

GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 82

"ORTSRAND WEST, WESTLICH DES SCHWIMMBADES, 1. ÄNDERUNG"

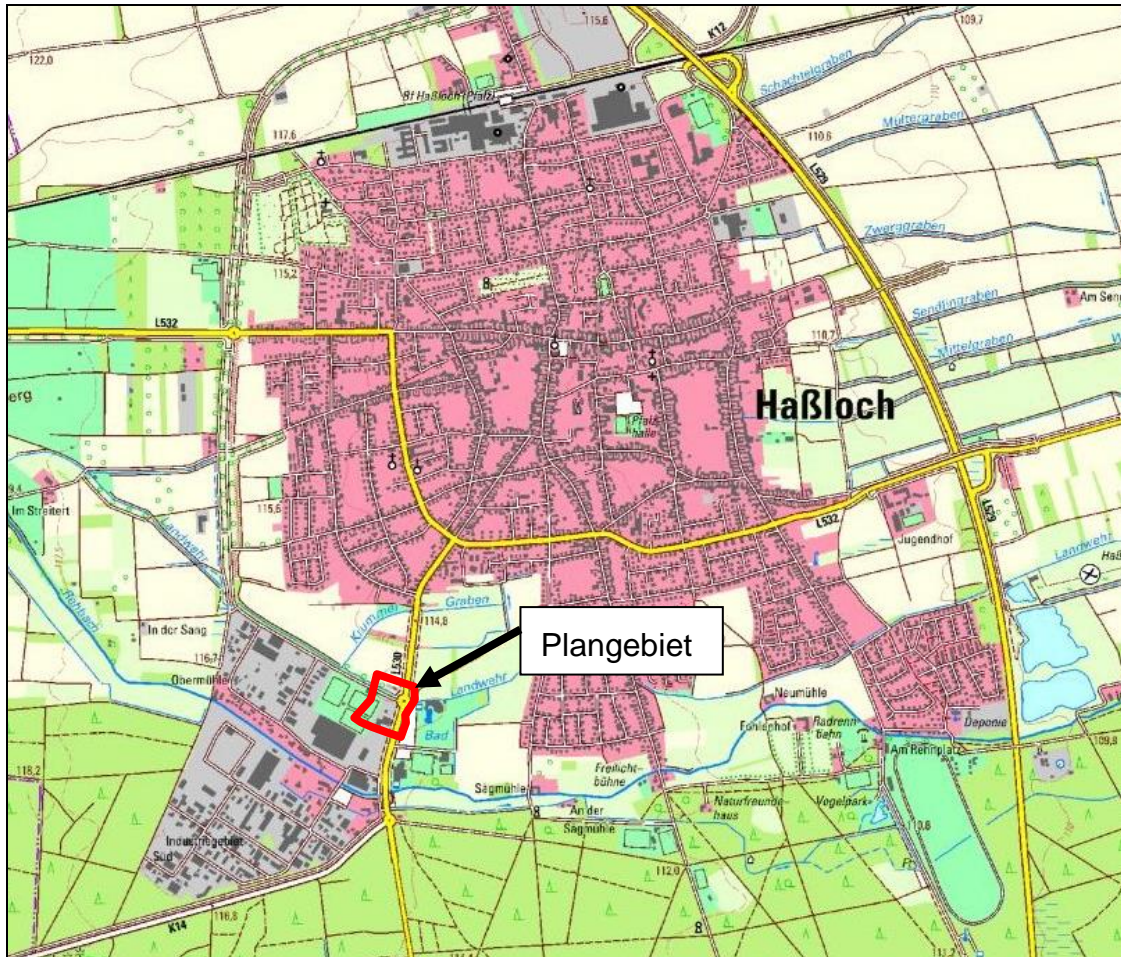
BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2017

