

**GEMEINDE HASSLOCH**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SÜDLICH DER ROSENSTRASSE, WESTLICHE  
ERWEITERUNG - TEILPLAN 2“**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**APRIL 2018**

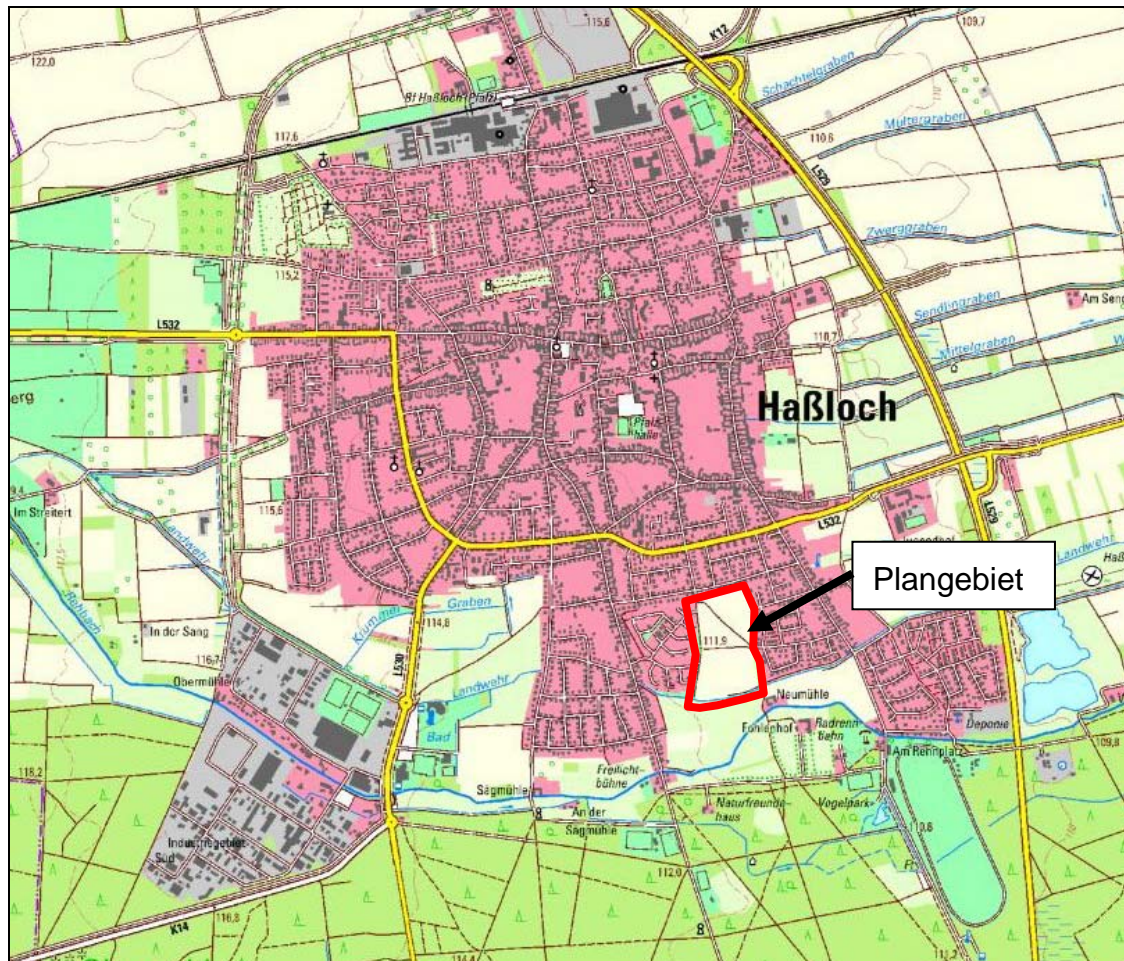
## **INHALT**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>5</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
4.1. Regionalplan	7
4.2. Flächennutzungsplan	7
<b>5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>7</b>
5.1. Gewässerschutz	7
5.2. Hochwasserschutz	7
5.3. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	9
<b>6. Ursprüngliches Baurecht</b>	<b>9</b>
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Gesamtsituation</b>	<b>9</b>
7.1. Vorhandene Nutzung	9
7.2. Vorhandene Erschließung	10
7.3. Vorhandene technische Infrastruktur	10
7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	11
7.5. Immissionsschutz	11
7.6. Bodenschutz / Radon	11
7.7. Denkmalschutz	12
<b>8. Planung</b>	<b>12</b>
8.1. Städtebauliche Konzeption	12
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.3. Örtliche Bauvorschriften	21
8.4. Grünordnung	22
8.5. Verkehrserschließung	23
8.6. Versorgung	24
8.7. Entwässerung	24
<b>9. Bodenordnung</b>	<b>25</b>

<b>10. Umweltbericht</b>	<b>26</b>
10.1. Beschreibung des Vorhabens	26
10.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	27
10.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	30
10.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
10.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
10.6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	39
10.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	39
10.6.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	40
10.7. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	40
10.8. Externe Ausgleichsmaßnahmen	42
10.9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
10.10. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	46
10.11. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	46
10.12. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	46
10.13. Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
<b>11. Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>48</b>
11.1. Zielsetzung der Planung	48
11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	48
11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	48
11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	48

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Haßloch und umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 11182/31 (Neumühlweg), 11130, 11130/1, 11130/2, 11130/2, 11130/3, 11130/4, 11130/5, 11131/1, 11131/2, 11132, 11132/1, 11132/2, 11132/3, 11132/4, 11132/6, 11133/1, 11133/2, 11133/3 und 11015/6. Diese Grenze entspricht der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans „Neumühlweg, III. Änderung“
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 14667, 14736 (Rieslingstraße), 14765, 14796, 14797 (Müller-Thurgau-Straße) und

14830. Diese Grenze entspricht der östlichen Grenze des Bebauungsplans „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung, Teilplan 1“

- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2591/10 (Landwehrgraben) und 11182/27.
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 11024/37, 11024/38, 11024/13, 11024/14, 11024/15, 11036/3 (Albert-Einstein-Straße), 11036/4, 11036/5, 11036/6, 11036/7, 11036/8, 11036/9, 11036/10, 11036/11/ 11036/12, 11092/37 (Straße „Harzofen“), 11092/3, 11092/4, 11092/38, 11092/7, 11092/8 und 11092/36. Diese Grenze entspricht der östlichen Grenze des Bebauungsplans „Südlich der Rosenstraße, I. Änderung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke:

11092/2, 11094/5, 11095/3, 11095/4, 11096/4, 11096/5, 11097/1, 11098, 11099, 11100, 11101, 11102/2, 11102/3, 11102/4, 11103/1, 11103/2, 11104/2, 11104/4, 11105/1, 11105/2, 11106/1, 11106/2, 11107/1, 11107/2, 11108/1, 11108/2, 11109/1, 11109/2, 11110/1, 11110/2, 11111/1, 11111/2, 11112/1, 11112/2, 11113/3, 11113/4, 11113/5, 11113/6, 11114/3, 11114/4, 11114/5, 11114/6, 11115/5, 11115/6, 11115/7, 11116/3, 11116/4, 11116/5, 11116/6, 11117/1, 11117/2, 11118/1, 11118/2, 11119/1, 11119/2, 11121/1, 11121/2, 11122/3, 11122/4, 11122/5, 11122/6, 11123/3, 11123/4, 11123/5, 11123/6, 11124/1, 11124/2, 11125/1, 11125/2, 11126/3, 11126/4, 11126/5, 11126/6, 11127/1, 11127/2, 11129/4, 11129/5, 11129/6, 11182/8, 11182/9, 11182/10, 11182/11, 11324/6, 11347, 11348, 11349, 11350, 11350/2, 11350/3, 11350/4, 11351, 11352, 11352/2, 11353, 11354, 11355, 11356, 11356/2, 11357, 11358, 11359, 11360, 11360/2, 11361, 11362, 11362/2, 11363, 11364, 11364/2, 11364/3, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369 und 11369/2.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Gemeinde Haßloch unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Um dieser gegebenen Nachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde, den zweiten Bauabschnitt des Baugebiets „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung“ als Bauland zu entwickeln.

Der erste – westliche - Teilabschnitt wurde ab 2006 erschlossen und ist mittlerweile weitestgehend bebaut.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu-



zuordnen. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen Privilegierungstatbestand erfüllen. Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen jedoch nicht. Zur Entwicklung der geplanten Wohngebietsfläche ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch den Bebauungsplan Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung – Teilplan 2“ kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 9,4 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse, aber auch aufgrund ihrer Lage als Insel innerhalb der Ortslage, nur eingeschränkt für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Innerhalb der bereits bestehenden Neubaugebiete sowie in der sonstigen Ortslage von Haßloch sind zwar einige Baulücken vorhanden. Diese Grundstücke befinden sich jedoch in privatem Eigentum. Da die jeweiligen Eigentümer offensichtlich nicht zum Verkauf der Flächen bereit sind und auch der Eigenbedarf der Eigentümer bisher nicht zur Bebauung der Flächen geführt hat, stehen diese Flächen derzeit nicht zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zur Verfügung. Die Gemeinde hat hier keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserve zu mobilisieren.

