

Gemeinde Haßloch

Begründung für den Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“ Stand 26.09.2018

(Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die parallele frühzeitige Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)



im Auftrag der
Gemeinde Haßloch



Gemeinde Haßloch

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Inhalt

1.	LAGE DES PLANGEBIETS	3
2.	VERFAHRENSANFORDERUNGEN	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN	5
3.1.	REGIONALPLANUNG	5
3.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
3.3.	BEBAUUNGSPLANUNG	6
3.4.	AUSBAUBEITRAGSSATZUNG	7
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
4.1.	BEBAUUNG UND STÄDTEBAU	8
4.1.1.	<i>Bestandssituation</i>	8
4.1.2.	<i>Ziele</i>	9
4.1.3.	<i>Konzept</i>	10
4.2.	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	12
4.2.1.	<i>Bestandssituation</i>	12
4.2.2.	<i>Ziele</i>	16
4.2.3.	<i>Konzept</i>	16
4.3.	VER- UND ENTSORGUNG	18
4.3.1.	<i>Bestandssituation</i>	18
4.3.2.	<i>Ziele</i>	19
4.3.3.	<i>Konzept</i>	19
4.4.	IMMISSIONSSCHUTZ	19
4.4.1.	<i>Bestandssituation</i>	20
4.4.2.	<i>Ziele</i>	20
4.4.3.	<i>Konzept</i>	21
4.5.	BODENSCHUTZ	23
4.5.1.	<i>Bestandssituation</i>	23
4.5.2.	<i>Ziele</i>	25
4.5.3.	<i>Konzept</i>	25
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	26
5.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	26
5.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	26
5.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEREN ANLAGEN UND NEBENANLAGEN ...	27
5.4.	VERKEHRSFLÄCHEN	28
5.5.	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	29
6.	BODENORDNUNG	30
7.	UMWELTBERICHT	31
8.	ABWÄGUNG	32
9.	KOSTEN	32

1. Lage des Plangebiets

Das etwa 7,6 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.

