

Ortsgemeinde Haßloch



BEBAUUNGSPLAN **„Weisengasse – 3. Teiländerung und Erweiterung“**

**-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-
-BEGRÜNDUNG-**

ENTWURF

Projekt 1117; Stand: März/ 2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	5
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	5
1.2.2	Geschossflächenzahl (gem. § 17 BauNVO).....	5
1.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	5
1.2.4	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	5
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
1.3.1	Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)	6
1.3.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)	6
1.3.3	Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)	6
1.4	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)	6
1.5	Anlagen für die die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	6
1.6	Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	7
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).....	7
1.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	7
2	Pflanzempfehlungslisten	9
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)	11
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	11
3.1.1	Dachform, -neigung und -eindeckung.....	11
3.2	Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	11
	Hinweise	12

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die Ziffern 1 bis 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (gem. § 17 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche „Krämergasse“ in der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt.

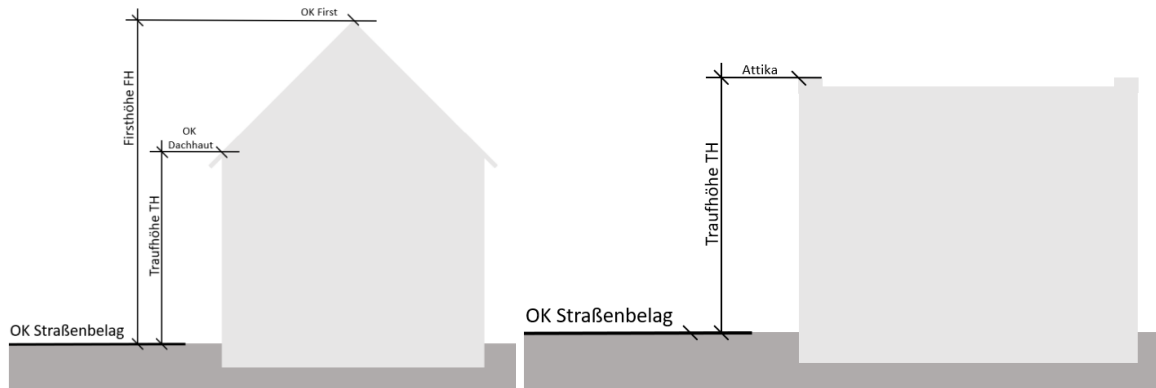
Nachfolgende Traufhöhen (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) und Gebäudehöhen (höchster Punkt der Dachkonstruktion) dürfen nicht überschritten werden.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 7,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Dies ist bei Flachdächern die Höhe der Außenwand der Attika.

Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe wird auf 10,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.



Systemskizze (unmaßstäblich)

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind dabei zwingend einzuhalten, unabhängig von dem im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen.

1.3.3 Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung dargestellten Flächen (St) zulässig.

Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (beispielsweise Tiefgaragen oder Garagengeschosse) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung vorgesehenen und festgesetzten Flächen (Pflanzstreifen - PS).

1.5 Anlagen für die die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen über 10m² von Hauptgebäuden und Garagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der hinter liegenden Anlieger auf dem Flurstück 322 festgesetzt.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge:

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Gestaltung der unbebauten Flächen:

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen wie Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) sind nicht zulässig.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzstreifen

Innerhalb des Pflanzstreifens PS ist ein mindestens einreihiger Gehölzstreifen bestehend aus gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern aus Pflanzempfehlungsliste Artenauswahl-liste C anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

Private Freiflächen

Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangenen 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm 2. Ordnung mit dem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe aus den beiliegenden Pflanzenlisten, Artenliste B anzupflanzen und zu unterhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5 ° von Hauptgebäuden und Garagen sind ab 10 m² zusammenhängender Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Mischung aus mindestens 90 % der Arten aus der Liste „Extensive Dachbegrünung“ zu verwenden.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Ausnahmsweise kann bei Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden, die zu begrünende belebte Substratschicht auf mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht reduziert werden.

Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind lediglich Dachterrassen, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen, auf jeweils maximal 25 % der Dachfläche.

Entwurf

2 Pflanzempfehlungslisten

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Gliederung geschieht nach den Gesichtspunkten der nachbarrechtlichen Grenzabstände.

Artenliste A

Klimawandeltolerante Stadtbäume

<i>Platanus colurna</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	(Gemeine) Hainbuche
<i>Alnus X spathii</i>	Purpur- Erle
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Tilia tomentosa</i>	Ungarische Silberlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche

Artenliste B

Trockenstressresistente kleinkronige Bäume und Sträucher als Hochstamm

<i>Crotaegus lavalley</i>	Apfeldorn
<i>Syringa</i>	Flieder
<i>Acer monspessulanum spec.</i>	Französischer Ahorn
<i>Punica granatum</i>	Granatapfel
<i>Malus toringo</i>	kleinfruchtiger Zierapfel
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Kugelrobinie
<i>Mespllus germanica</i>	Mispel
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Crataegus persinimilis/ prunifalla</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Hibiscus syriacus</i>	Strauchhibisch (winterhart) (
<i>Malus evereste</i>	Zierapfel
<i>Prunus gilliertm Spire</i>	Zierkirsche

Artenliste C**Trockenstressresistente Sträucher**

Für die Anlagen von Hecken sollen verwendet werden:

<i>Mespilus germanica</i>	Deutsche Mispel
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	Echter Kreuzdorn
<i>Genista spec.</i>	Ginster
<i>Stranvaesia davididiana</i>	Glanzmisspel
<i>Corylus spec.</i>	Hasel
<i>Sambucus spec.</i>	Holunder
<i>Malus sylvestris spec.</i>	Holzapfel
<i>Cornus mas spec.</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Elaeagnus</i>	Ölweide
<i>Hippophae rhamnoides spec.</i>	Sanddorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Buddleja alternifolia</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Tamarix</i>	Tamariske
<i>Viburnum lantana</i> L. spec.)	wolliger Schneeball

Artenliste D:

extensive Dachbegrünung:

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis spinosa</i>	Dornige Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

Innerhalb des Baugebietes sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Garagen sind als Flachdach- oder Satteldach in Anpassung an das Hauptgebäude auszuführen.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 0-45°.

3.2 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Krämergasse“ dürfen eine Höhe von 1,50 m – gemessen ab OK Gehweg- nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

Maschendrahtzäune, Rohrgeländer, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind entlang der Straßenverkehrsfläche „Krämergasse“ unzulässig.

ENTWURF

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund

Es werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Archäologische Funde

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

Alternativ ist vor Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen eine fachlich qualifizierte Begutachtung der Flächen erforderlich, um einen Konflikt sicher auszuschließen.