Die Beschaffung von Bauland durch die Nachverdichtung im Bestand sowie die Erschließung von einzelnen bisher unbebauten Blockinnenbereichen ist ebenfalls stark von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, was dazu führt, dass diese Baulandreserven ebenfalls nicht kurzfristig mit den Mitteln der Gemeinde mobilisiert werden können. Darüber hinaus kann der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch diese eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Alle an den Siedlungsrand von Haßloch angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Gemeinde Haßloch daher nicht verzichtet werden.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1. Regionalplan**

Die Gemeinde Haßloch ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem kommen ihr die Funktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ zu.

In den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden ist gemäß den Zielen der Regionalplanung die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.

Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

### **4.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Haßloch ist das Plangebiet als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Ein schmaler Geländestreifen entlang des Landwehrgrabens am südlichen Rand des Plangebiets ist als Grünfläche und nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

### **5.1. Gewässerschutz**

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Landwehrgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Teile des Plangebietes liegen damit im Gewässerrandstreifen gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

### **5.2. Hochwasserschutz**

Die Flächen bis zu einem Abstand von jeweils ca. 15 m beiderseits des Landwehrgrabens sind derzeit durch Rechtsverordnung als Teil des Überschwemmungsgebiets des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets Speyerbach-Rehbach festgesetzt.

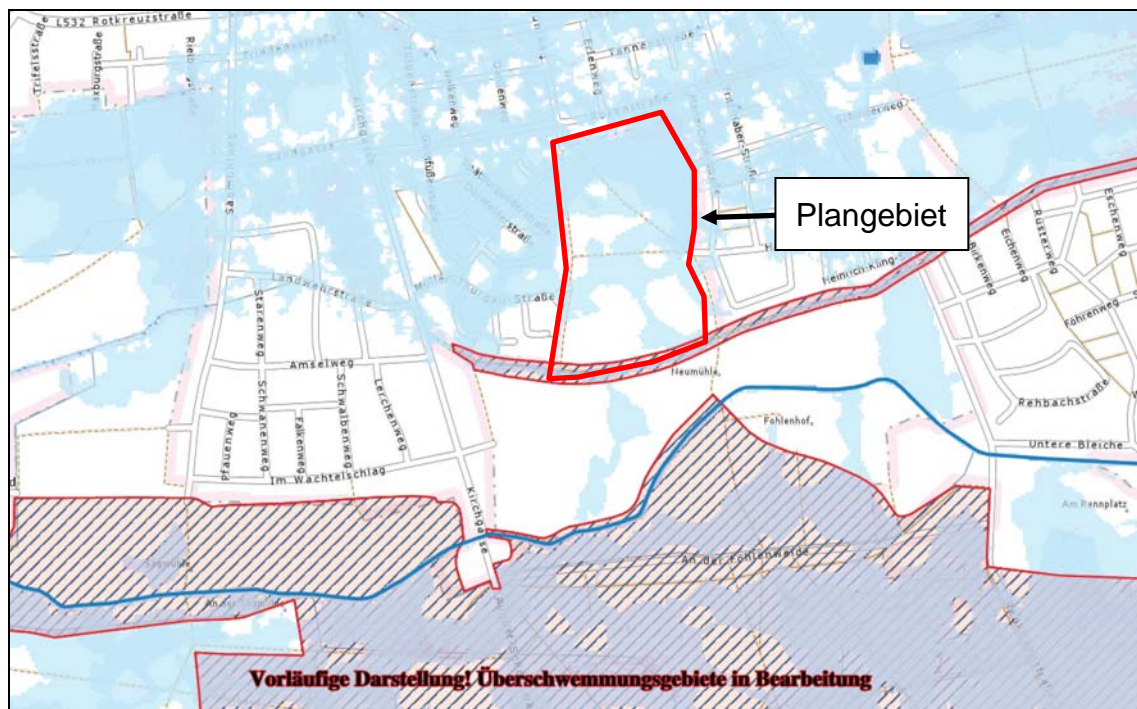
Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in Überschwemmungsgebieten unter

anderem untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.

Die fachliche Grundlage der Ausweisung des Überschwemmungsgebiets entlang des Speyerbachs und des Rehbachs entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Daher erfolgt derzeit durch die Wasserwirtschaftsverwaltung derzeit eine Überrechnung der Überschwemmungsgebiete um Haßloch.

Aus einem Zwischenstand der Bearbeitung ergibt sich, dass im Plangebiet im Fall eines 100 jährlichen Hochwassers teilweise mit Überflutungen von bis zu 0,5 m Tiefe zu rechnen ist. Dies trifft in gleicher Weise für die gesamte südliche Hälfte der Ortslage Haßloch zu.



Darstellung der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100) überlagert mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet Speyerbach-Rehbach (Schraffur)

Gemäß der Darstellung der Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz handelt es sich bei der Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets jedoch um eine vorläufige Darstellung, da sich das Über-



schwemmungsgebiet noch in der Bearbeitung befindet.

Unabhängig von der genauen Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete in Haßloch zeigt sich die Erforderlichkeit einer grundlegenden Verbesserung des Hochwasserschutzes, aber auch der Gewässerstruktur entlang des Rehbachs. Daher wurde seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim ein Planfeststellungsverfahren für eine Verlegung des Rehbachs eingeleitet, welches 2016 abgeschlossen werden konnte. Mit einer Verlegung und naturnahen Neugestaltung des Rehbachs südlich von Haßloch kann der Landwehrgraben südlich von Haßloch künftig ohne Ausuferung ablaufen, so dass dieser Teil des Überschwemmungsgebiets mit der Umsetzung der Rehbachverlegung entfallen wird.

### **5.3. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Für das Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

## **6. Ursprüngliches Baurecht**

Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 35 BauGB sind im Außenbereich grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen sogenannten Privilegierungstatbestand erfüllen. Eine Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen jedoch nicht.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Gesamtsituation**

### **7.1. Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet selbst zeigt sich zum weit überwiegenden Teil als vollständig ausgeräumte und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Lediglich im Südosten des Plangebiets besteht ein schmaler Streifen Gartenland. Die Gartenflächen sind jedoch zwischenzeitlich zum weit überwiegenden Teil aufgegeben und geräumt, so dass sich die Fläche als kürzlich gerodete, krautige Brachfläche zeigt, die nur stellenweise durch einzelne noch gepflegte Gartenflächen unterbrochen wird. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von Anschluss an die Rosenstraße in Nordwesten bis zur Einmündung der Straße Harzofen durch einen Wirtschaftsweg durchschnitten, der gleichzeitig den Verlauf einer Gasversorgungsleitung sichert und markiert.

Im Norden, Osten und Westen reicht die Wohnbebauung der umgebenden Ortslage bis direkt an das Plangebiet heran. Im Süden wird das Plangebiet von Landwehrgraben begrenzt, der an seinem nördlichen Ufer von einem Wirtschaftsweg begleitet wird. Südlich des Landwehrwegs beginnt die offene Landschaft, die hier durch Ackerflächen, aber auch durch weniger intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen geprägt ist.

## 7.2. Vorhandene Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zweiten Teil der Gesamtplanung „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung“. Eine Erschließung des Planungsgebiets ist daher insoweit vorbereitet, als das bei der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen der westlich und östlich angrenzenden Bauflächen bereits entsprechende Anschlussstellen zur Erschließung vorgesehen wurden. Im Einzelnen bestehen folgende Anschlussmöglichkeiten:

- im Norden am Neumühlweg (Anschlussbreite ca. 10,0 m)
- im Westen an der Rieslingstraße (Anschlussbreite ca. 13,50 m) und an der Müller-Thurgau-Straße (Anschlussbreite ca. 11,00 m)
- im Osten an der Albert-Einstein-Straße (Anschlussbreite ca. 10,50 m) und an der Straße „Harzofen“ (Anschlussbreite ca. 10,00 m).

Innerhalb des Planungsgebiets ist ein in West-Ost-Richtung verlaufender, unbefestigter Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Harzofen“ vorhanden. Weiterhin verläuft am südöstlichen Rand des Planungsgebiets ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der südlich des Landwehrgrabens gelegenen Neumühle dient. Am südlichen sowie am westlichen Rand des Planungsgebiets bestehen weitere, untergeordnete Graswege.

Zwischen der Straße „Harzofen“ und dem Neumühlweg besteht ein mit wasserdurchlässigem Belag befestigter Fußweg. Weiterhin besteht eine befestigte Fußwegeverbindung zwischen dem Neumühlweg und der Rieslingstraße.

## 7.3. Vorhandene technische Infrastruktur

Wie die Verkehrserschließung ist auch die technische Erschließung des Planungsgebiets durch die umgebenden Baugebiete bereits grundsätzlich vorbereitet worden. Die vorhandenen Leitungsnetze sind ausreichend für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Telefon sowie für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ausgelegt.

Durch die bestehende Nahwärmezentrale im westlich angrenzenden Baugebiet besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an das bestehende Nahwärmenetz anzuschließen.

Im Planungsgebiet selbst verläuft in Verlängerung der Straße „Harzofen“ eine Gashochdruckleitung, die dann am westlichen Rand des Planungsgebiets abknickt und Richtung Norden bis zum Neumühlweg führt. Dort besteht eine Druckminderungsstation. Von dieser Druckminderungsstation führt eine Versorgungsleitung unterhalb des bestehenden Fußwegs zurück Richtung Straße „Harzofen“.