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	4
2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
2.2 Verfahrensart	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Bestehendes Planungsrecht.....	5
4.1 Bisheriger Bebauungsplan für das Planungsgebiet	5
4.2 Angrenzender Bebauungsplan.....	6
5. Schutzgebiete	7
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	7
6.1 Vorhandene Nutzungen	7
6.2 Vorhandene Erschließung.....	7
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
6.4 Immissionsschutz.....	9
7. Planung.....	10
7.1 Konzeption des Vorhabenträgers.....	10
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
7.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen	12
7.4 Schallschutz	12
7.5 Verkehrerschließung	12
7.6 Versorgung.....	12
7.7 Entwässerung	13
7.8 Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind	13
7.9 Grünordnung.....	13
7.9.1 Festsetzungen	13
7.9.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
8. Bodenordnung	17

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Süd an dessen nordöstlichem Rand am Verkehrskreisel Ecke Adam-Stegerwald-Straße / Lachener Weg (L530).



Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,25 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 2292/21 (Adam Stegerwald-Straße)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 2285/2 (Lachener Weg)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2292/7
- im Westen: durch den östlichen Rand der Hans-Böckler-Straße

Der Geltungsbereich umfasste eine Teilfläche des Flurstücks 2292/20.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der

Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die JET Tankstellen Deutschland GmbH beabsichtigt die Neuerrichtung einer Tankstelle auf einer Fläche von ca. 2.330 m² am Verkehrskreisel Ecke Adam-Stegerwald-Straße / Lachener Weg (L530).

Die Fläche, auf der die Tankstelle realisiert werden soll, wurde früher durch eine Minigolfanlage genutzt. Diese Anlage liegt jedoch bereits seit Jahren still; die Fläche ist sich selbst überlassen. Die fehlende Nutzung führt aufgrund der prägnanten Lage im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Süd der Gemeinde Haßloch zu gestalterischen Beeinträchtigungen.

Das betreffende Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsrandstraße West, westlich des Schwimmbades“, der dort allerdings eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung einer zeitgemäßen Tankstelle im Gewerbegebiet Süd, da damit die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde abgerundet und zugleich eine baulich ungenutzte Fläche innerhalb des Gewerbegebiets einer sinnvollen und der Lage angepasste Nutzung zugeführt werden kann.

2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Bebauung einer bislang unbebauten, aber baulich genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte 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.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Haßloch ist als kooperierendes Mittelzentrum (mit Neustadt a.d. Weinstraße) festgelegt und soll einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Der Gemeinde werden gleichzeitig die besonderen Funktionen Wohnen, Fremdenverkehr und Gewerbe zugewiesen.

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren geändert wird, genügt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Bisheriger Bebauungsplan für das Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsrand West, westlich des Schwimmbades“. Dieser Bebauungsplan wurde am 26.06.2003 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan „Ortsrand West, westlich des Schwimmbades“ trifft für das Plangebiet folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festgesetzt ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“
- Auf der Fläche des Minigolfplatzes sind mindestens 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen
- Randlich ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke zu pflanzen

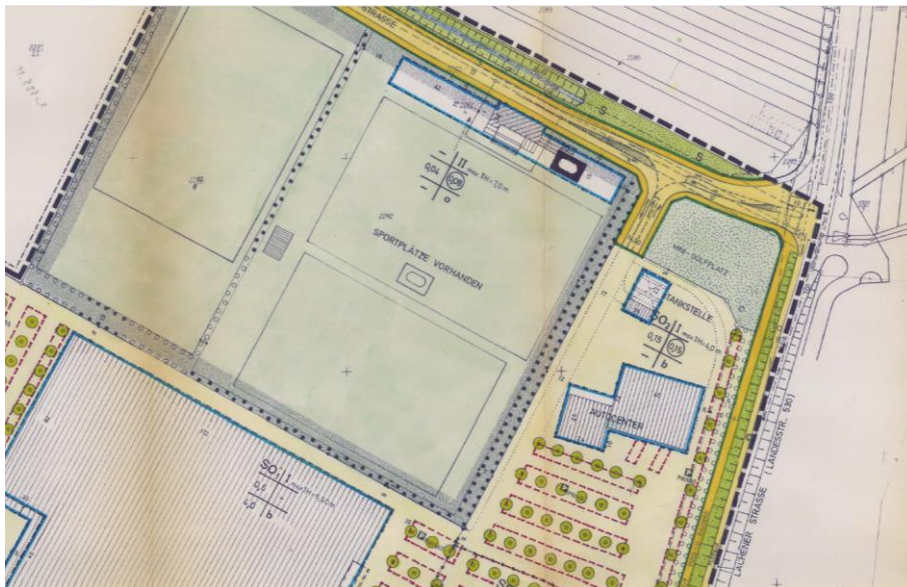


Ausschnitt aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans „Ortsrand West, westlich des Schwimmbades“ aus dem Jahr 2003