Radonprognose

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen

Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl. V. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1. Dies ist in der Bauausführung zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Ortsgemeinde Haßloch während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Grenzabstand zu Wirtschaftswegen

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückbleiben.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist mit 48m³/h durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Bergbau/Altbergbau

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Marie IV“.

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Verfahren.....	6
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	9
3.2	Topographie	10
3.3	Untergrund/Grundwasser	11
3.4	Altlasten.....	11
3.5	Starkregen	11
4	Städtebauliches Konzept	12
4.1	Grünstruktur.....	13
4.2	Verkehrliche Erschließung.....	13
4.3	Ver- und Entsorgung.....	14
4.4	Immissionen und Emissionen	15
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	17
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	18
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	19
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
6	Umweltbelange	22
6.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	22
6.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	23

6.3 Klima und Lufthygiene.....	24
6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung	25
6.5 Orts- und Landschaftsbild.....	25
6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	26
6.7 Mensch und Gesundheit	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Ausschnitt der Ortsgemeinde aus dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014.....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Haßloch 2006	7
Abbildung 4: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Weisengasse" (1982)	8
Abbildung 5: Nutzungen Plangebiet und direktes Umfeld	9
Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld (ohne Maßstab)	10
Abbildung 7: Hangneigung in %	10
Abbildung 8: Starkregenkarte im Umfeld des Plangebietes (rote Markierung)	11
Abbildung 9: Entwurf des Bebauungsplans „Weisengasse- 3. Teiländerung und Erweiterung“ ..	12
Abbildung 10: Schematische Darstellung Grünstruktur (Stand 01/2023)	13
Abbildung 11: Schematische Darstellung Verkehrliche Erschließung (Stand 01/2023)	14
Abbildung 12: Bilder des Plangebiets.....	23

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die verbandsfreie Gemeinde Haßloch ist dem Landkreis Bad Dürkheim zugehörig und grenzt an den Ballungsraum Mannheim/ Ludwigshafen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Weisengasse – 3. Teiländerung und Erweiterung“ umfasst eine Brachfläche von rund 0,24 ha in Form einer ungenutzten Grünfläche innerhalb der Ortsgemeinde Haßloch. Die Fläche liegt in zentraler Lage am östlichen Rand des Siedlungsbereichs.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnnutzungen,
- Im Westen durch Wohnnutzungen und der anschließenden Krämergasse,
- Im Süden durch Wohnnutzung und der anschließenden Weisengasse,
- Im Osten durch Wohnnutzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weisengasse, 3. Teiländerung und Erweiterung“ umfasst vollständig die Flächen der Flurstücksnummern 322, 317/2 und 321 der Flur 0.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹

¹ LANIS, http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 14.10.2022.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weisengasse – 3. Teiländerung und Erweiterung“ sollen in der Ortsgemeinde Haßloch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überplanung einer innerörtlichen Potenzialfläche geschaffen werden.

Die Bebauung im näheren Umfeld der Planung sowie das Plangebiet an sich ist durch Riegelbebauungen mit dahinterliegenden Grünbereichen charakterisiert. Der Geltungsbereich selbst befindet sich in zweiter Reihe. Durch das Vorhaben wird ein zurzeit überwiegend als Grünfläche genutzter Bereich der Wohnnutzung zugeführt. Die Maßnahme dient der maßvollen Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Hierdurch wird explizit ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Der in §1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wird somit durch die Planung ausdrücklich Rechnung getragen. Die Innenentwicklungsnovellen der letzten Jahre haben das „normative Gewicht“ dieser Ziele weiter gestärkt. Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Wohnungsmarkt hat die Schaffung von Wohnraum in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Das statistische Landesamt Rheinland-Pfalz prognostiziert für das Jahr 2040 für die Ortsgemeinde einen leichten Bevölkerungszuwachs voraus.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll demnach der bestehenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum innerhalb der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden. Zudem soll durch die Planung eine geordnete Innenentwicklung innerhalb der Gemarkung vorangetrieben werden.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der derzeit als private Freifläche in zweiter Reihe genutzte Fläche ist als klassische Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche mit einer Größe von ca. 944 m² (GRZ 0,4 bei einer Grundfläche von ca. 2.360 m²) deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung von Fläche durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird u.a. gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Rhein-Neckar 2014 (lila Markierung) und wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Die Ortsgemeinde wird darüber hinaus als Mittelzentrum definiert.

Durch die hier vorliegende Planung wird zudem explizit dem im Regionalplan formulierten Ziel, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist (Z1.4.1.4), entsprochen.

Ziele der Raumordnung, die einer Entwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind demnach nicht ersichtlich.



Abbildung 2: Ausschnitt der Ortsgemeinde aus dem Regionalplan Rhein-Neckar 2014

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche aus.

Die nähere Umgebung des Plangebiets stellt sich im Bestand nahezu vollständig als Wohnnutzung dar. Teilweise besteht bereits eine planungsrechtliche Überplanung als Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der nächsten Änderung bzw. Neuaufstellung entsprechend angepasst werden.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Haßloch 2006

2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet wird bereits größtenteils durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, welcher im Jahr 1982 in Kraft getreten ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Weisengasse“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch. Der Geltungsbereich umfasst die Weisengasse, Langgasse, den Sankt-Gallus-Weg sowie die heutigen Anliegerstraßen „In der Nachtweide“, „Im Opra“ und „In der Höll“. Der Bebauungsplan sieht als Art der Bebauung allgemeine sowie besondere Wohngebiete vor. In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Im besonderen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 verbindlich. Zudem sind in den einzelnen Nutzungsschablonen unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Je nach Gebietsart ist somit die offene Bauweise, geschlossene Bauweise, Haus-Hof-Bauweise oder Kettenbauweise vorgesehen.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen die baulichen Anlagen mit maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Als grünordnerische Maßnahmen sieht der Bebauungsplan private Grünflächen sowie im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes eine öffentliche Grünfläche vor. Innerhalb des Geltungsbereichs der hier vorliegenden Planung ist derzeit keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt den Bereich als private Grünfläche fest.

Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

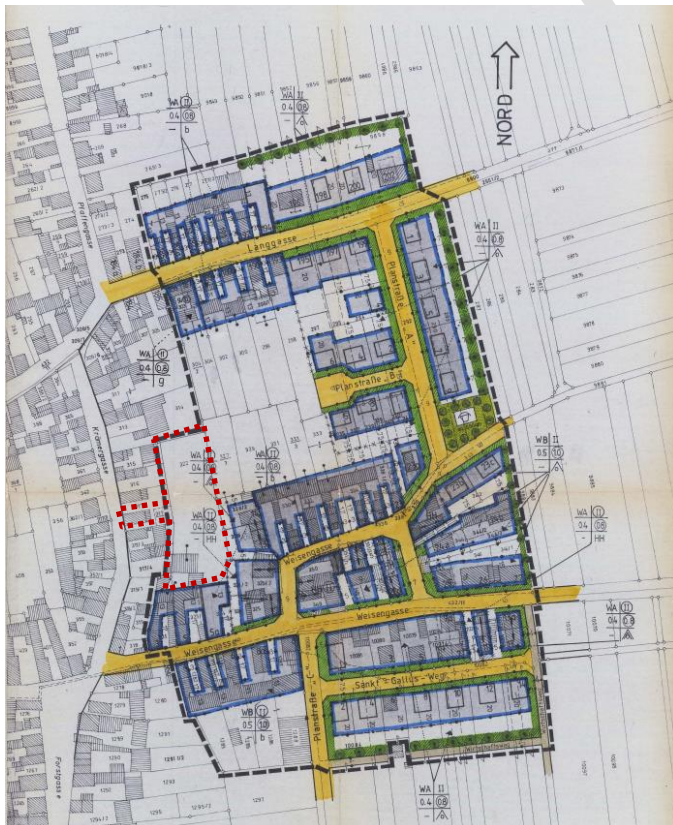


Abbildung 4: Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Weisengasse" (1982)

3 Rahmenbedingungen

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Grünfläche in zweiter Reihe dar. Die Fläche wird derzeit durch einen im Süden angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb für eine Kleintierhaltung (Gänse) im kleineren Umfang sowie für die Lagerung und Unterbringung von Geräten und Materialien genutzt. Die Flächen werden für den Betrieb nicht zwingend benötigt. Der östliche Grünbereich stellt sich durchweg als artenarmes, durch intensivste Nutzung degeneriertes Magergrünland mit offenen Bodenstellen dar.

Im westlichen Bereich befindet sich angrenzend an die Krämergasse ein leerstehendes Nebengebäude im Bestand vor. Teile des Gebäudes sind bereits abgerissen. Im Süden des Gebiets finden sich ehemals für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Gebäude vor (Unterhaltung Kleintiere, Abstellfläche, Lagerung). Aufgrund der fehlenden weiteren Notwendigkeit soll im Zuge der Überplanung ein Abriss dieser erfolgen und die entstehende Fläche für die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen genutzt werden.

Der Planbereich ist bestand bereits vollständig anthropogen überprägt und teilweise versiegelt.

Das Plangebiet ist begrenzt durch die umliegende Wohnbebauung und wird verkehrlich über das Flurstück 317/2 der Flur 0 an die „Krämergasse“ erschlossen. Die umliegenden Strukturen sind überwiegend durch Riegelbebauungen mit dahinterliegenden Gartenbereichen geprägt. Vor allem der westlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine dichte, kleinteilige, Straßenrandbebauung mit kleinräumigen Gartenbereichen geprägt. Der Großteil der Gemarkung sowie auch der östlich angrenzende Bereich ist durch schmale, langgezogene Grundstückszuschnitte geprägt. Hierdurch ergeben sich im Anschluss an geschlossene Bebauungszusammenhänge (teilweise ehemals Haus- und Hofbebauung) entsprechend großzügige langgezogene Gartenbereiche. Insgesamt entsteht für den Untersuchungsraum der Eindruck einer durch Randbebauung eingefassten Grüninsel.



Abbildung 5: Nutzungen Plangebiet und direktes Umfeld

Das direkte Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. So befindet sich im näheren Umfeld westlich des Plangebietes ein KFZ-Ersatzteilegeschäft, eine Metzgerei, eine Fahrschule und eine Pizzeria sowie östlich ein Uhrengeschäft, eine Zoohandlung, ein Computerreparaturdienst und ein Kindergarten.

Da das Planungsgebiet am östlichen Gemarkungsrand der Ortsgemeinde situiert ist, sind im weiteren Umfeld landwirtschaftlich genutzte Flächen verortet.



Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ² (ohne Maßstab)

3.2 Topographie

Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen topographischen Höhenunterschiede, demnach liegt die Hangneigung bei unter 5 %³. Das durchschnittliche Höhenmaß liegt bei ca. 111 m ü. NHN.⁴

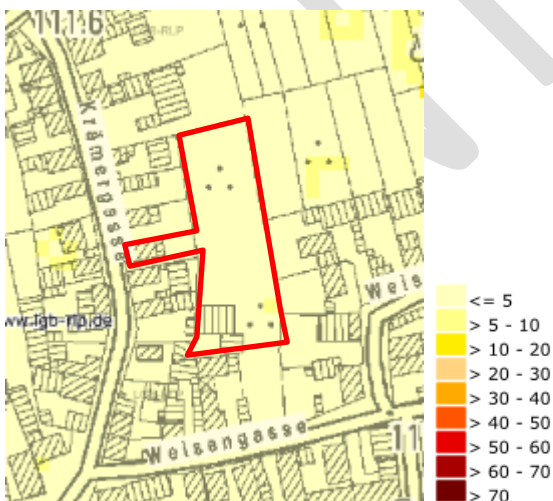


Abbildung 7: Hangneigung in % ⁵

² Eigene Darstellung auf Grundlage von Google Maps, <https://www.google.de/maps/@49.3633003,8.2648774,224m/data=!3m1!1e3!5m1!1e4php>, Stand 14.10.2022.

³ Landesamt für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand 14.10.2022.

⁴ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand 14.10.2022.

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand 14.10.2022.

3.3 Untergrund/Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen mit Vegen und Gley-Vegen aus carbonatischem Auenschluff und Auenlehm.⁶

Aufgrund der Lage im Siedlungskörper wurden die Böden stark anthropogen überformt und es kam teilweise zu Bodenverdichtungen. Daher ist die Durchlässigkeit des Untergrundes als mittel einzuschätzen.

Die Grundwasserneubildung liegt bei 25 mm/a bei einem Niederschlag von 550-600 mm.⁷

3.4 Altlasten

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

3.5 Starkregen

Hinweis

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Topographisches Risikopotential / Abflussakkumulation:

Die Betrachtung potenzieller Abflussakkumulationen ergibt, dass innerhalb des Plangebiets keine Abflussströme zu erwarten sind. Dennoch kann im Fall eines Starkregenereignisses eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Der Grad der Gefährdung für die Ortsgemeinde wird als hoch eingestuft und ist gegebenenfalls anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

Das Plangebiet weist keine Wasserflächen oder angrenzende Gewässer auf und wird ebenfalls nicht von solchen tangiert. Östlich in ca. 380 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich der Sendlinggraben und südlich, in ca. 250 m Entfernung, der Mittelgraben. Beide Gewässer sind der dritten Gewässerordnung angehörig. Nördlich des Plangebietes, in ca. 380 m Entfernung, befindet sich der Zwerggraben, ein Gewässer dritter Ordnung. Zudem ist nördlich des Plangebietes mit potentiellen Überflutungen an Tiefenlinien zu rechnen.