Die Versorgungsleitungen zur Neumühle verlaufen im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs am südöstlichen Rand des Planungsgebiets.

#### **7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als weitgehend ausgeräumte, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Lediglich die Fläche der größtenteils geräumten und nur zum geringen Teil noch bewirtschafteten Gartenflächen zeigt eine dichten krautigen Bewuchs, der den Tieren der freien Feldflur Lebensraum und Unterschlupf bietet. Heimische Vogelarten finden lediglich im Bereich der noch bewirtschafteten Gartenflächen einen Lebensraum. Das Landschaftsbild wird durch die angrenzende Wohnbebauung der Ortslage von Haßloch geprägt, die die Fläche von drei Seiten umgibt. Lediglich im Süden öffnet sich das Plangebiet zur offenen Landschaft.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Landwehrgraben, der sich hier als naturfernes, begradigtes Gewässer ohne begleitende Gehölz- oder Uferstreifen zeigt. Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung bzw. ein landwirtschaftlicher Wendeweg reichen von beiden Seiten bis direkt an das Gewässer heran.

#### **7.5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an die Wohngebiete der bestehenden Ortslage und im Süden an die offene Landschaft. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich damit keine Nutzungen, durch die immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten wären. Einzige mögliche Quellen für Gewerbelärm sind die Nahwärmezentrale im des ersten Bauabschnitts der Gesamtplanung „Südlich der Rosenstraße“ nördlich der Müller-Thurgau-Straße sowie eine Druckminderungsstation der Gasversorgung am Neumühlweg am nördlichen Rand innerhalb des Plangebiets. Zur Prüfung des durch diese Anlagen auf das Plangebiet einwirkenden Schalls wurde durch das Ingenieurbüro Genest, Ludwigshafen die „Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung – Teilplan 2“ in Haßloch“ erstellt. Der Schallgutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind damit weder an der Nahwärmezentrale noch an der Gasdruckminderungsstation erforderlich.

Die landwirtschaftliche Nutzung des südlich des Plangebiets gelegenen Fohlenhofes erscheint aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da sich der Fohlenhof in einem Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet befindet und die einschlägigen Grenzwerte bereits an der mit ca. 170 m näher gelegenen Wohnbebauung südlich der Otto-Hahn-Straße einzuhalten sind.

#### **7.6. Bodenschutz / Radon**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher nicht baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Boden-

Veränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt allerdings gemäß den Angaben Landesamtes für Geologie und Bergbau innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Bei Radon 222 handelt es sich um ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das als Zerfallsprodukt aus den Elementen Uran und Radium entsteht. Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten – innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln.

Das Eindringen von Radon in Gebäude kann durch bauliche Maßnahmen wie eine durchgängige Betonfundamentplatte und den DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte vermieden werden. Dem Bebauungsplan wird ein dementsprechender Hinweis beigelegt.

## **7.7. Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

Bei dem nächstgelegenen Baudenkmal handelt es sich gemäß des „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Dürkheim“ um die ca. 70 m südlich des Plangebiets am Rehbach gelegene Neumühle. Auch wenn die Ortslage durch die Planung nun teilweise näher an die Mühle herantritt, ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht zu befürchten. Die Mühle behält unverändert ihren Charakter als freistehendes Anwesen in der offenen Landschaft.

## **8. Planung**

### **8.1. Städtebauliche Konzeption**

Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um die zweite Teilfläche einer größeren Gesamtplanung für das ca. 19 ha große Gebiet zwischen Rosenstraße, Kirchgasse und Harzofen, die bereits im Jahr 1995 durch



das Planungsbüro Schara + Fischer, Mannheim, erarbeitet wurde.

Diese städtebauliche Konzeption sah die Entwicklung eines durchgängigen Wohngebiets mit nur wenigen anderen Nutzungen vor. Bei der Planung des Gebiets wurde insbesondere auf die Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft am Landwehrgraben sowie auf die Gliederung und Durchgrünung des Baugebiets durch ein Netz öffentlicher Grünflächen Wert gelegt.

Die Erschließung des Baugebiets war durch eine ringförmige Hauptsammelstraße, von der das weitere in der Hierarchie deutlich untergeordnete Ring- und Stichstraßensystem abzweigt, vorgesehen.

Die geplante bauliche Dichte wurde innerhalb des Plangebiets entsprechend der Straßenhierarchie abgestuft. Gebäudetypen mit höherem Verdichtungsgrad wie Geschosswohnungsbauten oder Reihenhäuser wurden entlang der Haupterschließung angeordnet. Entlang der untergeordneten Ringstraßen und Stichstraßen war eine eher aufgelockerte Bebauung vorgesehen.

Die Grünflächen waren als Naherholungsräume sowie als Sickerflächen für das auf den öffentlichen und Teilen der privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser angedacht.





**Realisierter Teilabschnitt → ←geplante Neubebauung**

Gesamtplanung „Südlich der Rosenstraße, Westliche Erweiterung“; Planungsbüro Schara + Fischer, Mannheim 1995

Der Bebauungsplan für den bereits realisierten Teilabschnitt im Westen hat sich eng an den Vorgaben der damaligen Rahmenplanung orientiert.

Auch für den jetzt anstehenden östlichen Teil wird das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept zugrunde gelegt. Es wurde jedoch im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung weiter konkretisiert und ausgestaltet.



Städtebauliches Konzept, Stand November 2016

Die planerischen Grundgedanken des Gesamtkonzepts wurden dabei nahezu unverändert übernommen und lediglich punktuell an die aktuellen Bedürfnisse in der Gemeinde Haßloch angepasst. So wurde auf eine Ausweisung von Reihenhäusern nahezu vollständig verzichtet und der Anteil des Geschosswohnungs-

baus gegenüber der Ursprungsplanung etwas verringert. Dementsprechend wurde das Straßennetz angepasst, wobei der Grundgedanke der Haupterschließung mit davon abgehenden Ring- und Stichstraßen unverändert bleibt. Die Haupterschließungsstraße wird mit beidseitigen Gehwegen und zumindest einseitigen, teilweise beidseitigen Parkstreifen in Längs- oder Senkrechtaufstellung großzügig ausgebaut. Die untergeordneten Ring- und Stichstraßen werden nahezu durchgängig als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Ausgehend von dem aktuellen Bedarf wird nördlich der Haupterschließung eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Auch die grünordnerische Gestaltung der Gesamtplanung mit einem zentralen Grünzug, der das Gesamtgebiet in einen östlichen und einen westlichen Teil trennt und einem weiteren Grünzug, der einem alten Fußweg folgt und das Plangebiet der 2. Teilfläche schräg von Nordwest nach Südost durchzieht, wird im wesentlichen beibehalten bzw. nur punktuell angepasst.

## **8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Bis auf die Fläche des geplanten Kindergartens wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund ihres besonderen Störpotenzials sind Tankstellen und aufgrund ihres erheblichen, mit einem Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarf sind Gartenbaubetriebe im gesamten Plangebiet unzulässig. Auf den Baugrundstücken entlang der untergeordneten Straßen abseits der Haupterschließungsstraße sind darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig, da diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen und sich so negativ auf die Wohnqualität und Wohnruhe auswirken können. Im Bereich entlang der Hauptsammelstraße, der aufgrund der dichteren Bebauung ohnehin einen städtischeren Charakter aufweist, können diese Nutzungen akzeptiert werden. Die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung entspricht damit den Regelungen, die bereits für den westlich gelegenen 1. Teilbereich getroffen wurden.

Die Fläche der geplanten Kindertagesstätte wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Entsprechend der geplanten Nutzung sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spiel- und Bolzplätze allgemein zulässig. Mit der expliziten Zulassung von Spiel- und Bolzplätzen soll eine Nutzung der Freibereiche der Kindertagesstätte auch außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtung planungsrechtlich ermöglicht werden. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Gebäudes für den Fall eines sinkenden Bedarfs an Kindergartenplätzen oder um eine ergänzende Nutzung während der Abendstunden zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.



**Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**

In der Gemeinde Haßloch besteht ein dringender Wohnungsbedarf. Dieser Wohnungsbedarf liegt auch für einkommensschwächere Bevölkerungskreise vor. Die Gemeinde sieht die Erforderlichkeit, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Daher wird für eine Teilfläche entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt, dass dort nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit dieser Festsetzung nur die baulichen Standards des sozialen Wohnungsbaus vorgeschrieben werden können. Aus der Festsetzung folgt nicht zwingend, dass tatsächlich Fördermittel in Anspruch genommen werden und damit eine Verpflichtung zur Begrenzung der Mieten eingegangen werden muss. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird daher ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan eine vertragliche Vereinbarung erforderlich, die im Regelfall nur möglich sein wird, wenn die Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Bodenordnung die betreffenden Flächen zugeteilt bekommt.

**Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen First- und Traufhöhe bestimmt.

Die GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Obergrenze vollständig ausgenutzt. Die Festsetzung einer verringerten GRZ erscheint im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund- und Boden nicht geboten und aufgrund der großzügigen Ausstattung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen zur Durchgrünung des Baugebiets auch nicht notwendig. Für die Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da dieser Wert für die geplante Nutzung ausreichend sollte.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige First- und Traufhöhe werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption im Plangebiet gestaffelt festgesetzt. Für den weit überwiegenden Teil der Bauflächen entlang der untergeordneten Ring- und Stichstraßen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,6 m, die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 13,10 m beschränkt. Eine geringere Gebäudehöhe von 4,10 m Trauf- und 10,60 m Firsthöhe wird lediglich für die südlichste Baureihe des Plangebiets entlang des Landwehrgrabens festgesetzt, um durch die Höhenstaffelung einen fließenden Übergang vom Baugebiet in die angrenzende offene Landschaft zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Traufhöhe ist dabei sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet.

