveränderung mittels Aushubs saniert werden kann. Die Sanierung sollte durch einen Sachverständigen geplant und überwacht werden. Das weitere Vorgehen in diesem Fall erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz).

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch PAK auf dem Flurstück 9473/4 wurde durch die Detailuntersuchung ausgeräumt. Eine Gefahr für Schutzgüter im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung als Wohngebiet ist nicht zu besorgen. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Es ergaben sich keine Hinweise auf großflächige Belastungen, die einer wohnbaulichen Nutzung entgegenstehen würden. Einer Erstellung des B-Plans steht somit grundsätzlich nichts entgegen.

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der orientierenden Baugrunduntersuchung

Die Versickerungsversuche VV2-1 und VV2-2 ergaben für die bindigen Böden bis ca. 1,3 m einen mittleren kf-Wert von $7,10 \times 10^{-7}$ m/s. Dieser liegt außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs nach dem Arbeitsblatt DWA-A138. Die unter den bindigen Böden anstehenden schluffigen Sande sind dagegen mit einem durch die Versickerungsversuche VV1-1 und VV1-2 ermittelten mittleren kf-Wert von $2,84 \times 10^{-5}$ m/s für eine gezielte Versickerung geeignet. Eine gezielte Versickerung ist aufgrund der temporär hohen Grundwasserstände in den Sanden aber nur bedingt möglich.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

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

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am umliegenden Bestand und wird auf maximal 2, beziehungsweise 3 (im Bereich WA 1 ist ein drittes Vollgeschoss oder Staffelgeschoss zulässig) festgesetzt.

Um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes zu gewährleisten, werden außerdem die Traufhöhe, die Firsthöhe, die Dachneigung und teilweise auch Gebäudehöhe geregelt. Die Traufhöhen liegen zwischen **5,5m** und **7m**, wobei die Traufhöhen an der Bestandsbebauung am höchsten sind und zum Ortsrand hin abnehmen, um einen stufenweisen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Lediglich für die Gebäude im Bereich WA 1 ist zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von **10m** festgelegt, welche nur bei flachen Dächern zum Tragen kommen. Ansonsten werden die Gebäudedimensionen darüber hinaus auch über eine Firsthöhe beschränkt. Diese liegt zwischen **10,5m** und **15,5m**, ebenfalls zum Ortsrand hin abnehmend.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

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

Daraus resultierende Siedlungsdichte

Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Anzahl an Baugrundstücken ergibt sich eine maximale Anzahl von 268 Wohneinheiten für den gesamten Geltungsbereich. Bei einer Bruttowohnbaufläche von ca. 7,4 ha ergibt das eine maximale durchschnittliche Wohnbauflächendichte von 36 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland. Damit wird das Ziel für Mittelzentren im rheinland-pfälzischen Teilraum von mindestens 29 WE / ha des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in dem Baugebiet erreicht.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen

Bauweise

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Hierdurch wird ebenfalls der Einbindung in umgebende Baustruktur Rechnung getragen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Von den angrenzenden Erschließungsstraßen wird ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten, um die Herstellung einer Vorgartenzone zu gewährleisten. Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser (WA 4) sind die Dimensionen der Baufenster so gewählt, dass die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück flexibel gestaltet werden kann, um zu gewährleisten, dass auch Gärten auf der Südseite realisierbar sind.

Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen dient der Gliederung der Baustruktur. Entsprechend des Charakters der umliegenden Gebiete wird eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt. Aus diesem Grund wird die Firstrichtung in der Plandarstellung festgesetzt.

Lediglich die freistehenden Einfamilienhäuser (WA 5) sind von dieser Regelung nicht betroffen. Durch die erhaltene Flexibilität wird der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie hinreichend Rechnung getragen. Dem Bauherrn wird damit auch in Bezug auf die Erfüllung der Anforderungen des „Erneuerbare Energien und Wärmegesetzes“ (EEWärmeG) größtmögliche Flexibilität erhalten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten

Es wird geregelt, dass Garagen und überdachte Stellplätze mindestens 3m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite und der Straße muss mindestens 5m betragen. Dieser Abstand dient als Stauraum. Hierdurch soll ein Blockieren der Fahrbahn bei der Einfahrt in Garagen vermieden werden. Der Abstand zur öffentlichen Grünfläche bzw. Entsorgungsfläche muss mindestens 1 Meter betragen.