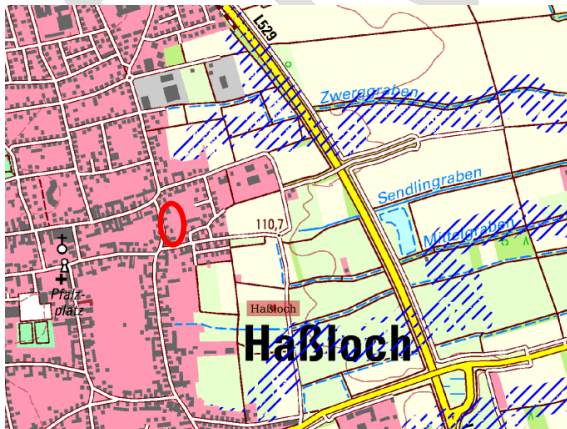


Abbildung 8: Starkregenkarte im Umfeld des Plangebietes (rote Markierung)⁸

⁶ Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 24.09.2020.

⁷ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/8265/>, Stand 24.09.2020.

⁸ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand 06.02.2023

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird bereits, wie unter Punkt 2.2.3 erläutert, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, welcher im Jahr 1982 in Kraft getreten ist. Hier wird für den Planbereich derzeit kein Baufenster festgesetzt. Für den Geltungsbereich, für den die vorliegende Planänderung vorgesehen ist, wurden in dem Ursprungsbebauungsplan „Weisengasse“ keine näheren Regelungen getroffen. Eine Bebauung ist in diesem Bereich derzeit nicht zulässig. Somit werden mit der Änderung die rechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine maßvolle, an die Umgebung angepasste Nachverdichtung realisieren zu können. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Haßloch sieht das städtebauliche Konzept innerhalb des ca. 0,24 ha umfassenden Geltungsbereichs die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Die im Bestand vorhandenen Nebengebäude sollen entsprechend abgerissen werden.

Die Ortsgemeinde hat sich dabei für eine effektive Ausnutzung der Fläche entschieden. Unter Beachtung eines gewissen Grünvolumens und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll auf der Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Hierdurch soll eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche erfolgen, welche das maximal verträgliche Maß an neuem Wohnraum schafft. Insgesamt sollen durch die Planung ca. 11 Wohneinheiten entstehen.

Das bauliche Maß sowie die Nutzung orientieren sich dabei am direkten Umfeld der Planung. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad (GRZ I 0,4) orientiert sich dabei an dem allgemeinen Orientierungswert der BauNVO sowie an den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. In Anlehnung an umgebenden Strukturen wurde zudem eine maximale Höhe von 10,00 m gewählt. Durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt zudem eine umgebungsangepasste Feinsteuerung, welche zudem der Entstehung von massiven Gebäudewänden entgegenwirkt. Bei der Ausgestaltung eines Flachdaches ist demnach nur eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig.

Durch die erfolgte Abgrenzung der Baufenster wird eine gewisse Pufferzone hin zu den westlich angrenzenden kleinflächigen, stark versiegelten Strukturen gewährleistet. Zudem wird hierdurch der Entstehung eines massiven Baukörpers entgegen gewirkt und ein zentraler Freibereich gesichert. Dies gewährleistet das Weiteren eine gewisse Durchlüftung und Belichtung.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept demnach eine an direkte Umgebung angepasste, effektive Nachverdichtung vor.

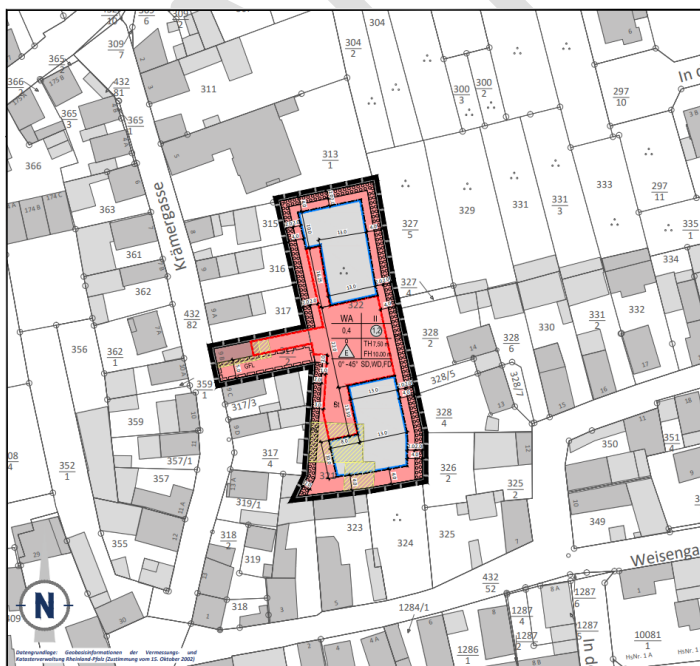


Abbildung 9: Entwurf des Bebauungsplans „Weisengasse- 3. Teiländerung und Erweiterung“

4.1 Grünstruktur

Im Hinblick auf eine angestrebte maßvolle Nachverdichtung sieht das Konzept zudem die Schaffung eines gewissen Grünvolumens vor.

Durch eine umfangreiche Gebietseingrünung mittels eines Pflanzstreifens entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsgrenze soll ein harmonischer Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich sichergestellt werden und mögliche Störreinflüsse gemindert werden. In Zusammenspiel mit den weiteren grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünung bei Flachdach, wasserdurchlässige Belege, Ausschluss Schottergärten, Pflanzung von ca. 4 Bäumen, GRZ) wird ein gewisse Durchgrünung gesichert. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad auf geringstmögliches Maß beschränkt. Gerade im Hinblick auf die hier angestrebte Nachverdichtung soll durch umfangreiche Grünmaßnahmen ein entscheidender Beitrag im Hinblick auf das Wassermanagement, die Klimaanpassung, die Steigerung der Biodiversität sowie die Verbesserung der Raumwirkung und der allgemeinen Lebensqualität geleistet werden. Neben der Schaffung eines gewissen Rückhaltevolumens, wird durch eine umfangreiche Begrünung zudem einer übermäßigen Aufheizung entgegengewirkt werden.



Abbildung 10: Schematische Darstellung Grünstruktur (Stand 01/2023)⁹

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Krämergasse. Da sich die angedachte Bebauung im hinter liegenden Bereich befindet, erfolgt die Zufahrt über das Flurstück 317/2 der Flur 0. Die Straße „Krämergasse“ befindet sich darüber hinaus in mittelbarer Entfernung zur L532. Diese befindet sich in ca. 1 km Entfernung und ist in ca. 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Um eine ausreichende Anbindung zu ermöglichen, soll das bestehende Nebengebäude abgerissen werden. Eine künftige Bebauung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen.