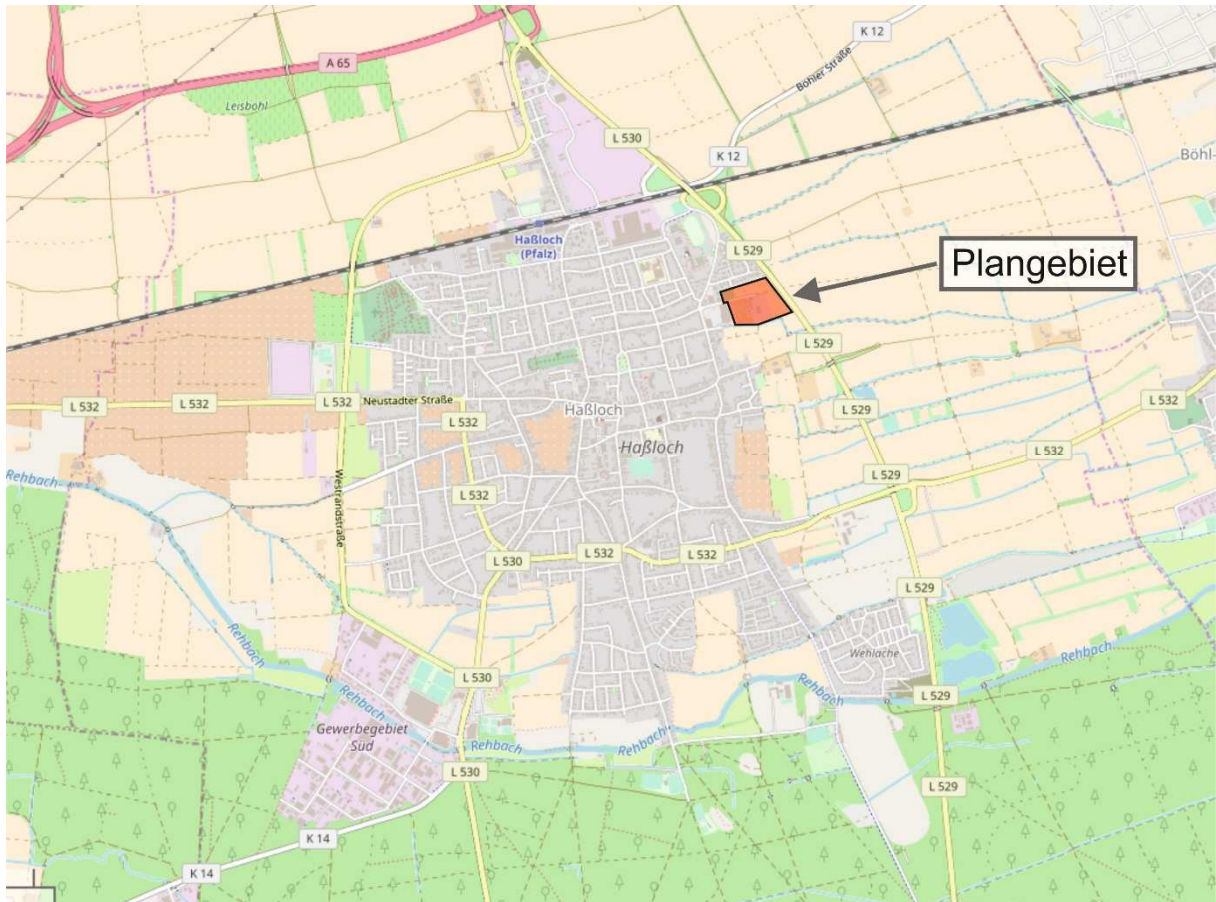


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

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, 14225 und 14236 erweitert.

Der künftige **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung (26.09.2018) 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; 14216; 14217; 14218; 14219; 14220; 14221; 14222 und 14236.



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 **Vorentwurf** dient der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 07.05.2018.

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.

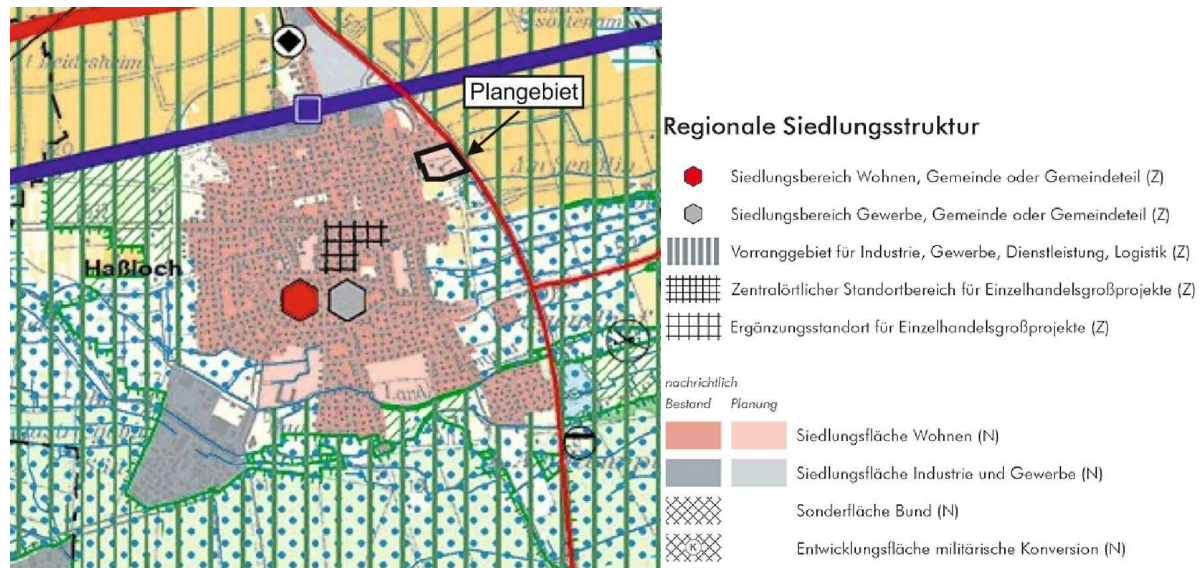


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Neckar

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.