Aus gestalterischer Sicht wird hierdurch zusätzlich ein offener Straßenraumcharakter gewährleistet. Gleichzeitig dient diese Regelung der Vermeidung von Gefährdungen und Störungen im Verkehrsfluss.

In dem Bereich WA 2 sind Tiefgaragen generell zulässig, um die oberirdische Stellplatzsituation zu entlasten und ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Stellplätzen und Begrünung zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind in den Bereichen WA 3, WA 4 und WA 6 Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise der seitlichen Verlängerung dieser Linie bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Somit wird sichergestellt, dass der Gartenbereich hinter der Bebauung nicht als Stellplatzfläche genutzt werden kann und sorgt für eine weitere Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet.

In WA 6 sind Flächen für Zufahrten und Stellplätze konkret verortet, um eine Begrünung der straßenzugewandten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Zufahrten je Grundstück sind auf je zwei mit je max. 3,5 Metern in dem Bereich WA2 sowie je eine Einfahrt mit max. 5,5 Metern in den anderen Bereichen beschränkt, die auch als Kombination aus Einfahrt und seitlich davon einem Stellplatz genutzt werden kann. Diese Regelung verhindert eine Übernutzung des Vorgartenbereichs

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

5.4. Verkehrsflächen

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

Die Mehrfamilienhäuser im Nordwesten des Gebietes sowie die freistehenden Einfamilienhäuser im Bereich WA 6 und WA 4 werden durch verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendeanlagen für dreiaxlige Fahrzeuge erschlossen. Eine weitere verkehrsberuhigte Durchfahrtsstraße erschließt den südlichen Bereich parallel zum „Zwerchgraben“. Die verkehrsberuhigten Bereiche werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und haben einen Straßenquerschnitt von 6-8m. Die gesamte Erschließung des Gebietes ist als Mischverkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum gestaltet.

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

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

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

5.6. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

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

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

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

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

5.7. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Gesamt- und Einzelbreiten von Dachaufbauten soll verhindern, dass Dachaufbauten den städtebaulichen Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zufolge haben.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Staffelgeschossen in WA 1 sollen auch hier dem Eindruck eines weiteren Vollgeschosses entgegenwirken. Ebenso wie die Regelung der maximalen Dachneigung von 0- 45° eine städtebaulich verträgliche Dachlandschaft sicherstellen soll.

Bezüglich der Einfriedungen wurden Regelungen zur maximalen Höhe festgesetzt, um einen offenen Gebietscharakter und bessere Übersicht im Straßenverkehr zu gewährleisten. Die Höhenbegrenzung zu Nachbargrundstücken soll vermeiden, dass durch zu hohe Einfriedungen eine Schachtelwirkung auf den Grundstücken entsteht.

Die Regelungen zur Vorgartengestaltung dienen dazu den Versiegelungsgrad zu minimieren und durch Bepflanzung sowie Ausschluss von Steingärten die Artenvielfalt zu unterstützen und negative Auswirkungen das Mikroklima zu vermeiden.

Durch Festsetzung werden die nachzuweisenden Stellplätze nach Wohnungsgröße aufgeschlüsselt. Dies soll verhindern, dass unnötig viele Stellplätze hergestellt werden, vor allem vor dem Hintergrund eines gewissen Anteils an Senioren- und Singlehaushalten in kleineren Wohnungen.

Um den Klimazielen Rechnung zu tragen sind im gesamten Gebiet Flachdächer zulässig, sofern sie mindestens extensiv begrünt werden. Darüber hinaus stellt die Festsetzung eines Farbrahmens für geneigte Dächer sicher, dass es nicht zu Blendeffekten durch helle Flächen und Aufheizeffekten durch dunkle Dachflächen kommt. Die Farbvorgabe rot bis braun soll außerdem eine Anpassung an das nördlich bestehende Wohnbaugebiet sowie an den regionalen Gebietscharakter sicherstellen.