Um aufgrund des engen Zufahrtsbereichs und der umliegenden Bebauung mögliche Konflikte durch Lärm und eventuelle Gebäudesetzungen zu vermeiden, soll der ruhende Verkehr ausschließlich oberhalb der Geländeoberfläche erfolgen. Tiefgaragen sind entsprechend unzulässig. Um die künftige Versiegelung auf

⁹ Hinweis: Eine Dachbegrünung ist nur bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern verbindlich umzusetzen.

ein geringstmögliches Maß zu begrenzen sowie um das Störpotenzial möglichst gering zu halten, sind Stellplätze zudem nur innerhalb der rot markierten Fläche sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Im roten markierten Bereich können problemlos mindestens ca. 17 Stellplätze untergebracht werden, was dem Stellplatzbedarf nach LBauO für ca. 11 Wohneinheiten entspricht.



Abbildung 11: Schematische Darstellung Verkehrliche Erschließung (Stand 01/2023)¹⁰

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze innerhalb der westlich gelegenen Krämergasse gesichert.

Gemäß Rücksprache mit den Gemeindewerken Haßloch kann eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers prinzipiell über den bestehenden Kanal erfolgen. Da das Plangebiet sich bisher als versiegelter Gartenbereich darstellt und der Bestandskanal bereits eine gewisse Belastung aufweist, ist die Einleitung jedoch so gering wie möglich zu halten. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist Niederschlagswasser im Allgemeinen ortsnah zu versickern (§ 55 WHG).

Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern sowie der weiteren Grünfestsetzungen wird ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz, Wasserhaltung und Biodiversität geleistet. Zudem wird ein gewisses Mindestrückhaltevolumen ermöglicht. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen, die Festlegung der Flächen für Stellplätze sowie die getroffene GRZ reduzieren zudem den Anteil an versiegelten Flächen. Alternativ zur Erhöhung des Rückhaltevolumen zur Abflussmengenreduzierung können auch Lösungen mit Zisternen und Rigolen umgesetzt werden. Die Niederschlagswassernutzung entlastet die Entwässerungsanlagen, reduziert das Überschwemmungsrisiko und schont den Wasserhaushalt. Maßnahmen zur Niederschlagswassernutzung können z.B. eine Nutzung als Brauchwasser für z.B. Toiletten-spülungen oder die Nutzung für die Gartenbewässerung sein.

Aufgrund der topografischen Lage (nahezu eben) sowie der getroffenen Maßnahmen erscheint derzeit keine erhöhte Vulnerabilität gegenüber Starkregenereignissen gegeben.

Im Zuge der Baugenehmigung und der vertiefenden weiteren Planung ist die Entwässerungsplanung entsprechend mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Ein entsprechender rechnerischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

¹⁰ Hinweis: Eine Dachbegrünung ist nur bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern verbindlich umzusetzen.

4.4 Immissionen und Emissionen

Zur Reduzierung von möglichen Lärmkonflikten durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr wurde im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt, Tiefgaragen ausgeschlossen und ein Bereich für mögliche Stellplätze klar definiert. Hierdurch kann der voraussichtlich zu erwartende Verkehr begrenzt werden. Durch die klare Abgrenzung der zulässigen Bereiche werden zudem Pufferzonen geschaffen, das maximal mögliche Maß weiter beschränkt und die Lärmquellen auf bestimmte Bereiche beschränkt.

Bei der Ermittlung des Mehrverkehrs ist davon auszugehen, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind, die ca. 2,5-mal am Tag bewegt werden. Darüber hinaus ist von einem Besucherverkehr mit insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 8 begrenzt. Angestrebt ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch die Entstehung von ca. 11 Wohneinheiten. Geht man dabei von maximal 16 entstehenden/möglichen Wohnungen aus ist voraussichtlich mit einer planbedingten Zunahme des Straßenverkehrs von ca. 92 Fahrzeugbewegungen auszugehen. Bei der angestrebten Entwicklung von lediglich 11 Wohneinheiten ist von ca. 69 Fahrzeugbewegungen auszugehen. Gemäß der ständigen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass dieser Wert mit einer geringfügigen Beeinträchtigung einzustufen ist.¹¹ Die mit den notwendigen Stellplätzen voraussichtlich einhergehenden Lärmimmissionen sind daher aufgrund der Geringfügigkeit und der getroffenen Maßnahmen als zumutbar und als sozialadäquat hinnehmbar einzustufen.

Während der Bauphase nicht auszuschließen sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur auf einen kurzen Zeitraum begrenzt und können folglich als zumutbar angesehen werden.

Aufgrund der getroffenen Abgrenzung der Baufenster (Abstände zu Grundstücksgrenzen, Lücke zwischen zwei Baufenstern, offene Bauweise) sowie aufgrund der an die Umgebung angepassten Höhenfestsetzungen (max. 10 m) ist derzeit nicht davon auszugehen, dass durch die hier vorliegende Planung eine Verschlechterung der herrschenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorgerufen wird. Die umfangreich getroffenen Grünfestsetzungen können zudem zu einer Minderung von möglichen Störeinflüssen beitragen (u.a. Belüftung, Abkühlung, Raumwirkung, Staubimmissionen). Die Unterteilung in zwei Baufenster sowie die Orientierung an den umliegenden Höhenstrukturen verhindern zudem die Entstehung eines übermäßigen Baukörpers. Hierdurch wird einer unverhältnismäßigen Verschattung sowie der Entstehung von Riegeln entsprechend entgegengewirkt. Mögliche Verringerungen des Lichteinfalls sind vielmehr in aller Regel im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation in bebauten Ortslagen und insbesondere in dicht bebauten innerstädtischen Bereichen grundsätzlich hinzunehmen. Sofern eine Bebauung die gesetzlichen Abstandsflächen einhält, ist zudem im Allgemeinen davon auszugehen, dass die diese als nicht rücksichtslos einzustufen ist.¹²

¹¹ Vgl. Hessischer VGH, vom 17.08.2017 - 4C 2760/16.N.

¹² Vgl. u.a. Oberverwaltungsgericht des Saarlandes 2 C 215/19, VGH Bayern, Beschluss vom 05.12.2022 - 15 ZB 22.2118.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird ein Einfügen in die umliegenden Nutzungen gewährleistet und die bestehende Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans für diesen Bereich aufgegriffen. Der Bebauungsplan wird mit der primären Zielsetzung aufgestellt, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Haßloch durch Nachverdichtung bedarfsorientiert entgegenzukommen.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind allgemein zulässig. Nicht zugelassen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen und der damit verbundene Eingriff in die Grundstücksnutzung erschienen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines Baugebietes mit einem hochwertigen Wohnumfeld als folgerichtig und maßvoll. Des Weiteren soll durch diesen Ausschluss im Zuge der Konfliktbewältigung eine für die im Konzept angedachte Wohnnutzung entstehende erhebliche belästigende Wirkung durch Lärm- oder Geruchsimmissionen durch die Ansiedlung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben vermieden werden. Der Ausschluss der „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen und Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und bzw. ihrer verkehrserzeugenden Wirkung ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten ein Einfügen in die umgebende Bebauung.