4.2 Angrenzender Bebauungsplan

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 58 „Hechtgraben“ überplant, wobei der – jüngere - Bebauungsplan „Ortsrand West, westlich des Schwimmbades“ diesen Ursprungsbebauungsplan im Bereich des Planungsgebiets überlagert.

Der Bebauungsplan Hechtgraben setzt für die südlich angrenzenden Flächen Sondergebiete für eine Tankstelle, ein Autocenter und einen Verbrauchermarkt fest. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Sportflächen festgesetzt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Hechtgraben“

5. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

Auch liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als nicht genutzte, jedoch auf erheblichen Teilflächen durch bauliche Einrichtungen der früheren Minigolfanlage geprägte Fläche mit einem Baumbestand vorwiegend fremdländischer Nadelgehölze sowie überwiegend standortgerechter und heimischer Sträucher.

6.2 Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Verkehrskreisel Ecke Adam-Stegerwald-Straße / Lachener Weg (L530). Die Verkehrserschließung erfolgt jedoch durch eine von der Adam-Stegerwald-Straße ausgehende Hans-Böckler-Straße, die das südlich angrenzende Grundstück eines SB-Warenhauses an das öffentliche Verkehrsnetz anschließt.

Der Ausbauzustand der angrenzenden Straßen ist für die geplante Nutzung ausreichend. Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich als räumlich dem angrenzenden Industriegebiet Süd zuzuordnender Bereich. Die angrenzend vorhandenen baulichen Nutzungen sind dominierend; der vorhandene Gehölzbestand ändert nichts daran, dass die Fläche derzeit als Restfläche innerhalb des Gewerbegebiets wahrzunehmen ist.

Nähere Informationen über den bestehenden Versiegelungsgrad liegen nicht vor. Es kann jedoch ein Flächenanteil von ca. 30 % abgeschätzt werden, der durch Wege und die teilweise befestigten früheren Minigolfbahnen versiegelt ist. Gebäude bestehen nicht mehr.

Das Gelände weist mit seinen offenen Bodenflächen und dem lückigen Gehölzbestand Strukturen auf, die sich für Zauneidechsen als gut geeignet darstellen. Wichtige Habitatrequisiten wie potenzielle Eiablageplätze in Form gut grabbarer, sandiger Böden in enger Verzahnung mit Versteckplätzen und Gebüsch zur Thermoregulation sind vorhanden. Kleinsäugerbaue und die freien Sandflächen, die sich insbesondere nach dem Rückbau der Golfbahnen gebildet hatten, bieten darüber hinaus günstige Überwinterungsmöglichkeiten. Das ruderalisierte Grünland dürfte auch genügend Nahrung für die Zauneidechse bieten. Lediglich Aufschüttungen oder Böschungen, die von der Art besonders gerne besiedelt werden, fehlten im aufgelassenen Minigolf-Gelände.

Da somit Vorkommen von streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden können, wurde eine faunistische Planraumanalyse vorgenommen, um das Besiedlungspotenzial des geplanten Neubau-Standorts durch Reptilien, und insbesondere durch die aufgrund ihrer Auflistung im Anhang IV der FFH-Richtlinie nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu überprüfen.