Größere Gebäudekubaturen sind entsprechend der städtebaulichen Planung

ausschließlich entlang der Haupteerschließungsstraße zulässig. Hier sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen und bis zu einer Traufhöhe von 10,00 m und einer Firsthöhe von 15,00 m zulässig.

Die Werte für die maximale First- und Traufhöhe werden für die Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Regelungen des westlich gelegenen 1. Teilbereichs übernommen, um ein städtebaulich nahtloses Anfügen der Planung an den ersten Teilabschnitt der Gesamtplanung zu ermöglichen. Lediglich die Bemessung der First- und Traufhöhe wird redaktionell angepasst.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird im Interesse einer weitergehenden baulichen Verdichtung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums die maximal zulässige Traufhöhe von 7,20 m (entsprechend dem 1. Teilbereich der Gesamtplanung) in westlichen Teilbereich auf 9,50 m bzw. 10,00 m (im Bereich der Flächen für sozialen Wohnungsbau) und die maximal zulässige Firsthöhe von 13,7 m auf 14,50 m bzw. 15,00 m (im Bereich der Flächen für sozialen Wohnungsbau) angehoben. Damit können drei echte Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden. Um moderne Bauformen mit flach geneigten Pultdächern und Staffelgeschossen zu ermöglichen, wird zusätzlich geregelt, dass im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 2,50 m bzw. um bis zu 3 m und die maximal zulässige Firsthöhe teilweise um bis zu 0,5 m überschritten werden darf, wenn das oberste Geschoss als ein an mindestens drei Fassadenseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die zulässige Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe ist so gewählt, dass das Staffelgeschoss als vollwertiges Geschoss mit durchgehend angemessener Stehhöhe ausgebildet werden kann. Die Tiefe der Einrückung muss an den Traufseiten mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen. Durch die Einrückung wird gewährleistet, dass die Traufe nicht weiter nach außen rücken kann als bei 45° Dachneigung zulässig wäre.

Eine gleichzeitige Ausnutzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ist aufgrund der gewählten Werte im Regelfall nicht möglich. Die Begrenzung wird als erforderlich erachtet, um überdimensionierte Baukörper zu verhindern.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine maximale Traufhöhe von 8 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt, um einen angemessenen Planungsspielraum für die Ausgestaltung des Kindergartens zu gewährleisten.

Für alle Gebäude gilt die zusätzliche Festsetzung, dass die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden kann, soll z.B. Dacheinschnitte - beispielsweise durch einen zurückgezogenen Eingang - oder Nebengiebel ermöglichen.

Die Festsetzung, dass nicht überdachte Terrassen bei der Berechnung der GRZ als Nebenanlagen zu bewerten sind, dient lediglich der Klarstellung.

Die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ sowie deren gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO regelmäßig zulässige Überschreitung durch Garagen, Stellplät-



ze, Nebenanlagen und Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche durch Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,20 m weiter überschritten werden darf, soll eine Stellplatzanordnung in Tiefgaragen begünstigen und zugleich sicherstellen, dass Tiefgaragen ausreichend groß dimensioniert werden können, ohne dass die GRZ eine Schranke darstellen würde. Mit der Festsetzung der Mindesterdüberdeckung wird zugleich gewährleistet, dass sich wesentliche natürliche Bodenfunktionen nach Errichtung der Tiefgarage wieder entwickeln können

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen First- und Traufhöhe wird die mögliche Kubatur der Gebäude – in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise - ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl (GFZ) ist damit städtebaulich nicht notwendig.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen abgegrenzt. Die geplante Bebauung orientiert sich dabei grundsätzlich an der jeweiligen Erschließungsstraße. Daher wird einheitlich ein Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von 3 m festgesetzt.

Soweit die Zuschnitte der geplanten Baugrundstücke dies zulassen, wird im Bereich der verkehrsberuhigten Nebenstraßen eine Bautiefe von 15 m angestrebt. Im Bereich der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen werden größere Bautiefen von 18 – 20 m und mehr zugelassen, um die Verwirklichung dieser Bauform zu ermöglichen.

### **Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Nahezu im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Es erfolgt jedoch eine klare Zuweisung der zulässigen Haustypen auf Grundlage der Darstellung im städtebaulichen Konzept. Abweichungen werden jedoch in den weit überwiegenden Teilen des Planungsgebiets ausdrücklich – als Ausnahme – zugelassen, so dass anstelle von Einzelhäusern auch Doppelhäuser bzw. anstatt von Doppelhäusern auch Einzelhäuser realisiert werden können.

Lediglich im Bereich der südlichen Bauzeile am Landwehrgraben sowie bei den Geschosswohnungsbauten sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Am Landwehrgraben soll damit durch eine geringere bauliche Dichte in Verbindung mit der geringeren Gebäudehöhe einen angemessenen Übergang des Baugebiets in die offene Landschaft geschaffen werden. Bei den Geschosswohnungsbauten sollen zugleich überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

Reihenhäuser sind aufgrund der aktuell fehlenden Nachfrage im Plangebiet praktisch nicht vorgesehen. Lediglich in einem Baufeld im Norden des Plangebiets ist die Errichtung einer Hausgruppe nicht ausgeschlossen.

### **Stellung baulicher Anlagen**

Auf eine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung wird für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht unnötig einzuengen und insbesondere die Ausrichtung der Dachflächen zur optimalen Nutzung der Solarenergie nicht zu behindern. Lediglich für die südlichste Baureihe wird eine zur offenen Landschaft hin traufständige Firstrichtung festgesetzt, um den Übergang des Baugebiets in die offene Landschaft ansprechend zu gestalten. Aufgrund der Lage des Baugebiets erhalten die Dächer hier eine für die Solarnutzung optimale Südausrichtung, so dass die Möglichkeiten zur Solarnutzung durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt werden.

### **Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten**

Im Rahmen der Planung soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen Freibereiche der Baugrundstücke nicht durch Stellplätze, Garagen und größere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Die Funktion der rückwärtigen Flächen als der Wohnnutzung zugeordnete private Garten- und Freibereiche soll gesichert werden.

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind daher nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte sowie für nicht überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Dementsprechend wird auch klarstellend festgesetzt, dass Terrassen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Garagen sind zusätzlich mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück zu stellen, um sicherzustellen, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem Grundstück abgestellt werden kann und nicht den öffentlichen Straßenraum blockiert.

Wie nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, wird die Hauptsammelstraße zumindest einseitig, stellenweise beidseitig mit Längs- und Querparkplätze begleitet. Um den Verlust von öffentlichen Parkplätzen durch die Anordnung der Zufahrten auf die privaten Baugrundstücke so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die Erschließung von Eckgrundstücken entlang der Hauptverkehrsstraße grundsätzlich von der angrenzenden Seitenstraße aus zu erfolgen hat. Nur für Grundstücke, die nicht von einem angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich aus erschlossen werden können ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Eine zweite Zufahrt von der Hauptsammelstraße ist nicht zulässig.

### **Höchstzahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird – ausgehend von der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption – für das Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die Baugrundstücke entlang der verkehrsberuhigt ausgebauten Nebenstraßen sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Eine größere Zahl der Wohnungen ist lediglich für die Grundstücke entlang der Hauptsammelstraße zulässig. Auf den Baugrundstücken, die für frei finanzierten Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Maß erscheint für die prägenden baulichen Strukturen der Gemeinde Haßloch ausreichend und hat sich im angrenzenden 1. Teil der Gesamtplanung bewährt. Für die kleineren Baugrundstücke entlang der Haupteinzelstraßen sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Für die Grundstücke, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wird keine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt, da es hier im Interesse der Gemeinde liegt, zugunsten einkommensschwacher Bevölkerungskreise kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

### **8.3. Örtliche Bauvorschriften**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – auf das Maß beschränkt werden, das zwingend notwendig erscheint, um ein gestalterisches Einfügen des Plangebiets in die angrenzende Ortslage sicher zu stellen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher lediglich zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke sowie zur Zahl notwendiger Stellplätze getroffen.

#### **Regelungen zur Dachgestaltung**

Zur Sicherung einer Fortentwicklung der westlich angrenzenden Baustrukturen werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung in Anlehnung an den westlich angrenzenden 1. Bauabschnitt festgesetzt. Allerdings wird der zulässige Gestaltungsspielraum ausgeweitet. Damit sind für Einzelhäuser, aber auch für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile, Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

Für Doppel- und Reihenhäuser sind zunächst zwingend Satteldächer mit 40 ° Neigung vorgeschrieben. Nur wenn durch Baulast, Vertrag oder einen gemeinsamen Bauantrag gesichert ist, dass beide Haushälften bzw. die gesamte Reihenhäusergruppe die gleiche Dachneigung aufweisen, sind ausnahmsweise auch Dachneigungen zwischen 0° und 45° zulässig.