Durch die hier getroffenen Festsetzungen soll insgesamt eine effektive und dennoch maßvolle, an die Umgebung angepasste, Nachverdichtung erfolgen. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebietes wird für den Bereich WA eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hierbei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen. Die zulässigen Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Nebenanlagen darf durch die genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie Schutz des Ortsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Zudem wird, durch eine Begrenzung der GRZ auf 0,4, den angrenzenden Grundstücken durch eine aufgelockerte Bebauung Rechnung getragen. Die Festsetzung orientiert sich zudem an den derzeit geltenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten der näheren Umgebung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet für den Bereich WA auf 0,8 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kann eine mögliche, mit einer Überdimensionierung der Baukörper verbundene Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Somit kann dem Entstehen von Fremdkörpern entgegengewirkt werden. In diesem Bebauungsplan hält die festgesetzte GFZ die für Wohngebiete geltende Orientierungsgrenze der GFZ (0,8) ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen nicht zuletzt die günstige Belichtung und Durchlüftung der Wohnhäuser bei, die aufgrund der aufgelockerten Kubatur und der Fassadengliederung gewährleistet sind.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Um städtebauliche Spannungen zu vermeiden, erfolgt die Regelung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse des Wohngebietes orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse weitgehend der Umgebungssituation. Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird somit vorgebeugt. Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist durch die Maximale Trauf- und Firsthöhe ausreichend gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit ausgeschlossen. Durch die Feinsteuerung mittels Regelung über die Trauf- und Firsthöhe wird zudem der Entstehung von massiv wirkenden Wandflächen entgegengewirkt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der geplanten baulichen Anlagen gilt die Oberkante der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche „Krämergasse“ in der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite. Die umliegende Bebauung weist dabei im Bestand derzeit eine Höhe von maximal 11,00 m auf. Die gewählte maximale Traufhöhe bei einer zweigeschossigen Bauweise von 7,50 m sowie die getroffene maximale Firsthöhe von 10,00 m liegt dabei im Rahmen der Bestandsstrukturen.

5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht der Planungsabsicht, durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern eine maßvolle und dennoch effektive Nachverdichtung sicherzustellen.

Zur Wahrung dieser Planungsintention sind im Plangebiet maximal nur 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Diese Eingrenzung ist notwendig, damit die Stellplatzsituation in diesem Areal gewährleistet werden kann und ein für die Umgebung verträgliches Maß gewährleistet werden kann.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Damit soll der ähnlich aufgelockerten, umliegenden bestehenden Bebauung Rechnung getragen werden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt. Weiterhin sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei wird der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung einbezogen und in der Planung berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Die gewählte Größe der Baufenster lässt ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Gleichzeitig gewährleisten die Baufenster ausreichend Pufferzonen zu angrenzenden sensiblen Bereichen, verhindern die Entstehung eines massiven durchgehenden Baukörpers und ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planbereichs und der umliegenden Strukturen. Bei der gewählten Abgrenzung der Baufenster wurde aufgrund der sensiblen Lage im bebauten Innenbereich demnach ein verstärkter Blick auf die Beibehaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gesetzt.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Herstellung der notwendigen Stellplätze zu steuern sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der Planzeichnung dargestellten Fläche (St) zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (beispielsweise Tiefgaragen oder Garagengeschosse) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und der vor allem im Westen angrenzenden dichten Bebauungsstrukturen sowie der engen Zufahrtssituation soll durch den Ausschluss von Tiefgaragen möglichen Konflikten durch Setzungen und Lärmimmissionen entgegengewirkt werden. Durch die hier angestrebte Nachverdichtung wird zudem eine Grünfläche teilweise neuversiegelt. Durch den Ausschluss von Tiefgaragen und der Begrenzung von Stellplätzen soll zudem im Sinne des Bodenschutzes einer tiefergreifenden, großflächigen Versiegelung entgegengewirkt werden. Durch die klare Abgrenzung der zulässigen Bereiche werden zudem Pufferzonen zu angrenzenden Nutzungen geschaffen, das maximal mögliche Maß weiter beschränkt und die Lärmquellen auf bestimmte Bereiche beschränkt.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung vorgesehenen und festgesetzten Flächen (Pflanzstreifen - PS). Hierdurch soll eine flexible Ausgestaltung der Grundstücke durch die künftigen Bewohner ermöglicht werden.

5.6 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden die Hauptgebäude und Garagen mit mehr als 10 m² nutzbaren Dachflächen Photovoltaikmodule zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche erfüllt. Hierbei bezeichnet die Dachfläche die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlage, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Somit ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), wobei Ost-West ausgerichtete Dachflächen aufgrund ihrer guten Nutzbarkeit ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen sind. Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume (besonders nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume) sowie von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile der Dachfläche als auch Abstandsflächen zu den Dachrändern gelten ebenfalls als nicht nutzbar. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll demnach so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den vorigen Angaben möglich ist). Im Weiteren ist die Festsetzung von 50 % der Bruttodachfläche grundrechtsschonend ausgestaltet und berücksichtigt, dass nicht alle Teile der Dachfläche technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale CO₂-neutrale Stromerzeugung ausgerichtet. Hierbei besteht ersatzweise die Möglichkeit, anstelle von Photovoltaikmodulen für die verbindliche Belegung der Dachfläche, ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren zu errichten. Damit sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter wäre. Werden auf einem Dach Solarwärmanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaik-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Durch die Nutzung Erneuerbaren Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet es ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da von der Nutzung von Photovoltaikanlagen keinerlei Emissionen ausgehen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Anbindung des hinter liegenden Teils des Bebauungsplanes sicherzustellen werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Erschließungskonzeptes.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

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

Durch die Festsetzung der Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge bei nicht überdachten Zuwegungen sowie ebenerdiger, oberirdischer, nicht überdachter Kfz-Stellplätze sowie durch den Ausschluss von Schottergärten, soll eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht unterbunden werden. Hierdurch wird die Abflussmenge des Oberflächenwassers im Falle eines Niederschlagsereignisses begrenzt und das Wasser dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die Festsetzung leistet damit einen Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und einem wirksamen Grundwasserschutz. Auch wird hierdurch eine Durchgrünung des Ortsbildes erreicht und eine mögliche Aufheizung begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den für die Grünflächen getroffenen Festsetzungen wurde auf ein standortgerechtes Pflanz- und Saatgutauswahl geachtet. § 40 BNatSchG sowie die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind entsprechend zu beachten. Zusätzlich ist eine Pflanzempfehlungsliste beigefügt.