6. Bodenordnung

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

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

Abbildung 30: Flächenbilanz

7. Umweltbericht

7.1. Umweltbericht: Ziele

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Inhaltlicher Rahmen bietet die Auflistung der Anlage zu § 2 BauGB, die anzuwenden ist (ebd.). Die Gemeinde legt Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung fest, gleichwohl richtet sie sich nach dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach bauleitplanerischer Tiefenschärfe verlangt werden kann. Das Ergebnis unterliegt der Abwägung. Bei nachfolgendem oder auch gleichzeitigem Planverfahren soll sich die Prüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltwirkungen beschränken, wobei Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1(6) Nr. 7g BauGB) heranzuziehen sind.

Für den konkreten Planungsfall bedeutet das, dass

- ein Grünordnungsplan inkl. einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegt,
- eine überschlägige Vorabschätzung (2017) im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung (§ 44 BNatSchG) durchgeführt wurde einschl. der erforderlichen CEF- Maßnahmen
- verschiedene umweltrelevante Fachgutachten (hier Verkehr und Schall) erarbeitet werden, die als "sonstige Pläne" Berücksichtigung finden.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus:

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
 - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
 - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
 - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

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

7.2. Umweltbericht: Bestandssituation

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

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

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

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

Abbildung 31: Vorhandene und geplante Flächenstrukturen

Quelle: Büro Ehrenberg 2021

Zusammenfassende Betrachtung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt. Die Fragen nach Vermeidung und Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden anschließend systematisch dargelegt.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Zusätzlicher Quellverkehr, hier ca. 1.140 Kfz/24h. Erhöhung des Beurteilungspegels im Umfeld des Neubaugebietes unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A); Überschreitung an Einzelmesspunkt rechnerisch modelliert, jedoch unterhalb der relevanten Immissionsgrenzwerte. Gesundheitsgefährdende Pegel von 70 dB(A)/Tag bzw. 60 dB(A) / Nacht werden an keinem der berechneten Immissionsorte erreicht.	Gering
Pflanzen und Tiere	Die Inanspruchnahme der vorh. Biotoptypen werden grundlegende Veränderungen der biotischen und Lebensraumverhältnissen mit sich bringen. Aus Naturschutzgründen betrifft das die potentiellen Brutgehölze und Hochstaudenfluren im westlichen Randbereich Die Beeinträchtigung von Höhlenbrütern innerhalb der Altbäume ist wegen mangelnder Eignung nicht zu erwarten. Denkbar – obgleich nicht nachgewiesen - ist das Vorkommen von (Zwerg-)Fledermaus im Wochenendhaus. Verlust von Biotoptyp "Acker"	Mittel; es fehlen absolut hochwertige Strukturen oder Artennachweise. Es sind vorbeugende Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen möglich • Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison (§ 39 BNatSchG) • Abtrag des ehem. Wochenendhauses unter Beachtung evtl. Fledermausvorkommen, • Obstbaumfällung, vorher Begutachtung pot. Höhlenbrut bzw. Kleinsäugervorkommen.
Boden	Versiegelungen und Überbauungen bei GRZ 0,3 bis 0,4; zzgl. 50% (§ 19(4) BauNVO) Des Weiteren Verkehrsflächen	Sehr groß Auf etwa 30 % der B-Planfläche, weil ungestörte Bodenschichten bzw. Lagerung Geringe Erheblichkeit Auf etwa 70 % des gesamten B-Plangebietes • weil Altstandort (25%) vorbelastet • weil Altstandort (45%) teilweise gestört
Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	erhöhter Oberflächenabfluss versiegelter Dach- und Verkehrsflächen. Verlust natürlicher Bodeninfiltration und Bodenwasserpuffer zur Grundwasseranreicherung	Mittel, weil vor Ort Versickerung/ Grundwasseranreicherung gezielt wiederhergestellt wird. Es ist jedoch festgestellt worden (RSK 2018), dass bindige Schichten bis ca. 1,30 u. GOK einen mittleren kf-Wert von $7,10 \times 10^{-7}$ m/s aufweisen, der außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs liegt; die anstehenden schluffigen Sande sind hingegen bei kf-Wert $2,84 \times 10^{-5}$ m/s für eine gezielte Versickerung geeignet. Es ist im Einzelfall auf den temporär hohen Grundwasserstand zu achten. Integration des tangierenden Zwerchgrabens; naturnahe Ausgestaltung/ Wiederherstellung und Anbindung an Oberflächenabfluss
Klima/ Luft	Abwechslungsreicher städtebaulicher Entwurf mit Einzel- und Doppelhauselementen; Zwischengelagert großzügige Grün- und Freiflächen; Integration des südl. tangierenden Zwerchgrabens mit Uferbereich als Grünelement in den B-Plan. Rückbau und Entfernung vorh. Bauwerke/ Abstellplätze	gering, evtl. thermische Zusatzbelastungen wegen rel. großzügiger Grün- und Freiflächen ausgleichbar.