Das Gutachten „JET Deutschland - Verlegung der „Tankstelle Haßloch“, Planraumanalyse zu Reptilienvorkommen auf dem geplanten Neubaugrundstück der ehemaligen Minigolf-Anlage in der Hans-Böckler-Straße, 2017“, erstellt durch Dipl.-Biol. Tom Schulte, 76768 Berg, kommt trotz fehlender Sichtungen zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der geeigneten Habitatausstattung erscheinen Reproduktionsvorkommen der Zauneidechse auf dem zur Überbauung vorgesehenen Areal jedoch durchaus möglich. Eine Reihe von Gründen spricht allerdings auch gegen diese Auffassung. Gründe hierfür sind insbesondere:

- *die relativ intensive Nutzung der Fläche als Minigolf-Gelände bis in die jüngste Vergangenheit, die zumindest eine hohe Populationsdichte eher unwahrscheinlich macht,*
- *die stark verinselte Lage zwischen relativ stark befahrenen Straßen, Gewerbe-, Sport- und Freizeit- sowie Ackerflächen, die – nach erfolgter Nutzungsaufgabe – eine Zuwanderung aus den wenigen, angrenzend gelegenen geeigneten Habitaten stark erschweren,*
- *die Tatsache, dass bei günstiger Witterung in der letzten Oktoberdekade nicht*

zumindest noch einzelne Jungtiere zur Beobachtung kamen,

- das Fehlen von Aufschüttungen, Böschungen oder ähnlichen bevorzugt besiedelten Sonderstrukturen mit hoher Sonneneinstrahlung im Betrachtungsraum.

Somit wird davon ausgegangen, dass die Zauneidechse im Betrachtungsgebiet – wenn überhaupt – vermutlich nur in geringer Populationsdichte siedelt.

Letzte Sicherheit, die das Fehlen der Zauneidechse im Gebiet belegen könnte, besteht allerdings nicht. Erst nach vier negativ verlaufenden, flächendeckenden Kartierdurchgängen, wäre ein Vorkommen der Art im Gebiet mit hinreichender Prognosesicherheit auszuschließen. Die Kartierungen können aus Jahreszeitlichen Gründen sinnvollerweise jedoch erst im Frühjahr 2018 durchgeführt werden.“ (Schulte, 2017, S. 5).

Durch einen Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung Haßloch wurde ein Fund einer Barren-Ringelnatter (*Natrix helvetica*) erbracht. Dieser Nachweis der hygrophilen Barren-Ringelnatter dürfte sich laut Gutachter allerdings auf ein Tier beziehen, welches vom angrenzend verlaufenden Landwehrgraben zugewandert sein dürfte. Geeignete Reproduktionshabitate in Form von Genisthaufen o. ä. sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

6.4 Immissionsschutz

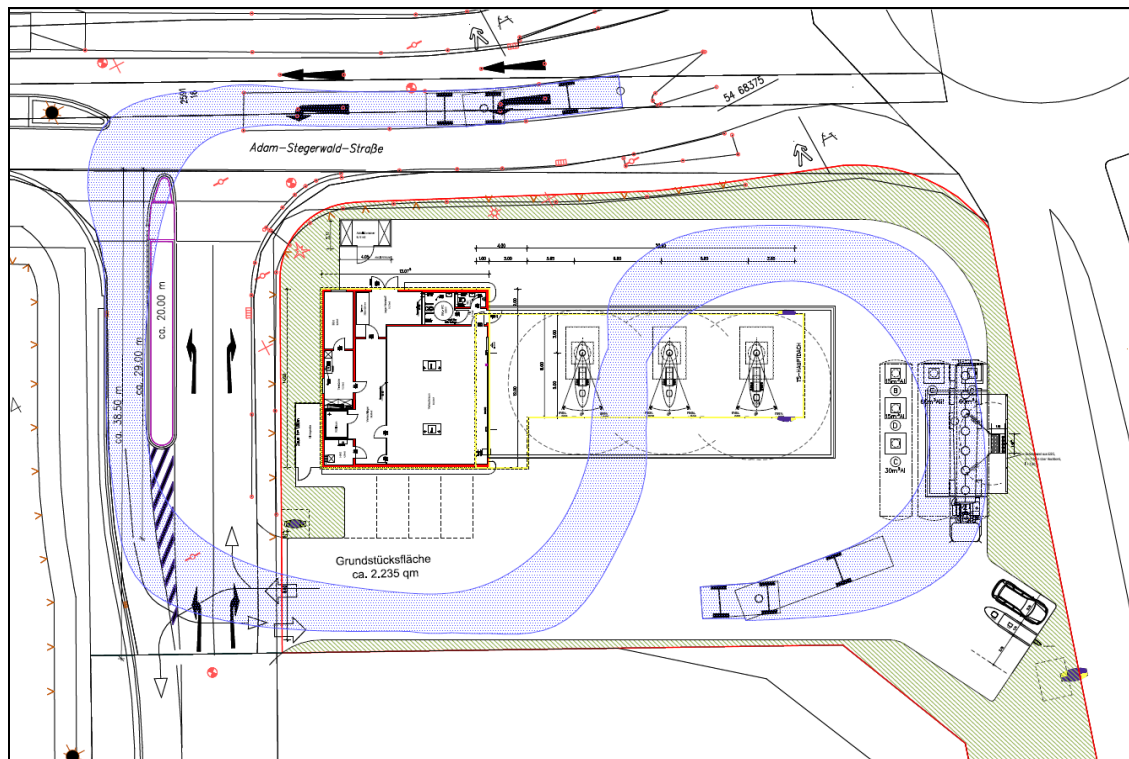
Auf das Planungsgebiet wirken in erheblichem Maße Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden stark belasteten Straßen ein. Weiterhin unterliegt die Fläche Gewerbelärmimmissionen durch die südlich vorhandene Tankstelle sowie die ausgedehnte Stellplatzanlage des SB-Warenhauses.