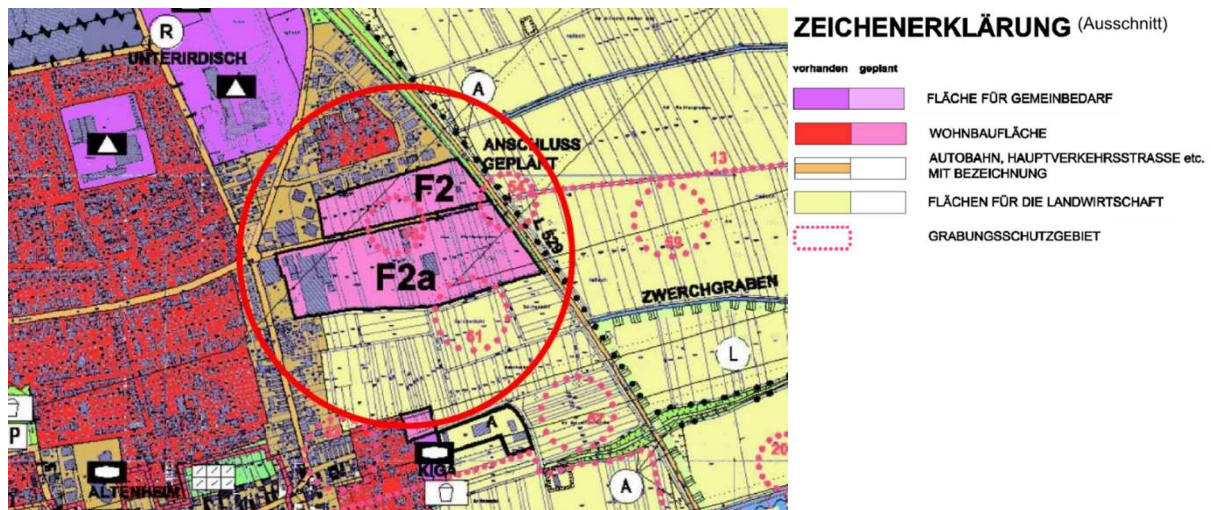


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Haßloch

3.3. Bebauungsplanung

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich von einem weiteren Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 94, „Herrenweg“ überplant bereits einen Teil des im Flächennutzungsplans 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.

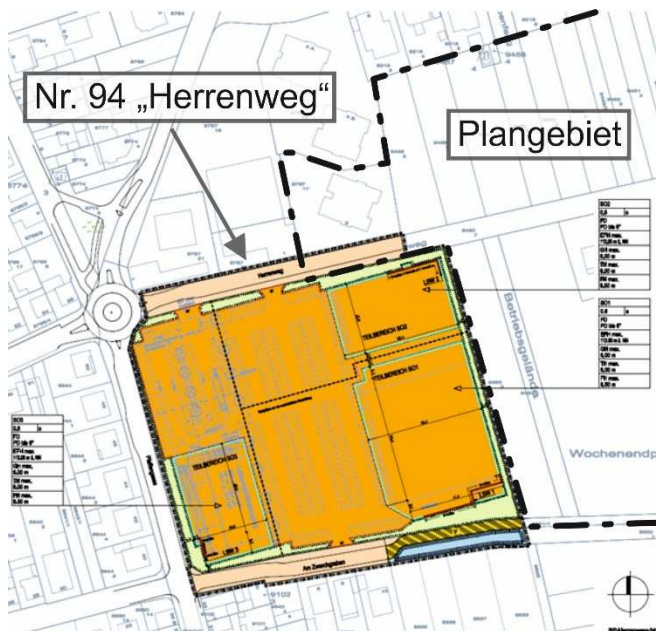


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 94 "Herrenweg"

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 Ausbaubeitragssatzung)