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen im Allgemeinen der Eingrünung des Plangebiets. Des Weiteren bewirken die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine zusätzliche Verringerung des Oberflächenwassers, dienen dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung und haben positive Effekte für den gesamten Naturhaushalt.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperaturextreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des Co₂- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)

- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanal-netz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psycho-logische Funktionen)

Durch die genannten Festsetzungen sowie durch die Festsetzung der Pflanzauswahl wurde auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt. Die Festsetzungen basieren im Allgemeinen auf den Ausführungen aus den durch einen Fachgutachter erstellten Freiflächenplan, dessen Ausführungen im Allgemeinen zu berücksichtigen sind.

Pflanzstreifen

Innerhalb des Pflanzstreifens PS ist ein standortgerechter mindestens einreihiger Gehölzstreifen bestehend aus gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme dient der Eingrünung und umgebungsangepassten Entwicklung des Plangebiets und schafft somit einen harmonischen Übergang zum bestehenden Siedlungsraum. Des Weiteren bildet die Maßnahme eine Abschirmung für die angrenzenden Flächen vor möglichen Störeinflüssen.

Private Freiflächen

Zur Sicherung einer ökologisch wertigen Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten ist.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung beinhaltet die Pflicht zu einer extensiven Begrünung bei flachgeneigten Dächern bis 5° mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm und einer Fläche von mehr als 10 m² Pflicht. Neben stadtgesterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Pflanzen- und Tierarten, die trockenes Offenland bevorzugen, bereit. Neben der Lebensraumfunktion führt sie durch ihre klimaökologisch positiven Effekte zu einer Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung. Zudem trägt eine solche Dachgestaltung durch das geschaffene Grünvolumen gleichzeitig zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen, als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente, erfüllt eine Dachbegrünung auch gestalterische Funktionen.

Begrünte Dächer stellen zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement dar. Sie wirken diesbezüglich durch die Niederschlagsrückhaltung und die Abflussverzögerung. Mit Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, sind diese Effekte von nachhaltiger Bedeutung.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer durch den Ausgleich von Temperaturextremen eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus, insbesondere der Dachabdichtung, sowie einen Schutz gegen Immissionen. In ökonomischer Hinsicht verbessert die Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Mittels zusätzlicher Vegetationsstrukturen auf den Dachflächen entstehen weitere Filtrationsflächen für Schadstoffe und Feinstäube. Die zuvor beschriebenen Effekte tragen zudem nahezu allesamt indirekt oder direkt auf unterschiedliche Art und Weise zur Steigerung des menschlichen Wohlbefindens bei.

Aufgrund der vorgesehenen flächigen Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den künftigen Dachflächen ist nur eine extensive Ausgestaltung der Dachbegrünung sinnvoll. Die allgemeine Festsetzung einer

intensiven Dachbegrünung würde dabei aufgrund ihrer notwendigen Ausgestaltung/ Bepflanzung der Erzeugung von Solarenergie auf den Dachflächen zuwiderlaufen.

Aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen ist im Sinne des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nur eine Begrünung von Flachdächern verpflichtend. In Anlehnung an den umliegenden Bestand wurden durch bauordnungsrechtliche Regelungen zudem auch weiteren Dachformen als zulässig festgesetzt.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Um den Bauherren Freiheiten in der Dachgestaltung zu bieten, sind die Dachformen Sattel-, Walm- sowie und Flachdächer zulässig. Diese festgesetzten Dachformen entsprechen den in der umliegenden Siedlungsstruktur vorwiegend gegebenen Dachformen. Hierdurch soll das gegebene, typische Ortsbild erhalten bleiben. Dies bietet zudem die Möglichkeit neben den ortstypischen Dachformen, wie dem Satteldach, auch modernere Dachformen wie z.B. ein Flachdach umzusetzen. Hierdurch wird zudem die Möglichkeit für die Nutzung von Solaranlagen gegeben.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraums entlang der „Krämergasse“ negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, welche die Höhe der Einfriedungen und die zulässigen Materialien beschränken. Das Ortsbild entlang der Krämergasse ist derzeit durch eine geschlossene Struktur (sog. Haus- Hof und Scheunriegelbebauung) geprägt. Dieses historisch gewachsene Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung entsprechend gesichert werden. Um ein einheitliches, abgestimmtes Ortsbild zu erzielen, sind Maschendrahtzäune, Rohrgeländer, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen unzulässig. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand der Gemeinde einfügt.

6 Umweltbelange

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Weisengasse - 1. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

6.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der bestehenden teils landwirtschaftlichen Nutzung (Beete, Kleintierhaltung, Abstellfläche) und der insgesamt vorhandenen anthropogenen Überprägung kaum eine naturschutzfachliche Bedeutung. Zudem weist das Areal eine naturferne und wenig strukturreiche Bestockung auf. Größere naturnahe Grünflächen, Gehölzstrukturen oder sonstige schützenswerte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Lediglich im östlichen und südlichen Teil des Plangebiets befinden sich niedrige Gehölzstrukturen. Zudem werden keine Schutzgebiete durch die Planung tangiert. Im Osten und Süden des Gebiets befinden sich Nebengebäude vor, welche im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden sollen. Der östliche Grünbereich stellt sich durchweg als artenarmes, durch intensivste Nutzung degeneriertes Magergrünland mit offenen Bodenstellen dar.

Bisher ist der Geltungsbereich nach dem Ursprungsbebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, welche derzeit durch den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Aufgrund der vorausgegangenen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind.



Abbildung 12: Bilder des Plangebiets¹³

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen, nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) im Plangebiet wäre überwiegend Buchen-Eichenwald sowie westlich im Geltungsbereich Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat).¹⁴ Bedingt durch die momentane Ausgestaltung des gesamten Planungsraumes und der Lage im Ortsgefüge ist von der HPNV derzeit im Plangebiet und Umgebung jedoch nichts zu erkennen.

Im Zuge der Planung kommt es aufgrund der gegebenen anthropogenen Überprägung, der gebenden Bodenverdichtungen sowie der Lage im Ortsgefüge zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

6.2 Boden/Altlasten/Fläche

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,24 ha.