Das Planungsgebiet ist daher für immissionsschutzrechtlich schutzbedürftige Nutzungen nicht geeignet.

7. Planung

7.1 Konzeption des Vorhabenträgers

Vorgesehen ist Errichtung einer Tankstelle mit insgesamt 6 Zapfstellen, einem Tankstellengebäude mit einem ca. 85 m² großen Verkaufsraum und eine Luftstation für PKW.



Planungskonzeption des Vorhabenträgers

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Grundsätzlich sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig. Allerdings gelten folgende ergänzenden Regelungen:

- Aufgrund der angrenzenden Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird zur Verhinderung einer Agglomerationswirkung ein weitestgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen als erforderlich erachtet. Zugelassen wird Einzelhandel daher nur in Zu- und Unterordnung zu einer Tankstelle.
- Aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung werden Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden aufgrund der prägnanten Lage des Grundstücks sowie – in Bezug auf Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke – aufgrund der bestehenden Immissionsbelastung ausgeschlossen.
- Vergnügungsstätten werden aufgrund der prägnanten Lage des Grundstücks und der mit Vergnügungsstätten verbundenen negativen Wirkung auf den Gebietscharakter zur Vermeidung eines „Trading-down-Effekts“ ausgeschlossen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Eine höhere Grundflächenzahl könnte auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch ohnehin nicht ausgeschöpft werden.

Allerdings wird eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,85 zugelassen. Damit soll trotz der geringen GRZ eine umfassende Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass mit der Zulassung eines hohen Versiegelungsgrads eine grüngestalterische Einfassung des Gewerbegebiets am Knotenpunkt Adam-Stegerwald-Straße / Lachener Weg (L530) nicht mehr angemessen möglich sein wird. Die Gemeinde sieht jedoch die Erforderlichkeit, eine Nutzung dieses Areals durch eine zeitgemäße Tankstelle zu ermöglichen, die ansonsten auf dem Grundstück nicht realisiert werden könnte.

Die maximal zulässige Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Weitergehende Regelungen zur Begrenzung der Geschoßfläche oder der Trauf- und Firsthöhe werden nicht als erforderlich angesehen.

7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält Richtung Süden und Norden einen Abstand von 5 m und zur westlich gelegenen Hans-Böckler-Straße ein Abstand von 3 m ein. Zum östlich angrenzenden Lachener Weg (L 530) ist ein Abstand von 12 m zur Grundstücksgrenze vorgegeben. Dieser Abstand ergibt sich aus den straßenrechtlichen Vorschriften, die einen Mindestabstand von 20 m zwischen dem Rand der befestigten Fahrbahn einer Landesstraße und den nächstgelegenen Gebäuden vorsehen.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur die städtebaulich zwingen erforderlichen Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Diese beschränken sich auf die Vorgabe einer maximal zulässigen Dachneigung von 25°. Vorgaben zur Dachform oder zur Fassadengestaltung werden nicht als erforderlich angesehen.