4. Planungskonzept

4.1. Bebauung und Städtebau

4.1.1. Bestandssituation

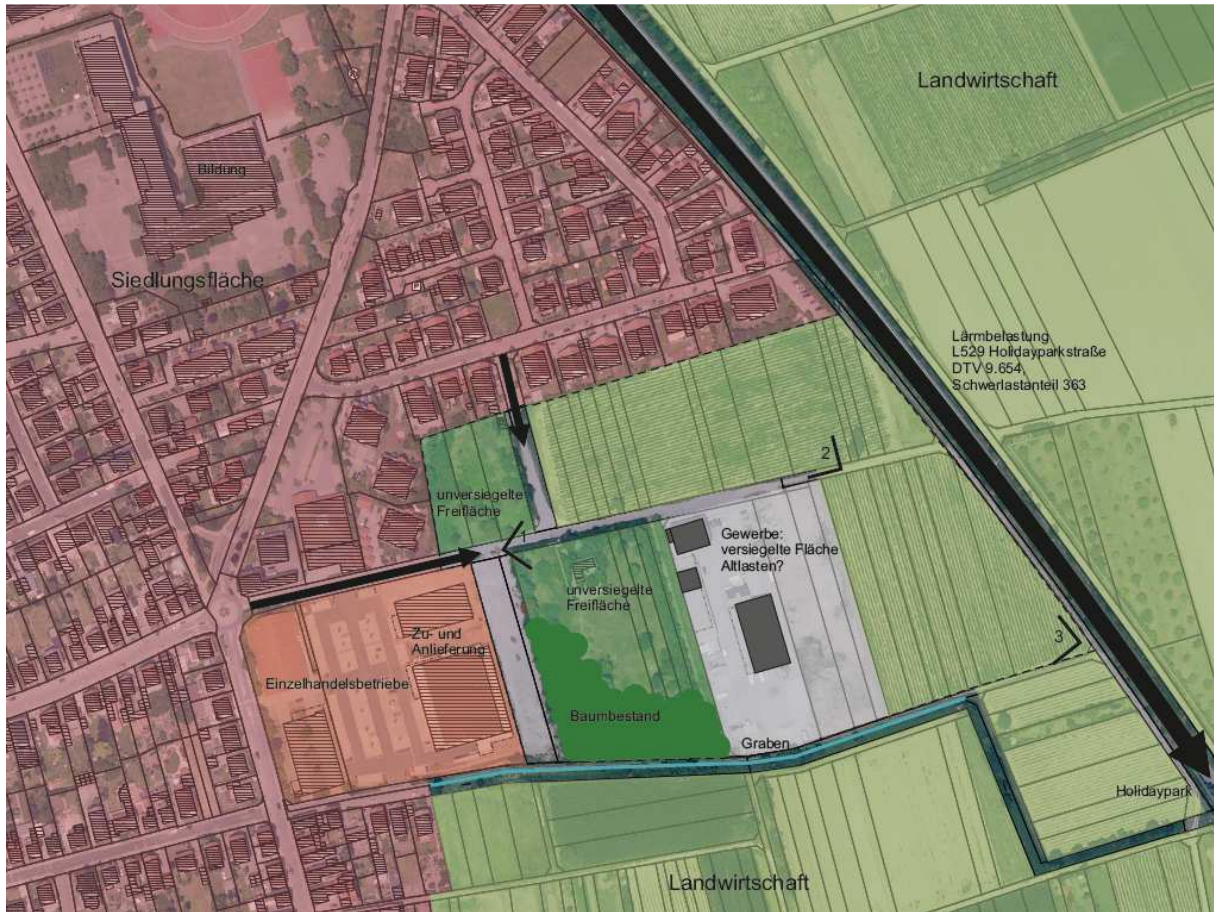


Abbildung 6: Bestandssituation

Lage und Bestandssituation

Das Gebiet grenzt im Norden an ein bereits fertiggestelltes Neubaugebiet mit 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



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 Lärmschutzwahl) getroffen werden. Aktuell bestehen bereits zwei Erschließungsansätze (von Norden und von Westen).

4.1.2. 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.