Durch die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermieden werden. Die

Hauptdachflächen sollen ein ausreichendes gestalterisches Gewicht behalten.

### **Regelungen zu Einfriedungen**

Die gestalterischen Regelungen zu Einfriedungen werden auf den für das Ortsbild relevanten Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Hauptgebäudes bzw. dessen Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beschränkt. Um den offenen Charakter des Baugebiets zu erhalten, sind hier bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Begrenzung der Einfriedungshöhe nur auf die Erschließungsseite; ansonsten sind Einfriedungen bis 1,70 m Höhe zulässig, um auch bei Eckgrundstücken einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche gewährleisten zu können.

Zur Verhinderung gestalterischer Beeinträchtigungen ist die Verwendung von Maschendrahtzaun nur in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen zulässig ist. Aus dem gleichen Grund ist die Verwendung von flächigen Baustoffen wie Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien, von Stabgitterzäunen mit Kunststoffgeflecht sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) unzulässig.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke**

Um den angestrebten durchgrünten Charakter des Baugebiets zu sichern wird festgesetzt, dass 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen sind, dass die Vorgartenfläche nicht als Lagerflächen und Arbeitsflächen genutzt werden dürfen und dass die unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke gärtnerisch zu Gestaltung und zu pflegen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden.

Von der Mindestbegrünungspflicht der Vorgartenflächen sind lediglich Grundstücke ausgenommen, die nur eine schmale Anschlussfläche an öffentliche Straßen haben (z.B. Grundstücke in Wendehammerbereichen).

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen, durch die sichergestellt werden kann, dass – in Abhängigkeit zur jeweiligen Wohnungsgröße - eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hergestellt wird.

## **8.4. Grünordnung**

Wie in der übergeordneten Gesamtplanung vorgesehen, wird das Plangebiet durch ein Netz von öffentlichen Grünflächen durchzogen bzw. entlang des Land-

wehgrabens durch eine öffentliche Grünfläche zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Wie im 1. Bauabschnitt erfüllen die öffentlichen Grünflächen vielfältige Funktionen für das Baugebiet. Sie stellen die Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebiets sicher und bieten Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraums und des Siedlungsrandes, sie dienen der wohnortnahen Erholung und dem Kinderspiel und sie nehmen die notwendigen Flächen zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers auf.

Entsprechend dieser Funktionen sollen die öffentlichen Grünflächen als naturnahe und eher extensiv gepflegte Flächen nach Art eines Landschaftsparks angelegt und mit Spielplätzen und Spielgelegenheiten ausgestattet werden.

Der Straßenraum wird im Bereich der Hauptsammelstraße durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert. Um die künftige Erschließungsplanung nicht frühzeitig zu fixieren, werden die geplanten Baumstandorte jedoch nicht im Plan zeichnerisch festgesetzt. Vielmehr erfolgt eine textliche Festsetzung, dass im Mittel je 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung in Baumscheiben von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen ist.

Auf weitere Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern auf den privaten Baugrundstücke wird verzichtet, da die zulässige Versiegelung durch die festgesetzte GRZ bereits ausreichend begrenzt wird und gleichzeitig die Umsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen gegen den Willen der Bauherren faktisch nicht durchzusetzen ist. Darüber hinaus ist auch ohne weitere Festsetzung des Bebauungsplans zu erwarten, dass die privaten Gartenflächen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

## **8.5. Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt – entsprechend der städtebaulichen Gesamtplanung – durch eine breite Hauptsammelstraße, die als Verlängerung der Rieslingstraße und der Müller-Thurgau-Straße aus dem bereits hergestellten westlichen 1. Bauabschnitt eine großzügige Ringerschließung bildet und die durch ein Netz von deutlich untergeordneten Ring- und Stichstraßen ergänzt wird. Die Haupteerschließungsstraße wird mit beidseitigen Gehwegen von jeweils 1,5 m Breite, einer Fahrbahnbreite von 6 m und zumindest einseitigen, teilweise beidseitigen Parkstreifen in Längs- oder Senkrechtaufstellung großzügig ausgebaut.

Die von Norden bzw. Osten heranführenden Straßen Neumühlweg und Harzofen werden bis zur Ringstraße verlängert. Die Verlängerung der Albert-Einstein-Straße stößt auf eine der untergeordneten Ringstraßen. Der Knotenpunkt Verlängerung Harzofen/Ringstraße wird als Kreisverkehrsplatz ausgestaltet.

Die untergeordneten Ring- und Stichstraßen werden nahezu durchgängig als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen. Nur für die verlängerte Albert-Einstein-Straße ist ein Ausbau im Trennsystem mit einseitigen Längsparkständen angedacht.



Die Zufahrt zur Neumühle wird durch eine neue Anbindung an die südöstliche Wohnstraße wieder hergestellt.

## 8.6. Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch den Ausbau des bestehenden Ortsnetzes möglich.

Durch die bestehende Nahwärmezentrale im westlich angrenzenden Baugebiet besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an das bestehende Nahwärmenetz anzuschließen. Ob ein Anschluss an das Nahwärmenetz erfolgt oder ob das Plangebiet über die vorhandene Gasversorgungsleitung mit Gas versorgt wird, ist im weiteren Planverfahren zu entscheiden. Eine „Doppelversorgung“ mit Gas und Fernwärme wird jedoch nicht erfolgen, da diese Lösung für beide Energieträger gleichermaßen unrentabel wäre.

Die bestehende Gasdruckminderungsstation wird entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

Weiterhin wird entlang der von dort Richtung Südosten führenden Versorgungsleitung – soweit die Leitung in künftigen Privatgrundstücksflächen verläuft – eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers der dort verlegten Gasversorgungsleitung festgesetzt. Sofern eine Gasversorgung des Baugebiets erfolgt, kann die bestehende Leitung jedoch durch eine neue Leitungsführung im Straßenraum ersetzt werden. Daher wird die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter die zeitliche Beschränkung gestellt, dass diese mit dem Zeitpunkt der Außerbetriebnahme der Leitung entfällt.

Der sonstige Leitungsverlauf der Gashochdruckleitung und der Gasversorgungsleitung erfolgt im Bereich öffentlicher Flächen. Hier genügt eine nachrichtliche Darstellung des Leitungsverlaufs im Bebauungsplan.

## 8.7. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets soll – wie im angrenzenden 1. Bauabschnitt – im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird dabei durch einen Schmutzwasserkanal in das Kanalnetz abgeleitet.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Baugrundstücke über Mulden zur Versickerung zu bringen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über offene Rinnen gesammelt und in zentralen Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht.

Um den Eintrag von Schwermetallen in den Boden und das Grundwasser durch das zu versickernde Niederschlagswasser zu vermeiden, wird festgesetzt, flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der weiteren Pla-

nung erarbeitet und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt.

## **9. Bodenordnung**

Es wird eine gesetzliche Umlegung durchgeführt wird.

## 10. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Maßgebend sind hierbei die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, d.h. die Umweltauswirkungen, die in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmalig möglich werden.

### 10.1. Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den zweiten Teil einer Gesamtplanung für das Baugebiet „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung“. Der westliche Bauabschnitt der Gesamtplanung wurde bereits 2006 erschlossen und ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Um dem dennoch anhaltenden Bedarf an Bauland und der regionalplanerischen Funktion als „Siedlungsbereich Wohnen“ gerecht zu werden soll nun der zweite Bauabschnitt der Gesamtplanung verwirklicht werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets mit einer angemessenen baulichen Dichte. Auch wenn das Baugebiet dadurch zum überwiegenden Teil durch die ortsüblichen Einzel- und Doppelhäuser dominiert wird, sind im zentralen Bereich des Baugebiets entlang der Hauptsammelstraße auch Flächen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um für einen möglichst weiten Kreis an Einkommens- und Bevölkerungsschichten ein passendes Angebot an Wohnraum bereitstellen zu können.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“
- GRZ 0,4
- Staffelung der zulässigen Zahl der Wohnungen und der zulässigen Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebiets
- Im Bereich der Hauptsammelstraße sind auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen, überwiegend bis zu 7 Wohnungen und einer größeren First- und Traufhöhe als im übrigen Baugebiet zulässig.
- Im Bereich der untergeordneten Wohnstraßen sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen, maximal 2 Wohnungen und einer First- und Traufhöhe von 12,1 m und 6,6 m zulässig.
- Im Übergang zur offenen Landschaft entlang des Landwehrgrabens sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer verringerten First- und Traufhöhe von 10,6 m und 4,1 m zulässig.

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen am westlichen und Südlichen Rand des Plangebiets sowie eines weiteren Grünzugs, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht.
- Zuordnung externer Ausgleichsflächen aus den Ökokonten der Gemeinde Haßloch und des Kreis Bad Dürkheim

Der Flächenbedarf der Planung (Geltungsbereich 1) lässt sich wie folgt bilanzieren:

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
<b>versiegelte Flächen</b>			
Maximale überbaubare Grundstücksfläche im WA (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	37.980 qm	
Maximale überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)		1.730 qm	
öffentliche Verkehrsfläche		16.450 qm	
Wirtschaftswege / Betonweg	1.650 qm		
Wirtschaftswege / Erdweg	2.200 qm		
<b>Summe versiegelbare Fläche</b>	<b>3.850 qm</b>	<b>56.160 qm</b>	
<b>unversiegelte Flächen</b>			
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)		25.320 qm	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf (bei GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)		1.160 qm	
Ackerfläche	94.200 qm		
öffentliche Grünfläche / aufgelassene bzw. bestehende Gärten	2.400 qm	17.810 qm	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>96.600 qm</b>	<b>44.290 qm</b>	

## 10.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die planungsrelevanten Fachgesetze für die Durchführung der Bauleitplanung einschließlich aller Belange des Umweltschutzes sind bereits eingangs dieser Begründung dargelegt worden. Für den Umweltbericht sind dies insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle die den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen.