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche liegt im Bereich der Großlandschaft Nördliches Oberrhein-tief-land, welches sich auf Gebiete von Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Elsass erstreckt.¹⁵ Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb des Landschaftsraums Speyerbachschwemmkegel, der ein nahezu ebenes Gelände darstellt und durch breite aber flache Bachmulden geprägt ist. Den geologischen Untergrund bilden Flussaufschüttungen. Die daraus entstandenen Böden reichen von Sand bis stark sandigem oder kiesigem Lehm. In den Bachniederungen liegen grundwassernahe, feuchte Standorte auf Auenböden und anmoorigen Böden vor. Lokal wird der Schwemmkegel von Dünen und Flugsanddecken überlagert. Sie erreichen meist nur geringe Mächtigkeit. Der Kern des Schwemmkegels ist geschlossen bewaldet und bildet ein wichtiges Bindeglied zwischen Pfälzer Wald und Rhein. Südlich sind der Großwald und Oberwald vorgelagert. In den Waldgebieten überwiegen Kiefern- und kiefernreiche Mischwälder, in die örtlich und bevorzugt entlang der Gewässer naturnahe Laubwälder eingestreut sind.

Der Planungsraum ist Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen die aus Vegen und Gley-Vegen aus carbonatischem Auenschluff und Auenlehm bestehen.¹⁶

¹³ Eigene Aufnahme WSW & Partner GmbH, 11/2022.

¹⁴ Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, https://map-final.rlp-umwelt.de/download/HpnV/Kartiereinheiten_TK25/HPNV_Kartiereinheiten_6615.pdf, Stand 17.10.2022.

¹⁵ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/grosslandschaft.php?gl_nr=22/23, Stand 17.10.2022.

¹⁶ Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand 17.10.2022.

Das Radonpotential für das Plangebiet beträgt 27.2 und ist als mäßig einzustufen.¹⁷

Die vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes wurden durch die bisherige Nutzung anthropogen verändert. Es kam teilweise zu Bodenverdichtungen (Zufahrt, Beete, Ablagerungen, Kleintierhaltung) und -versiegelungen (Bestandsgebäude). Zur Verwirklichung der Planung muss für die ungenutzte Grünfläche Baurecht geschaffen werden.

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Durch die Umsetzung der Wohnbebauung ist nicht mit einer erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnte.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, welche bei der Errichtung von Gebäuden berücksichtigt werden muss.¹⁸

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Nachverdichtung. Hierdurch wird durch die Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Realisierung von Wohnnutzungen. Die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt. Der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a BauGB wird damit explizit Rechnung getragen. Dies ist entsprechend positiv zu bewerten.

6.3 Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes und der innerörtlichen Lage ist von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen.

Die zahlreich getroffenen Grünfestsetzungen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Pflanzstreifen) die getroffenen Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung (wasserdurchlässige Belege, GRZ) sowie die Abgrenzung der Baufenster tragen dabei zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Hierdurch soll unter anderem eine Durchlüftung des Plangebietes und seinem direkten Umfeld gefördert werden. Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen kann vor allem die Luftqualität, das lokale Wassermanagement sowie das Kleinklima verbessert werden (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung, Begrenzung Temperaturextreme). Besonders aufgrund der innerörtlichen, bereits größtenteils bebauten Lage sind die

¹⁷ Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 30.01.2023

¹⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=13, Stand 06.02.2023.

diese Maßnahmen entsprechend positiv zu bewerten. Hierdurch können Spitzwerte bei Starkregenereignissen oder bei Hitzeextremen entsprechend abgefangen werden. Dies bewirkt eine Minderung der Vulnerabilität des Gebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten.

6.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebietes, in ca. 380 m Entfernung, verläuft der Zwerggraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Südlich des Gebietes, in ca. 250 m Entfernung, ist der Mittelgraben (Gewässer 3. Ordnung.) vorzufinden. Der Planungsraum tangiert kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet oder ein Überflutungsgebiet bei HQ_{extrem}. Jedoch befindet sich 1 km östlich des Plangebiets, entlang des Gewässers Rehbach, Speyerbach, ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet, welches jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.¹⁹ Wasserschutzgebiete werden zudem nicht tangiert.²⁰

In der Gemeinde Haßloch ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 550-600 mm/a zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu einer leichten Verschlechterung des Wasserrückhaltvermögens sowie einer Verringerung der Versickerungsrate und damit zu einer verringerten Grundwasserneubildung beiträgt. Die Grundwasserneubildung liegt derzeit bei 24 mm/a und ist dementsprechend sehr niedrig.²¹

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

Insgesamt ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Wasserhaushalts auszugehen.

Eine Beschränkung der GRZ, eine Dachbegrünung, weitere Pflanzmaßnahmen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Belege können in gewissem Maße Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und verringern somit den Eingriff. Durch diese Maßnahmen wird das Wassermanagement der Planung entsprechend verbessert.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverdichtungen und Versiegelungen, der fehlenden Gewässer sowie aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt als geringfügig einzustufen.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums Speyerbachschwemmkegel, welches in der Großlandschaft Nördliches Oberrhein-tiefland liegt.

Der Schwemmkegel des Speyerbachs fächert sich in Form eines Deltas auf und die Oberfläche des Schwemmkegels ist eben. Seine Ränder sind durch breite, aber flache Bachmulden geprägt. Den geologischen Untergrund bilden Flussaufschüttungen. Die daraus entstandenen Böden reichen von Sand bis stark

¹⁹ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Stand 17.10.2022.

²⁰ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8186/>, Stand 17.10.2022.

²¹ Ebd., Stand 17.10.2022.

sandigem oder kiesigem Lehm. In den Bachniederungen liegen grundwassernahe, feuchte Standorte auf Auenböden und anmoorigen Böden vor. Lokal wird der Schwemmkegel von Dünen und Flugsanddecken überlagert. Sie erreichen meist nur geringe Mächtigkeit. Der Kern des Schwemmkegels ist geschlossen bewaldet und bildet ein wichtiges Bindeglied zwischen Pfälzer Wald und Rhein. Südlich sind der Großwald und Oberwald vorgelagert. In den Waldgebieten überwiegen Kiefern- und kiefernreiche Mischwälder, in die örtlich und bevorzugt entlang der Gewässer naturnahe Laubwälder eingestreut sind.²²

Das Plangebiet liegt im Ortsgefüge der Gemeinde Haßloch in zweiter Reihe zu bestehenden Randbebauungen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur weiteren Gestaltung orientieren sich dabei überwiegend an dem umgebenden Bestand. Zusammen mit der angestrebten Eingrünung wird somit ein harmonischer Übergang zu der bestehenden Siedlungsstruktur gewährleistet.

6.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kulturgüter vorhanden. Im westlichen und südlichen Randbereich befinden sich Nebenanlagen im Bestand vor. Im Zuge der Planumsetzung soll hier ein entsprechender Abbruch erfolgen. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.²³

6.7 Mensch und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei. Es wird auf die weiteren Ausführungen im Kapitel 4.4 hingewiesen. Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

²² LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.02.23

²³ Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,

https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Dateien/landesdenkmalpflege/Verzeichnis_Kulturdaenkmale/Bad_Duerkheim_2022_11_17.pdf, Stand 03.02.23