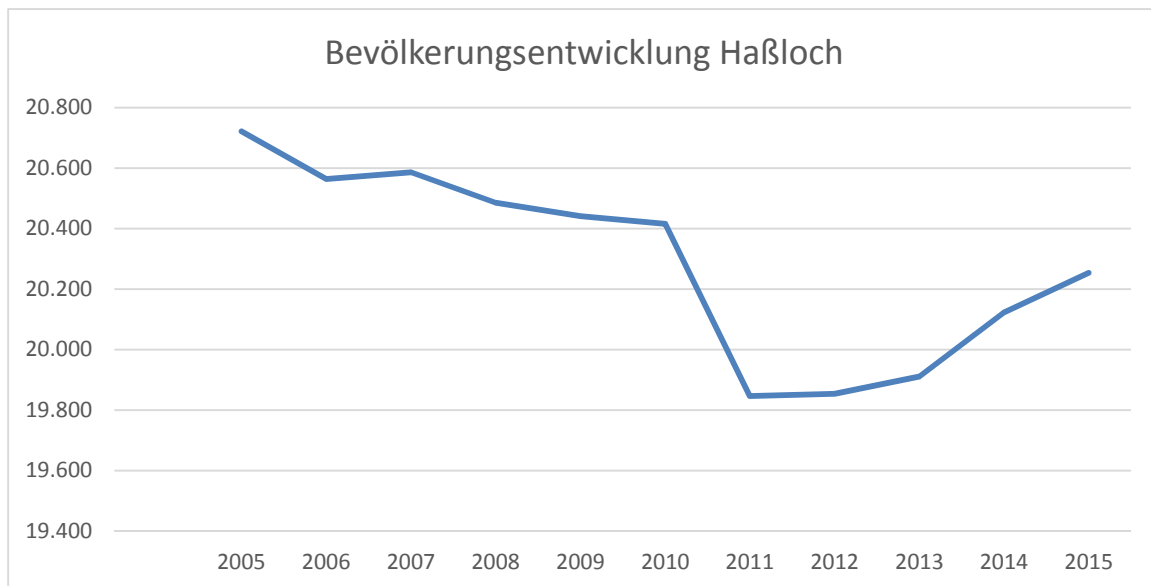


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach statistischem Landesamt RLP

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**. 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 also 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.

4.1.3. Konzept



Abbildung 10: Städtebauliche Konzeption

Verkehrerschließung des Plangebietes

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.

Erschließung innerhalb 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 Taubenschlag“ 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

Im Norden und im Westen des Plangebiets sollen, angrenzend an die bestehende Bebauung, Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohneinheiten, inklusive Parkplätzen entstehen. Weitere Mehrfamilienhäuser sind an der Kreuzung Herrenweg - Im Taubenschlag angedacht (Im Plan noch als Insel mit Reihenhäusern dargestellt). Im Osten wird das Gebiet durch eine Lärmschutzwand/einen Lärmschutzwall vom Plangebiet getrennt. Dahinter ist eine Reihe Doppelhäuser mit rückwärtigen Gärten in Richtung Wall geplant. Weitere Doppelhäuser könnten gegenüber der Straße bzw. gegenüber den Mehrfamilienhäusern im Norden entstehen. In den Innenbereichen der U-förmigen Haupterschließung 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.

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. Darüber hinaus 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 beigelegt.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

4.2.1. Bestandssituation

Geologie und Boden

Die anstehenden Bodenarten sind 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 11: 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 12: Westgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

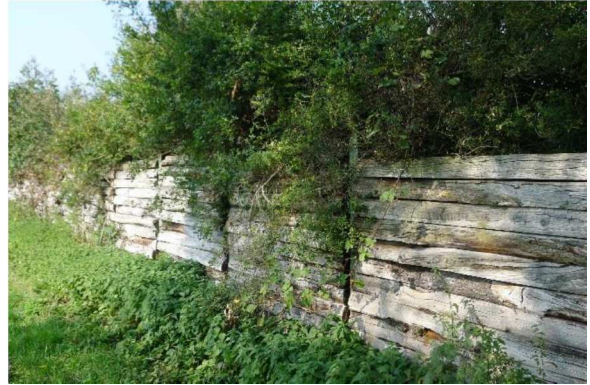


Abbildung 13: Südgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017

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 14: Acker im Osten
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 15: Gehölzsukzession im Westen
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 16: Wohnbebauung im Norden
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 17: Graben im Süden
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 18: Landesstraße im Osten
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 19: West-Ost Erschließungsweg
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 20: Lager und Aufbereitung Tiefbau
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 21: 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 22: Rohboden und ruderaler Staudenflur an der Südwestgrenze
Quelle: Büro Ehrenberg 2017



Abbildung 23: 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 Winternahrungsraum 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 Südabschluss 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. 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.

4.2.3. Konzept

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 einzeln stehenden Obstbäume ist aufgrund Alter und Zustand nicht realistisch; zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen 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 bereits anhand einer eher verbalargumentativen Bewertung festgestellt worden, dass eine erhebliche und nachhaltige Bodenbeeinträchtigung auf einem Drittel des Plangebietes zu erwarten sein wird. Mit der Herstellung einer Wiesenfläche und Anpflanzung von Gehölzgruppen lässt sich auf einer Fläche mit geringer Bodenfunktionsbedeutung von 1,5 ha ein geeigneter Ausgleich schaffen.