Kultur- und Sachgüter	Gemäß FNP Darstellung von Grabungsschutzgebieten	N. N. § 22 Abs. 3 DSchG Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Landschaftsbild	Vollständige Veränderung	Gering Die nur schwach geeignete Erholungsfunktion der freien Landschaft wird durch das Projekt nicht grundsätzlich beeinträchtigt.
Wechselwirkungen	○ Vorh. Altlasten/ Wirkungspfad Boden-Grundwasser ○ Vorh. Altlasten/ Wirkungspfad Boden-Mensch	Detaillierte Standortuntersuchung und Altlastenbewertung vorh. Sanierung der belasteten Bereiche (Aushub). Fachgutachterliche Begleitung der Sanierung bei Umsetzung des B-Planes notwendig!
	○ Vorh. Lärmeinwirkung L 529	Beeinträchtigung gering, weil die bekannten Lärmbeeinträchtigungen der tangierenden Landesstraße durch geeignete Schutzvorkehrungen gemindert bzw. vermieden werden. Die Schutzvorkehrungen im nördlich angrenzenden Wohngebiet werden entlang der östlichen B-Plangrenze nach Süden zu fortgeführt.

Abbildung 32: Zusammenfassende Betrachtung Umweltauswirkungen
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

7.3. Umweltbericht: Konzept

7.3.1. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

7.3.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Anlagebedingte Merkmale	Altlastenfreiheit; Rückbau vorh. Versiegelungen und Verdichtungen Neuversiegelung/ Bebauung auf ca. 51 % der B-Planfläche Lärmschutz entlang L 529 an östlicher B-Plangrenze; Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität Neuanlage und Entwicklung von Freiflächen für Aufenthalt und Kinderspiel, zugleich auch ... wesentliche Bestandteile des lokalen Klimaschutzes (§ 1(5) BauGB/ MBl. Nr. 6 vom 24.04.2012) Neugestaltung des Landschaftsbilds Integration einer Bachaue im Zuge des tangierenden Zwerchgrabens; Herstellung eines guten ökologischen Zustandes (§ 27 WHG)
Betriebsbedingte Merkmale	Zusätzliches Verkehrsaufkommen, allerdings ohne abwägungsrelevante Erheblichkeit
Baustellenbedingte Merkmale	Erheblicher LKW-Baustellenverkehr bei Sanierung Altlasten ggfs. Wasserhaltung und Ableitung bei hohem Grundwasserstand

Abbildung 33: Entwicklungsprognose bei Plandurchführung
Quelle: Büro Ehrenberg 2021