### **Bau- und Planungsrecht**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft 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. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

### **10.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Landschaftsstruktur**

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Untereinheit „Vorderpfälzer Riedel“ im „Speyerbachschwemmkegel“.

Die Oberfläche des Schwemmkegels ist weitgehend eben. Seine Ränder sind durch breite, aber flache Bachmulden geprägt. 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. Die Mulden der Randzonen im Süden des Schwemmkegels sind durch Grünlandbänder entlang der Hauptgewässer geprägt, in denen oft Feuchtwiesen stark beteiligt sind. Die weniger feuchten Bereiche werden ackerbaulich genutzt. Im Norden sind die Grünlandbänder nicht durchgängig ausgeprägt, sondern von Ackerflächen unterbrochen, die sonst die Nachbarflächen prägen.

Das Gewässersystem wurde schon früh für die Holzflößerei aus dem Pfälzer Wald zum Rhein ausgebaut und begradigt. Zu diesem Zweck erfolgte auch die Anlage des Rehbachs als nördlichem Arm des Speyerbachs, der in Neustadt abzweigt. Zudem wurden die Bäche in ein ausgeklügeltes System der Wiesenbewässerung und der Feuchtgebietsentwässerung eingebunden und mussten Mühlen antreiben.

#### **Orts- und Landschaftsbild / Erholungspotenzial**

Das Plangelände zeigt sich aktuell als nahezu vollständig ausgeräumte und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die durch Wirtschaftswege erschlossen wird. Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine schmale Kraut- und Gehölzfläche aus ehemaligen Gärten, in die einzelne noch bewirtschaftete Gartenflächen eingestreut sind. Die Fläche wird von drei Seiten (Norden, Osten und Westen) durch die Neubaugebiete der bestehenden Ortslage

eingerahmt und öffnet sich nur im Süden zur offenen Landschaft. Hier begrenzt der Landwehrgraben das Plangebiet, der sich hier als naturfernes, begradigtes Gewässer ohne begleitende Gehölze oder Uferstreifen zeigt. Durch das schmale begradigte Bachbett und das Fehlen einer gewässerbegleitenden Vegetation ist der Landwehrgraben als Gewässer in der Landschaft kaum sichtbar.

Als landwirtschaftliche Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage bieten sich die Wege innerhalb des Plangebiets, insbesondere der quer durchs Plangebiet verlaufende historische Fußweg zur Neumühle am Rehbach als Spazierwege an. Aufgrund der Landschaftsstruktur als völlig ausgeräumte und dreiseitig von der Siedlung umgebende Ackerfläche ist die Eignung der Fläche für die stille Naturerholung jedoch gering. Die Fläche dient vermutlich eher als Durcheilraum zu den landschaftlich reicher strukturierten und damit reizvolleren Flächen entlang des Rehbachs bzw. zum südlich gelegenen Wald.

### **Geologie und Böden**

Bereits bei der Aufnahme der Baufläche in den Flächennutzungsplan wurde ein Bodengutachten erstellt (Baugrundgutachten, Bauvorhaben Baugebiet „Südlich Rosenstraße“ in 67454 Haßloch“, vom 21.12.1995, erstellt durch das Ingenieurbüro Brauer & Distler, Neustadt-Deidesfels). Im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnitts im Jahr 2009 wurde das bestehende Gutachten durch weitere Untersuchungen ergänzt. Das „Modifizierte Baugrundgutachten, BG südlich der Rosenstraße, Gemeinde Haßloch; Erweiternde Baugrunduntersuchung und Erkundung sowie gutachterliche Stellungnahme unter Berücksichtigung unseres Baugrundgutachtens Nr. E 073.01-12.1995 vom 31.01.1996“, wurde durch das gleiche, mittlerweile zu Geocontrol umbenannte Ingenieurbüro erstellt.

Im Rahmen der Erkundungen wurden seitens des Bodengutachters folgende Schichtprofile aufgenommen:

„Anhand der Schichtprofile von 1996 ist erkenntlich, dass ein relativ einheitlicher Schichtverlauf vorherrschend ist, wobei die Schichten nur in ihrer Mächtigkeit Unterschiede aufweisen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass der Mutterboden in einer mittleren Stärke von 0,2 m bis 0,5 m (i. M. 0,4 m) anstehend ist. Unterliegend wird sodann eine mächtige Sandschicht vorgefunden, die bis in eine mittlere Tiefe von 3,2 m reicht. In einigen Horizonten ist der Erdstoff, der allgemein als Mittelsand zu bezeichnen ist, mehr oder weniger kiesig bis stark kiesig. Die Lagerung ist im oberen Bereich als mitteldicht, bereits in einer Tiefe von 1,5 m als dicht zu bezeichnen. In diesem Horizont wurde auch der Sickerwasserzufluss registriert.

Unterliegend bis zu den jeweiligen Endteufen ist ein mehr oder weniger sandiger Kies, der als schwach schluffig anzusprechen ist, angetroffen worden. Das Material ist sehr dicht gelagert und durch die Feinkornanteile staut sich über dieser Schicht der erste Grundwasserleiter auf. Die Farbe dieses Materials ist als dunkelgrau anzusprechen. Auch die Rammsondierungen zeigen hinsichtlich der Lagerungsdichte, dass das Material unterhalb des Mutterbodens in den oberen 10 cm - 20 cm als locker, abfolgend bis ca. 1,5 m als mitteldicht und ab 1,5 m als



dicht zu bezeichnen ist.“<sup>1</sup>

### **Gewässerhaushalt**

Der Grundwasserstand wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen in einer Tiefe von 1,3 – 2,1 m unter der Geländeoberkante aufgefunden. Die Ursprüngliche Untersuchung von 1996 enthielt dabei noch den Hinweis, dass bei verstärkten Niederschlägen mit einem Anstieg des Grundwassers auf bis zu 0,8 m unter Geländeoberkante gerechnet werden muss. Im Vergleich der Messwerte von 1996 und 2009 zeigt sich jedoch, dass das Grundwasser 2009 um ca. 0,2 m tiefer aufgefunden wurde als 1996. Der Versickerungsbeiwert des anstehenden Bodens wurde 1996 und 2009 im Bereich von  $1,8 \times 10^{-2}$  m/Sek. bis  $1,5 \times 10^{-6}$  m/Sek. Ermittelt. Der notwendige Abstand der Geländeoberkante zum Grundwasserleiter von 1 m ist mit der zwischenzeitlich erfolgten Absenkung des Grundwassers nach Aussage des Gutachters ebenfalls gegeben, so dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden kann.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz mit 95 mm/Jahr angegeben.

Am südlichen Rand außerhalb des eigentlichen Plangebiets verläuft der Landwehrgraben, ein künstlich angelegtes Gewässer III. Ordnung. Der Landwehrgraben zweigt westlich von Haßloch vom Rehbach an einem Abschlagsbauwerk ab und ist in seinem weiteren Verlauf streckenweise in einem Rohr mit DN 800 verrohrt. Die Abschlagsmenge am Rehbach ist auf die maximale Leistungsfähigkeit der Verrohrung ausgelegt; selbst im Hochwasserfall des Rehbachs steigt der Wasserspiegel im Landwehrgraben nur durch unmittelbare Zuflüsse aus den angrenzenden Flächen an.

Der Landwehrgraben zeigt sich im Bereich des Planungsgebiets hier als begradigtes und naturfernes Gewässer ohne gewässerbegleitende Vegetation oder zugeordnete Uferzone. In den Karten der Wasserwirtschaftsverwaltung ([www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de)) ist die Gewässergüte mit „mäßig belastet“ und die Strukturgüte mit „vollständig verändert“ angegeben. Die angrenzende Futterwiese bzw. ein landwirtschaftlicher Wendeweg reichen jeweils bis direkt an das Gewässer heran.

---

1 „Modifiziertes Baugrundachten, BG südlich der Rosenstraße, Gemeinde Haßloch; Erweiternde Baugrunduntersuchung und Erkundung sowie gutachterliche Stellungnahme unter Berücksichtigung unseres Baugrundgutachtens Nr. E 073.01-12.1995 vom 31.01.1996“; erstellt durch Geocontrol, Neustadt an der Weinstraße, S. 4.

## **Klima**

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 18 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 °C registriert. Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Mitteltemperaturen von 16 °C zu rechnen. Auch die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9 °C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann.

Hygrisch gehört das Planungsgebiet zu den niederschlagärmsten Naturräumen Deutschlands. So fallen z.B. im langjährigen Mittel nur etwa 550 mm = 550 l/qm Niederschlag.

Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Niederschlägen von im Mittel 160 mm = 160 l/qm zu rechnen, was nur auf den Lößböden mit deren guter Wasserkapazität eine in der Regel ausreichende Wasserversorgung sichert. Als Windströmung herrscht - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmung vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung). Bedeutsam ist auch, dass - vor allem in den Herbst- und Wintermonaten – der Rheingraben als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftammelbecken wirkt, was austauscharme Wetterlagen zur Folge hat, mit verstärkter Fremdstoffakkumulation in der bodennahen Luftschicht.

Als ausgeräumte Ackerfläche wirkt das Plangebiet bisher als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt der Ortslage jedoch nur sehr eingeschränkt zugute, da die abkühlenden Luftmassen dem natürlichen Gelände folgend in Richtung des südlich gelegenen Landwehrgrabens und Rehbachs abfließen. Lediglich die Bebauung der direkt angrenzenden Gebäudezeilen profitiert in sommerlichen Hochdruckwetterlagen möglicherweise von der ausgleichenden Wirkung der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

## **Artenvorkommen**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Planungsbüro PISKE, Mai 2016) wurde geprüft, welche streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten im Planungsgebiet zu erwarten sind bzw. vorgefunden wurden. Hierzu fanden Mitte Juli 2015 sowie Anfang Oktober 2015 zwei Querschnittsbegehungen des Planungsgebietes statt, bei denen eine erste Einschätzung der Biotopaussstattung gemacht wurde. Zu den Ergebnissen der Begehungen wurden ergänzend vorhandene Daten aus den ARTeFAKT-Listen und Daten aus der DTK 5 herangezogen. Ausgewertet wurden auch die Ergebnisse der speziellen Artenschutzprüfung zur Verlegung des Rehbachs (L.A.U.B., 31.03.2014).

Die Begehungsergebnisse in Verbindung mit vorhandenen Daten liefern die Grundlage für eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Der Untersuchungsumfang entspricht nicht den allgemeinen Empfehlungen für systematische Tierartenerfassungen. Es handelt sich jeweils um kurze Momentaufnahmen, wobei naturgemäß nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden konnten. Die Begehungsergebnisse liefern lediglich die Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

### Pflanzenarten

Das in den Angaben zum TK-Blatt Haßloch benannte Vorkommen der Wilden Weinrebe kann für das Planungsgebiet aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

### Avifauna

Bei den Standortbegehungen im Sommer und Herbst wurden im Untersuchungsgebiet neun Vogelarten nachgewiesen. Dies ist trotz der Ortsrandlage in einem Gebiet mit intensiver Landwirtschaft eine geringe Zahl. Die Arten sind mit Angaben zu ihrem Gefährdungsstatus und ihrem Vorkommen im Gebiet in der folgenden Tabelle aufgelistet.

BV/(bv) = Brutvogel/Brutverdacht NG = Nahrungsgast DZ = Durchzügler			sgA = streng geschützte Art bgA = besonders geschützte Art RL V = Vorwarnliste			
Zoologischer Artname	Deutscher Artname	Rote Liste		Rechtsstatus	Status im Gebiet	Bemerkungen zum Vorkommen
		D	RLP			
Chloris chloris	Grünfink			bgA	NG / (bv)	Brutvorkommen im Bereich der Grabelandflächen denkbar
Passer montanus	Feldsperling			bgA	NG	Brutvorkommen unwahrscheinlich
Corvus corona corona	Rabenkrähe			bgA	NG / (bv)	Nahrungsgast. Brutvorkommen im Bereich der Grabelandflächen denkbar
Kohlmeise	Parus major			bgA	NG / (bv)	Nahrungsgast. Brutvorkommen im Bereich der Grabelandflächen denkbar
Passer domesticus	Hausperling			bgA	NG	Brutvorkommen unwahrscheinlich
Passer montanus	Feldsperling			bgA	NG	Brutvorkommen unwahrscheinlich

BV/(bv) = Brutvogel/Brutverdacht NG = Nahrungsgast DZ = Durchzügler			sgA = streng geschützte Art bgA = besonders geschützte Art RL V = Vorwarnliste			
Zoologischer Artname	Deutscher Artname	Rote Liste		Rechtsstatus	Status im Gebiet	Bemerkungen zum Vorkommen
		D	RLP			
Pica pica	Elster			bgA	BV	Im Bereich der Grabelandflächen
Turdus merula	Amsel			bgA	NG / (bv)	Nahrungsgast. Brutvorkommen im Bereich der Grabelandflächen denkbar
Buteo buteo	Mäusebussard			sgA	NG	Kein Brutvorkommen

Kartierte Vogelarten im Planungsgebiet

### Schmetterlinge

Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingen sind unwahrscheinlich, da diese an bestimmte Pflanzenarten gebunden sind, die im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen. Während der Flussampfer-Dukatenfalter an verschiedene Ampferarten gebunden ist, die im Planungsgebiet nicht vorkommen, sind Großer Moorbläuling und Schwarzer Moorbläuling auf Feuchtwiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und den artspezifischen Wirtsameisen angewiesen.

### Amphibien

Im TK-Blatt sind Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Wechselkröte als potenziell vorkommende Amphibienarten benannt.

Vorkommen des Kammmolchs, des Kleinen Wasserfroschs, der Kreuzkröte, des Moorfroschs, des Springfroschs und der Wechselkröte können aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Denkbar ist ein Vorkommen des Laubfroschs am Rand des Landwehrgrabens im Bereich der dortigen Gartenflächen. Kartiernachweise gelangen allerdings nicht.

Die Knoblauchkröte konnte im Rahmen der Kartierungen zur Verlegung des Rehbachs nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen im Planungsgebiet ist damit auszuschließen.

### Käferarten

Der Wiener Sandlaufkäfer ist auf offene Flachufern und Bänke von Flüssen bzw. in Sand- und Kiesgruben angewiesen. Ein Vorkommen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

### Säugetiere

Die im TK-Blatt genannte Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann aufgrund fehlender Wälder im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Im TK-Blatt für Haßloch sind Vorkommen folgender Fledermäuse benannt, die grundsätzlich somit auch im Planungsgebiet vorzufinden sein könnten:

*Zwergfledermaus, Abendsegler, Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Graues Langohr, Grosses Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Wasserfledermaus*

Für die genannten Fledermausarten geeignete Quartiermöglichkeiten (Baumhöhlen, Spalten, Gebäude etc.) sind in weit überwiegenden Teilen des Planungsgebiets auszuschließen. Denkbar sind Vorkommen geeigneter Quartiermöglichkeiten allenfalls im Bereich der Grabelandflächen, wobei eine optische Inaugenscheinnahme der dort vorhandenen Bäume keine relevanten Vorkommen von Baumhöhlen oder Rindenspalten erkennen ließ.

Anzunehmen ist allerdings, dass das Planungsgebiet als Nahrungsraum genutzt bzw. auf der Nahrungssuche überflogen wird.

Angesichts der bestehenden Bebauungsstrukturen im Westen, Norden und Osten und der dadurch gegebenen „Insellage“ des Planungsgebiets ist eine Durchschneidung von Fledermaus-Leitlinien auszuschließen. Ebenso führt die potenzielle Verkleinerung des potenziellen Nahrungsraums angesichts der südlich angrenzenden und wesentlich besser geeigneten Nahrungsräume nicht zu einer Gefährdung vorhandener Populationen.

### Reptilien

Das Untersuchungsgebiet ist als Habitat für die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nur bedingt geeignet. Die Art besiedelt in Rheinland-Pfalz hauptsächlich sonnenexponierte Hanglagen, Weinbergmauern, Burgruinen, Uferbefestigungen und Bahnanlagen. Wichtig für die Mauereidechse sind Mauerritzen und/oder Felsspalten. Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es keine entsprechend geeigneten Habitate.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bevorzugt trockene, sonnige Biotope mit krautiger Vegetation, an Böschungen, in Brachen und schütterten Unkrautfluren mit Sonnenplätzen wie Holz und Steine. Zur Eiablage benötigt sie unbeschattete, sandige Plätze in S/SW-Exposition. Entsprechende Strukturen sind in den Randbereichen des Planungsgebiets im Übergangsbereich zur westlich angrenzenden Bebauung sowie im Bereich der Grabelandflächen im Südosten vorhanden. Dennoch wurden im Rahmen der Begehungen keine Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt.

Das Vorkommen von Zauneidechse ist ungeachtet grundsätzlich geeigneter Strukturen in Randbereichen wenig wahrscheinlich, da diese Bereiche durch die umliegenden Bewirtschaftungen (Ackerbau), sowie die direkte Ortsrandlage als relativ störungswirksam betrachtet werden müssen. Zudem ist mit Hauskatzen sowie mit freilaufenden Hunden zu rechnen, die sich ebenfalls ungünstig auswirken können.



### **Kultur- und Sachgüter**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

### **10.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ist auch weiterhin mit einem Nährstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu rechnen. Die Ackerfläche im Plangebiet bleibt als Kaltluftentstehungsflächen erhalten.

Die Tiere des Siedlungsrandes sowie die lokale Vogelwelt finden in den aufgelassenen bzw. teilweise noch bewirtschafteten Streifen Gartenland im Südosten des Plangebiets in begrenztem Umfang einen Lebens- und Rückzugsraum.

Der Landwehrgraben bleibt in seiner heutigen Form als naturfernes Gewässer ohne zugeordnete Uferzone und gewässerbegleitende Vegetation bestehen.