4.3. Ver- und Entsorgung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan aufgestellt. Nach ersten Untersuchungen empfiehlt das beauftragte Fachbüro die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Zwerggraben (ohne Versickerung). Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist nicht vorgesehen und es erfolgt eine Ableitung des anfallenden Wassers in die zentralen Rückhaltegräben. Je nach Lage des jeweiligen Grundstücks geschieht dies entweder direkt oder über Rinnen im Straßenraum.

Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist gemäß DIN EN 752 in Wohngebieten für ein 20-jährliches Ereignis zu führen. Im Bezug auf den Ausgleich der Wasserführung kann durch die Genehmigungsbehörde ein höheres Rückhaltevolumen gefordert werden. Im betreffenden Gebiet kann voraussichtlich ein bis zu 50-jährliches Ereignis zurückgehalten werden.

Die Gemeindewerke Haßloch haben parallel zum Bebauungsplanverfahren und der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen, eigene hydraulische Untersuchungen beauftragt, die auch das Plangebiet betreffen. Auch diese Ergebnisse liegen noch nicht vor.

4.3.1. Bestandssituation



Abbildung 24: 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 enden im Geltungsbereich.

4.3.2. Ziele

Die entsprechenden Ausführungen an dieser Stelle folgen nach Vorlage der Fachgutachten bis zur Planoffenlage bzw. der weiteren Behördenbeteiligung.

4.3.3. Konzept

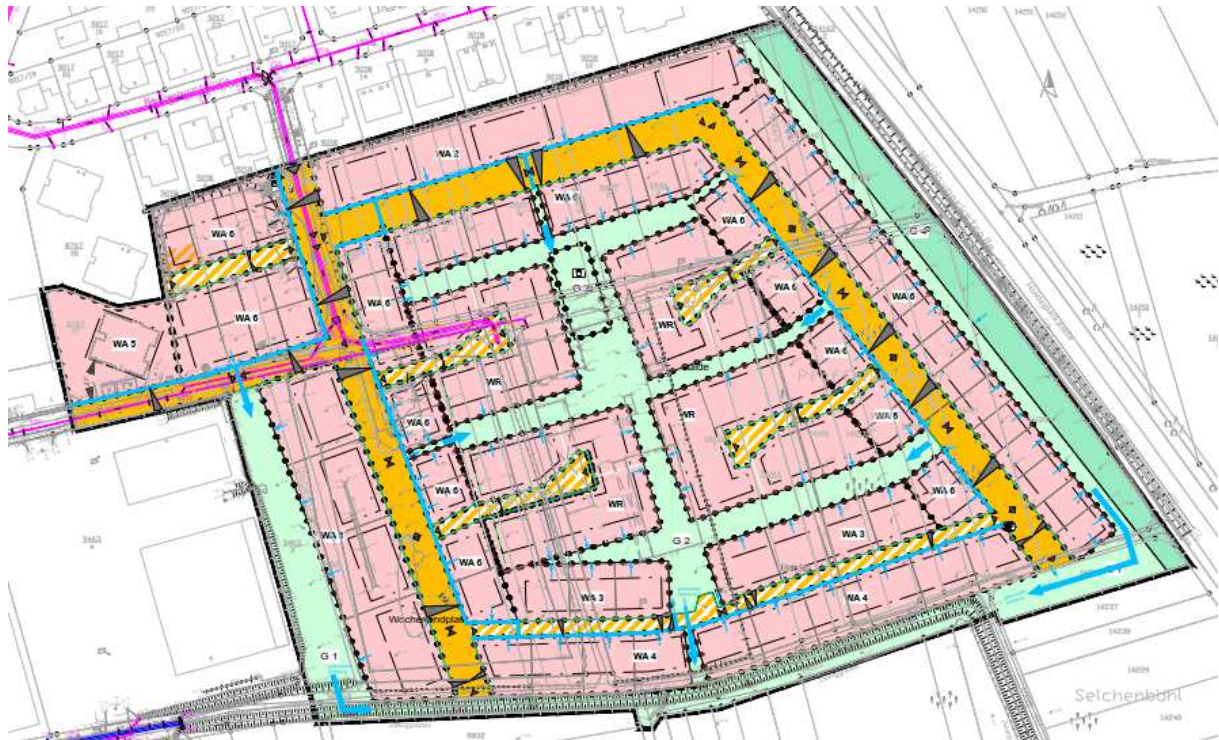


Abbildung 25: Entwässerungsschema (Entwurf)

Weitere Ausführungen folgen nach Vorlage der Fachgutachten bis zur Planoffenlage bzw. der weiteren Behördenbeteiligung.