7.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbung sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Firsthöhe oder der Attika des Gebäudes zulässig. Damit soll eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen vermieden werden.

Weiterhin sind frei stehende Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 11 m und bis zu einer Größe der Ansichtsfläche – je Seite - von 12 m² zulässig. Allerdings wird ergänzend darauf hingewiesen, dass entlang der L 530 gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) mit Werbeanlagen jeglicher Art eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten ist. In der Baubeschränkungszone entlang der L 530 (von 20 m bis 40 m) bedürfen Werbeanlagen gemäß § 23 LStrG der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

7.4 Schallschutz

Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht erforderlich, da innerhalb des Planungsgebiets immissionsschutzrechtlich schützenswerte Nutzungen ausgeschlossen werden und angrenzend an das Planungsgebiet keine solchen Nutzungen bestehen.

7.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bislang ausschließlich von der Hans-Böckler-Straße aus. Ausbauerfordernisse an der öffentlichen Straße ergeben sich nicht.

7.6 Versorgung

Das Plangebiet wird ausgehend von den bestehenden Leitungsnetzen in der Adam-Stegerwald-Straße bzw. in der Hans-Böckler-Straße erschlossen.

Ausbauerfordernisse an den Versorgungsanlagen sind nicht erkennbar.

7.7 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation am östlichen Rand des Planungsgebiets bzw. in der Adam-Stegerwald-Straße eingeleitet.

Bezüglich des Niederschlagswassers wird angesichts der beabsichtigten Nutzung durch eine Tankstelle und des damit verbundenen Verschmutzungsrisikos eine Versickerung nicht zwingend vorgegeben. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Konzeption zum Umgang mit dem Niederschlagswasser frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen ist. Grundsätzlich gilt dabei, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen ist. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

7.8 Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind

Innerhalb des Planungsgebiets verlaufen verschiedene Leitungen der Gemeindewerke Haßloch. Insbesondere handelt es sich hier um eine Abwasserkanal DN 600 sowie um Gas- und Stromleitungen.

Zur Sicherung der Abwasserleitung wird eine mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung für die Gas- und Stromleitung wird nicht als erforderlich angesehen, da diese Leitungen im Bedarfsfall wesentlich einfacher verlegt werden können.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

7.9 Grünordnung

7.9.1 Festsetzungen

Richtung Adam-Stegerwald-Straße und Lachener Weg sind schmale private Grünflächen festgesetzt. Für diese Flächen wird zur Eingrünung festgesetzt, dass mindestens 3 Sträucher je lfm Grünstreifen anzupflanzen sind. Da allerdings in Teilbereichen bestehende Strom- und Wasserleitungen zu berücksichtigen sind, wird klarstellend ergänzt, dass die Pflanzverpflichtung nur dann gilt, wenn der Leitungsbestand nicht entgegen steht.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem je 400 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem Laubbaum oder alternativ 5 Sträuchern zu bepflanzen.

zen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit diesen Maßnahmen keine umfassende gründergestalterische Abschirmung des Vorhabens gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaft erreicht werden kann. Dies wird jedoch angesichts des konkreten Nutzungszwecks 'Tankstelle' und der damit verbundenen Anforderungen an eine ausreichende Sichtbarkeit hingenommen.

Zum Schutz von Insekten wird geregelt, dass als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Kaltlichtlampen (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse) mit einer Höhe von maximal 11 m verwendet werden dürfen.