7.3.3. Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.4. Flächen und Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Schutzgut	Beeinträchtigung	Erheblichkeit/ Größe	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	Begründung
Mensch	Zusätzliches Verkehrsaufkommen; Belastung des angrenzenden Straßennetzes sowie Schallemissionen auf die benachbarten Wohnbaugebiete	Zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.140 Kfz/ 24 Std..	N. N.	Anhand der zukünftigen Verkehrsmodellierung und der gutachterlichen Schallmodellierung ist festgestellt worden, dass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird. In jedem Fall unterhalb der zutreffenden Immissionsgrenzwerte
Pflanzen und Tiere	Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Es handelt sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen; die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist gering.	3,23 ha	Herstellung eines umfangreichen Grünflächensystems mit Wiesenflächen, Sträuchern und Bäumen auf insg. 2,1 ha	Wiesen und Baum- sowie Strauchpflanzungen sowohl innerhalb der Grünflächen als auch auf den Stellplätzen und anderen nicht überbaubaren Flächen erlauben neue, strukturreiche Lebensräume.
	Verlust von Hochstaudenfluren und Saumgesellschaften; die Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz ist gering	1,4 ha	Eingrünung/ Pflanzgebote der nicht überbaubaren Flächen auf insg. ca. 1,17 ha)	Darüber hinaus ist der gepl. Lärmschutz(-wall) eine geeigneter Rückzugsraum für Heckenbrüter
	Verlust von Gehölzen; potentielle Bedeutung als Brutbiotop mit generellem Schutzanspruch	0,5 ha		Es sind externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
	Überplanung des Zwerchgrabens	0,04 ha	Integration des Zwerchgrabens in eine Neugestaltung der gesamten Grabenaue; auf insg. 0,13 ha	Möglichkeit einer spezifischen Verbesserung vorh. Standortpotentiale, in diesem Falle zugunsten eines guten ökologischen Zustandes
Boden	Verlust belebten Bodens, hier intensiv genutzten Ackerbodens mit mittlerer bis großer ackerbaulicher Bedeutung. Dauerhaft versiegelt und überbaut	3,2 ha	Vor Ort nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen werden a. a. O. bilanzierend ermittelt.	Es sind externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
	Überbauung von Böden bzw. Standorten mit erheblichen Vorbelastungen/ Altlasten	1,0 ha	N. N.	Sanierungsbedarf
Klima/ Luft	Versiegelung und Überbauung bei einer GRZ von 0,3 bis 0,4 (zzgl. 50 %) lässt i. d. R. eine Verschärfung der geländeklimatischen Temperaturspitzen erwarten. Hier bereits Vorbelastungen auf einem Großteil des Baugebietes Insg. eine Verdoppelung der standortklimatisch wirksamen Belastungsflächen/ Objekte		Pflanzgebote bei Kfz-Stellplätzen, entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Die Bemessung/ Anzahl der Baumexemplare ergibt sich aufgrund der Textlichen Festsetzungen	Es sind qualifizierte Baumpflanzungen gem. Vorgaben FLL notwendig. Dazu zählt auch eine dauerhafte Unterhaltungspflege. Abgängige Exemplare sind zeitnah zu ersetzen. Im Hinblick auf die gesetzlichen Klimaschutzziele und -anpassungsstrategie ist ein spez. Monitoring der Festsetzungen begründet.
Landschaftsbild/ Erholung	erhebliche und nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes Wegen der gewerblichen Vorbelastung sowie des Lärminputs (L 529) ist die Beeinträchtigung eher mittelmäßig.	auf der gesamten Fläche.	Randeingrünung (Zwerchgraben/ Lärmschutz L 529) sowie inneres Freiflächenkonzept/ Baumpflanzungen. Anlage eines Kinderspielplatzes.	Neugestaltung des Landschaftsbildes. Freiraumangebot für die Bewohner

Abbildung 34: Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Quelle: Büro Ehrenberg 2021

7.3.5. Flächen und Maßnahmen an anderem Ort

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

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

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

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

Abbildung 35: Liste der externen Ausgleichsflächen:

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

7.3.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Das Planungsgebiet ist heterogen genutzt. Die Biotoptypenkartierung gibt einen anschaulichen Überblick über die vielfältigen Strukturen. Es handelt sich verbreitet um ackerbaulich genutzte Flächen, westlich des Gewerbebetriebes auch ruderalisierte, gehölzbewachsene Gartenhausflächen. Insgesamt ist es eine ebene Planungsfläche, die keinerlei Geländesprünge hat. Die südliche B-Plangrenze bildet der sog. Zwerchgraben, der in die B-Plangrenze eingeschlossen worden ist.