4.4. Immissionsschutz

Parallel zum Vorentwurfsprozess des Bebauungsplans wird 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. Zum aktuellen Zeitpunkt (03.09.2018) liegt das entsprechende Gutachten teilweise im Entwurf vor.

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 finden im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits Anwendung.

4.4.1. 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. 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. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung insbesondere des Straßenzuges Pommernstraße, wird bereits heute durch eine bestehende Lärmschutzwand mit Höhen von ca. 1,50 m bis ca. 3,00 m vor dem Verkehrslärm der L 529 geschützt.

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. Konzept

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

Die entsprechenden Ausführungen folgen nach Vorlage der Fachgutachten bis zur Planoffenlage bzw. der weiteren Behördenbeteiligung.

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

Für das Baugebiet „Äußerer Herrenweg“ errechnet sich darauf aufbauend ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von ca. 1.140 Kfz/24h. Dieses Verkehrsaufkommen wurde, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und in Abstimmung mit der Gemeinde Haßloch, auf das bestehende Straßennetz umgelegt. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Im Taubenfang mit Anbindung an die Brandenburger Straße und über den Herrenweg mit Anbindung an die Böhler Straße. Im vorliegenden Gutachten werden zwei Planfälle untersucht. Um die Belastung der Anwohner in der Brandenburger Straße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen so gering wie möglich zu halten, wird in Planfall 1 (P1-Fall) die nördliche Erschließungsstraße Im Taubenfang im Einbahnverkehr (Zufahrt aus der Brandenburger Straße in das Baugebiet) vorgesehen. In einem weiteren Planfall (P2-Fall) ist die Erschließung über die Straße im Taubenfang im Zweirichtungsverkehr vorgesehen.

Gesundheitsgefährdende Pegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem der berechneten Immissionsorte erreicht. Da die vorliegende Planungsmaßnahme 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 führt, entsteht kein Anspruch auf Maßnahmen der Lärmvorsorge. Den Anforderungen im Sinne der 16. BImSchV sind

mit der bisherigen schalltechnischen Untersuchung und den daraus resultierenden Maßnahmen der Lärmvorsorge aus rechtlicher Sicht ausreichend entsprochen worden. Abschließend bleibt zu beachten, dass sich die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs-aufkommens in der Straße Im Taubenfang sowohl im Einbahnverkehr als auch im Zweirichtungsverkehr aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch darstellt.

Teil C Gewerbelärm Bebauungsgebiet „Herrenweg“

Die entsprechenden Ausführungen folgen nach Vorlage der Fachgutachten bis zur Planoffenlage bzw. der weiteren Behördenbeteiligung.

4.5. Bodenschutz

Die RSK Alenco wurde beauftragt für die Erstellung des B-Plans notwendige umwelttechnische Fragestellungen zu klären. Dies erfolgte im Rahmen einer historischen Erhebung und einer orientierenden Untersuchung von ermittelten Verdachtsflächen. Verdachtsflächen wurden mittels Kleinrammbohrungen untersucht. Es wurden aufgefüllte Teilflächen bis max. 3,5 m Tiefe festgestellt. An ausgewählten Proben erfolgten umwelttechnische Untersuchungen.

4.5.1. 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 /1/. Darunter stehen graue Feinsande an (Anl. 2, Bohr- und Rammprofile). 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.

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 Waschhalle mit Ölabscheider (KRB02, Anlage 1.2 Detaillageplan) sowie eine Wartungsgrube (KRB01, Anlage 1.2, Detaillageplan) für Fahrzeuge. Die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke (9473/4, 14213/1, 14214/1 14215) dienten als Lagerplatz für Erdaushubmassen /10/.