7.9.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.330 m² auf und zeigt sich aktuell weit überwiegend als aufgegebene Fläche eines Minigolfplatzes. Kleine Teilflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

Durch die Planung ist mit folgenden Änderungen der Flächennutzung zu rechnen:

Nutzung	Ursprüngliches Baurecht	Zukünftiges Baurecht	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Öffentliche Verkehrsfläche	100 m ²	100 m ²	--
Befestigte Fläche Minigolfplatz (Annahme: 30 %)	670 m ²		- 670 m ²
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,5 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,85	--	1.720 m ²	+ 1.720 m ²
Summe versiegelte Fläche	770 m²	1.820 m²	+ 1.050 m²
Unversiegelte Flächen			
Unbefestigte Fläche Minigolfplatz (Annahme: 70 %)	1.560 m ²	--	1.560 m ²
Private Freifläche bei GRZ 0,5 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,85	--	300 m ²	+ 300 m ²
Private Grünfläche	--	170 m ²	+ 170 m ²
Summe unversiegelte Flächen	1.560 m²	470 m²	- 1.050 m²
Gesamtsumme	2.330 m²	2.330 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.050 m²) und aufgrund der zumindest weitgehenden Rodung der vorhandenen Gehölze und Beseitigung der sonstigen Vegetationsstrukturen zu erwarten.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren. Inwieweit es zu einer Minderung der Grundwasserneubildung bzw. einer Verschärfung des oberflächigen Abflusses kommt, hängt vom Umfang der Flächen ab, bei denen nicht aufgrund der potenziellen Gefährdung nur eine Ableitung in die Kanalisation in Betracht kommt.

Mit der Rodung der bestehenden Gehölze geht die bisherige landschaftliche Einbindung verloren. Diese Einbindung war jedoch bereits bislang nicht umfassend und zudem durch Arten geprägt, die der freien Landschaft in der Umgebung fremd sind.

Mit der Rodung der bestehenden Gehölze und der Entfernung der vorhandenen ruderalen Strukturen gehen zudem die bisherigen Lebensräume für Tiere und

Pflanzen verloren. Ob davon auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten betroffen sind, ist nicht abschließend bekannt.

Gemäß Gutachten „JET Deutschland - Verlegung der „Tankstelle Haßloch“, Planraumanalyse zu Reptilienvorkommen auf dem geplanten Neubaugrundstück der ehemaligen Minigolf-Anlage in der Hans-Böckler-Straße, 2017“, erstellt durch Dipl.-Biol. Tom Schulte, 76768 Berg, wird daher eine gezielte Erfassung der Zauneidechse mit mindestens 4 flächendeckenden Begehungen im Frühjahr 2018 erforderlich.

Weitere erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind:

- oberirdischer Rückschnitt der im Gebiet vorhandenen Gehölze im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) und Entfernung des Schnittguts von der Fläche,
- Verzicht auf Erdarbeiten aller Art (Roden der Wurzelstubben, Tiefbau) zu Zeiten, in welchem sich überwinterte Zauneidechsen (Mitte September bis Ende März) oder Eier (Mitte Mai bis Mitte, witterungsbedingt ggf. auch bis Ende August) im Boden befinden, solange der Negativnachweis der Art nicht erbracht ist,
- für den Fall, dass Eidechsen im geplanten Eingriffsbereich siedeln, müssen diese in zuvor aufgewertete Bereiche umgesiedelt werden; hierzu sind jedoch zuvor Habitat aufwertende Maßnahmen durchzuführen (z. B. Mahd von Ruderalfluren, Entbuschung, Anlage von Versteckmöglichkeiten, Anlage von Eiablageplätzen in Form von Sandlinsen o. ä.). Aufgrund der durch Straßen abgeschirmten Lage des Gebiets erscheint eine Einzäunung zur Verhinderung erneuter Zuwanderung verzichtbar.

Der günstigste Zeitraum für ein eventuell notwendig werdendes Abfangen von Eidechsen ist der Zeitraum zwischen dem Ende der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage, also zwischen Anfang April bis Mitte Mai. Ein zweites günstiges Zeitfenster ist der Zeitraum nach dem Schlupf der Jungtiere Mitte/Ende August bis zur Einwinterung der ersten Alttiere Anfang September. Gegebenenfalls gefangene Eidechsen sind zwischenzuhalten oder in zuvor aufgewertete Ersatzlebensräume zu entlassen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Die Eingriffe in das Bodenpotenzial werden jedoch nicht ausgeglichen.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städ-

tebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Haßloch. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

Haßloch, den

.....

(Lothar Lorch)

Bürgermeister