Besondere Planungsrelevanz besitzt die östlich tangierende Landesstraße, die besonders schallschutztechnisch beachtet wird. Es wird fachgutachterlich vorgeschlagen, die bereits bestehende Lärmschutteinrichtung im nördl. angrenzenden Wohngebiet entlang der Landesstraße fortzusetzen und durch geeignete Höhe und Länge das zukünftige Baugebiet im Äußeren Herrenweg wirksam vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Bzgl. des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs innerhalb des Baugebietes wird festgestellt, dass der Beurteilungspegel zwar erhöht werden wird, aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt.

In zentraler Lage des Plangebietes befinden sich gewerbliche Flächen des Handwerks mit Kfz-Stellflächen, Lager- und Aufbereitungsflächen für Baustoffe und Maschinen. Die Flächen sind vollständig versiegelt bzw. verdichtet sind. Wegen eines Altlastenverdachts sind in diesem Bereich vertiefende Untersuchungen durchgeführt worden. Da wo sich der Verdacht erhärtet hat, sagen Gutachter, dass ein Bodenaustausch und Entsorgung zu einer vollständigen Sanierung führen kann und der gepl. Baumaßnahme nicht entgegensteht. An anderen Stellen hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.

In der umweltplanerischen und grünordnerischen Eingriffsbewertung sind neben den o. g. Schutzgütern Boden und Schallschutz besonderer Weise die Themen Artenschutz und Standortklima berücksichtigt worden.

Es ist eine artenschutzfachliche Übersichtskartierung und Habitatbewertung mit besonderem Blick auf die bes. und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erstellt worden. Im Ergebnis ist dargelegt worden:

- dass seltene oder gefährdete Brutvögel nicht zu erwarten sind,
- dass die erforderlichen Biotopqualitäten für Rebhuhn und Feldlerche hier fehlen,
- dass Höhlenbrüter keine geeigneten Bruthabitate finden,
- dass sommerliche Fledermaushabitate am Gartenhäuschen denkbar, als Winterquartier ungeeignet sind,
- dass Reptilien (Zauneidechse) an einzelnen Standorten denkbar, aber trotz Nachsuche hier nicht aufgefunden, Amphibien fehlen!

Bzgl. Standortklima ist davon ausgegangen worden, dass die zusätzliche Bebauung und Versiegelung nachweislich zu deutlichen Veränderungen des Lokalklimas führen wird und damit die ohnehin regionale und lokale Belastung zusätzlich verschärfen wird. Auch aus diesen Gründen sind umfangreiche Grünflächen innerhalb des Baugebietes festgesetzt worden, um die Temperaturspitzen zu mindern und ein ausgleichendes Kleinklimaniveau herbeizuführen.

Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind angesichts der grundsätzlich möglichen Niederschlagswasserversickerung nicht zu erwarten. Der tangierende Zwerchgraben soll elementarer Bestandteil des Grünflächensystems werden und im gegebenen Fall zur Aufnahme von Oberflächenwasser dienen.

Da der Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, werden externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Flächen aus ihrem Ökokonto zur Verfügung, die mit einer Größenordnung von ca. 1,5 ha das nachgewiesene Defizit kompensieren können. Die Flächen sind nach Art und Struktur bereits ausgereift und ersetzen im Wesentlichen die Biotopfunktionen, die am Standort Äußerer Herrenweg verloren gehen werden.

Im Vorfeld der tatsächlichen Erdarbeiten sind aus kulturhistorischer Sicht die Beratungen der archäologischen Fachbehörde hinzuzuziehen.

8. Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

Die Verkehrsfläche wurde um insgesamt 3 % reduziert.

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

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

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

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

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

Die Farbfestsetzungen der Dachflächen wurden auf Rot- Braun reduziert.

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

9. Kosten

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