Umwelt- und Abfallrechtliche Bewertung

Die analysierten Bodenproben zeigen im Bereich des Ölabscheiders (KRB03) deutlich erhöhte MKW Gehalte sowie erhöhte Gehalte an BTEX (Anlage 1.2 Detaillageplan mit Laborergebnissen, Anlage 3 Laborergebnisse). 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.

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.

Im Hinblick auf eine eventuelle Nutzung dieser Flächen als Nutzgarten wird 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. Dies kann im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfolgen.

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.

4.5.2. Ziele

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

Die BBodSchV /6/ 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 /11/ zur Untersuchung und Beurteilung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser“, zur Verfügung.

4.5.3. Konzept

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 besteht jedoch weiterer Untersuchungsbedarf. Für die Teilfläche mit erhöhten MKW-Belastungen auf dem privaten Grundstück ist ein Anfangsverdacht gegeben. Der Eigentümer sollte aufgefordert werden, eine Detailuntersuchung durchführen zu lassen. Ein kurzfristiger Handlungsbedarf wird nicht gesehen, da seit ca. 20 Jahren kein zusätzlicher Eintrag mehr erfolgt und der Bereich versiegelt ist.

Eine abschließende Beurteilung der vorgefundenen Belastungen kann noch nicht vorgenommen werden. Dies sollte im Rahmen einer Detailuntersuchung der betroffenen Flächen erfolgen. Sollten die Belastungen derzeit nicht weiter untersucht und der Anfangsverdacht nicht ausgeräumt werden, wird eine Kennzeichnung im B-Plan empfohlen.

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.

Der Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser (WR) wird als **„reines Wohngebiet“** gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig. Gründe dafür sind der städtebauliche Gebietscharakter der Bereiche, der vorrangig Wohnbebauung vorsieht sowie die präventive Entlastung der Stichstraßen, die vorwiegend zur Erschließung der Anwohner dienen sollen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** im **reinen Wohngebiet (WR)** liegt unter der in § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. 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. Im **allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 5)** wird eine **GRZ von 0,3 - 0,4** festgesetzt und entspricht damit teilweise dem Höchstmaß nach §17 BauNVO. Damit soll eine möglichst hohe Ausnutzung des Plangebietes bei gleichzeitiger Wahrung des Gebiets- und Umgebungscharakters und geringem Flächenverbrauch realisiert werden.

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.

Die zulässige Dachneigung ist einheitlich geregelt und ermöglicht eine Neigung von **25° - 45°**. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe und Dachneigung zu wählen. Die Regelungen ermöglichen die Entwicklung eines zusammenhängenden Gebietes mit einheitlichem Charakter bei größtmöglicher Flexibilität für die Grundstückseigentümer.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In den Bereichen WR, WA 3, WA 4 und WA 6 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, während in den Bereichen WA 1 und 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.

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.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulicheren 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 (WR) 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 (WR) 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 den Bereichen WA 1 und 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 WR, 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.

Die Zufahrten je Grundstück sind auf je zwei mit je max. 3,5 Metern in den Bereichen WA1 und 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 (13,5m 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 WR werden durch verkehrsberuhigte Stichstraßen mit Wendeanlagen für dreiaxsig

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 Grünordnungsplanung getroffen. Die Festsetzungen regeln die Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün), öffentlichen und privaten Parkplätze und den öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus wird eine entsprechende Artenliste für Bäume und Sträucher festgelegt.

Die entsprechenden Ausführungen folgen nach Vorlage der Fachgutachten bis zur Planoffenlage bzw. der weiteren Behördenbeteiligung.

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. 73.735 m ²	(100%)
Nettobaufläche	ca. 44.405 m ²	(60%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 12.562 m ²	(17%)
Öffentliche Grünflächen	ca. 16.768 m ²	(23%)

Abbildung 25: Flächenbilanz

7. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. (nach § 2 Abs. 4 BauGB)

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

Zum aktuellen Zeitpunkt (03.09.2018) liegt noch kein Umweltbericht vor.

8. Abwägung

In diesem Kapitel werden die eingehenden Anregungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten zusammenfassend dargestellt. Die unterschiedlichen und konkurrierenden Belange werden gegenübergestellt und die Abwägungsentscheidungen werden begründet.

9. Kosten

Zum aktuellen Zeitpunkt (03.09.2018) ist noch keine Aufstellung der voraussichtlichen Kosten der öffentlichen Maßnahmen durchgeführt worden.