### **10.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Boden**

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 52.310 m<sup>2</sup> zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

#### **Luft/Klima**

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Wohngebiet ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs ist die Luftfilterwirkung in weiten Teilen des Plangebiets nur gering. Auch die Entstehende Kaltluft kommt aufgrund der natürlichen Geländeneigung von der Ortslage weg Richtung Rehbach nur der

direkt angrenzenden Bebauung zugute.

Durch die Anlage dauerhafter Grünflächen zur Randeingrünung sowie zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes wird die erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen zumindest gemindert. Eine wahrnehmbare Auswirkung auf das örtliche Kleinklima ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Wasser**

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 52.310 m<sup>2</sup> offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert wird, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt zum weit überwiegenden Teil erhalten.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

### **Tiere und Pflanzen**

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen zu einem Verlust von 94.200 m<sup>2</sup> Ackerfläche und 2.400 m<sup>2</sup> Garten und Gartenbrache. Diese Biotope gehen durch die Planung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Gleichzeitig werden durch die vorgesehene Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie durch die privaten Gartenflächen neue Lebensräume geschaffen, die ebenfalls eine Funktion als Lebens- und Rückzugsraum haben.

### **Landschaftsbild**

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert. Da das Plangebiet bereits von drei Seiten durch die bestehende Ortslage umrahmt wird, wird durch die Bebauung der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche zwischen den bestehenden Neubaugebieten eine breite Lücke im bestehenden Ortsrand geschlossen. Die Ortslage bildet damit im Süden künftig auf der Höhe des Landwehrgrabens einen durchgängigen Ortsrand in Richtung des Rehbachs aus. Durch diese Veränderung wird das Landschaftsbild nicht negativ verändert, die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als organische, sinnvolle Erweiterung der durch die Neubaugebiete der Nachkriegszeit geprägten Ortslage.

Durch die vorgesehene Randeingrünung des Planungsgebietes wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwi-

schen dem zukünftigen Ortsrand und der freien Landschaft ausgebildet. Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird zudem an das bestehende Maß der angrenzenden Bebauung angepasst.

### **Immissionsschutz**

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit der angrenzenden Bebauung gut verträglich.

Das durch die geplante Wohnbebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen wird in den angrenzenden Straßen nicht zu einer grundlegenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und löst damit keine neuen schalltechnischen Konflikte aus, die im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen wären.

Der Schall der innerhalb des Plangebiets vorhandene Gasdruckminderungsstation sowie der westlich an das Plangebiet angrenzende Nahwärmezentrale führen an den jeweils nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet. Maßnahmen zum Schallschutz sind damit weder an der Nahwärmezentrale noch an der Gasdruckminderungsstation erforderlich.

Die landwirtschaftliche Nutzung des südlich des Plangebiets gelegenen Fohlenhofes erscheint aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da sich der Fohlenhof in einem Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet befindet und die einschlägigen Grenzwerte bereits an der mit ca. 170 m näher gelegenen Wohnbebauung südlich der Otto-Hahn-Straße einzuhalten sind.

### **Kultur- und Sachgüter**

Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, entstehen durch die Planung auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.

## **10.6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

### **10.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb der geplanten Bauflächen:

- Anlage öffentlicher Grünflächen zur Durchgrünung des Baugebiets
- Anlage von Versickerungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zur Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers
- Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Nieder-

schlagswassers innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks.

- Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Hauptsammelstraße
- Verringerung der Gebäudehöhe sowie Regelung der Firstrichtung im Übergang zur offenen Landschaft

### **10.6.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Angesichts des im Planungsgebiet zu erwartenden Artenspektrums (vgl. Kapitel 10.5) genügen folgende Vermeidungsmaßnahmen:

#### Rodung außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten.

#### Prüfung der zu fällenden Bäume

Alle zu fällenden Bäume mit geeigneten Höhlen sind im Vorfeld der Baumfällarbeiten im September auf eine Nutzung durch baumbewohnende Fledermausarten zu überprüfen. Alle kontrollierten Baumhöhlen sind so zu verschließen, dass gegebenenfalls Tiere das Quartier verlassen, aber nicht wieder hineingelangen können.

Maßnahmen zum vorzeitigen Funktionsausgleich werden nicht erforderlich, da für alle potenziell betroffenen Arten ein Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

### **10.7. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen**

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist ein Vergleich der derzeitigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

<b>Landschaftsbild und Erholungspotenzial</b>	<b>Minderungs- bzw. Aus-gleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p>Konflikt</p> <p>Bebauung einer bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Randeingrünung des Baugebiets</p> <p>Maßnahme</p> <p>Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Verringerung der Gebäudehöhen im Übergang zur offenen Landschaft</p>	<p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Neugestaltung des südlichen Ortsrandes gemindert.</p>

<b>Bodenpotenzial</b>	<b>Minderungs- bzw. Aus-gleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p>Konflikt</p> <p>Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (maximal 52.310 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Anlage einer Randeingrünung und öffentlicher Grünflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (17.310 m<sup>2</sup>), dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Entfall der Einträge von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteln.</p>	<p>Ausgleichsdefizit</p> <p>35.000 m<sup>2</sup></p>

<b>Wasserpotenzial</b>	<b>Minderungs- bzw. Aus-gleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p>Konflikt</p> <p>Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall</p> <p>(maximal 52.310 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Baugrundstücke</p>	<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung ausgeglichen werden.</p>



Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Konflikt</p> <p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen</p> <p>(maximal 52.310 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Schaffung eines zusätzlichen Grünvolumens durch öffentliche Grünflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen (17.310 m<sup>2</sup>).</p>	<p>Ausgleichsdefizit</p> <p>35.000 m<sup>2</sup></p>

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Verlust von Ackerflächen (76.890 m<sup>2</sup>) und Gärten bzw. Gartenbrachen (1.900 m<sup>2</sup>) durch Umwandlung in Baugrundstücksflächen und Verkehrsflächen</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Anlage von öffentlichen Grünflächen im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Fläche (17.310 m<sup>2</sup>)</p> <p>sowie Schaffung privater Gartenflächen (26.480 m<sup>2</sup>) im Bereich bisheriger landwirtschaftlicher Flächen</p>	<p>Ausgleichsdefizit</p> <p>35.000 m<sup>2</sup></p>

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Baugebiets nicht möglich. Vielmehr wird eine externe Kompensation in der Größenordnung von 35.000 m<sup>2</sup> als externe Ausgleichsfläche erforderlich.

## 10.8. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in der Größenordnung von 35.000 m<sup>2</sup> wird durch Flächen des Ökokontos der Gemeinde Haßloch sowie des Landkreises Bad Dürkheim erbracht. Die betreffenden Flächen sind bereits vollständig hergestellt und haben ihr Entwicklungsziel zwischenzeitlich erreicht.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke zum Ausgleich herangezogen:

Ökokonto ID Nummer	Flurstücksnr.	verfügbare Fläche in m <sup>2</sup>	Zustand vor Aufwertung	Entwicklungsziel	Entwicklungsmaßnahmen / Entwicklungsziel erreicht
Kreis Bad Dürkheim;	11475/9	18.900	Acker	extensive Mähwiese	Einsaat 2010, Nachsaat 2013 nach Wildschaden
Gemeinde Haßloch, 19	Teilfläche aus 2486/1	2.790	Acker	Kleewiese	Einsaat, 1-2malige Mahd pro Jahr. Entwicklungsziel 2006 erreicht
Gemeinde Haßloch, 21	Teilfläche aus 2491	2.880	Acker	Kräuterwiese	Einsaat von Wiesengräsern- und Kräutern, 1-2malige Mahd pro Jahr. Entwicklungsziel 2005 erreicht
Gemeinde Haßloch, 22	Teilfläche aus 2486/1	4.320	Acker	Dauergrünland	Einsaat von Wiesengräsern, 1-2malige Mahd pro Jahr, Entwicklungsziel 2005 erreicht
Gemeinde Haßloch, 25	Teilfläche aus 2485	2.200	Spargelacker	Dauergrünland, Mähwiese, Grünland mittlerer Standorte, Erhalt der Biotopstruktur	Aufgabe der Sondernutzung, Einsaat von Wiesengräsern, 1-2malige Mahd pro Jahr. Entwicklungsziel 2004 erreicht.
Gemeinde Haßloch, 26	Teilfläche aus 2489	4.600	Acker, Ackerbrache, Lagerfläche, Betriebsfläche	uferbegleitender Auwald, Dauergrünland, Mähwiese, Grünland mittlerer Standorte, Erhalt der Biotopstruktur	Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung, Einsaat von Wiesengräsern, 1-2malige Mahd pro Jahr. Entwicklungszustand 2004 erreicht.
<b>Summe</b>		<b>35.690 m<sup>2</sup></b>			

Die Aufwertung wird dem Eingriff im Verhältnis 1:1 gegenübergestellt. Da die Flächen bereits vollständig hergestellt sind, ist eine planungsrechtliche Sicherung im Rahmen des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich.



Ökokonto-Fläche des Kreises Bad Dürkheim; Gemarkung Haßloch, Flurstück 11475/9, verfügbare Teilfläche 18.900 m<sup>2</sup>





Ökokonto-Flächen der Gemeinde Haßloch mit Ökokonto-ID-Nummer

### 10.9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des Bedarfs am Wohnbauland stehen gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan grundsätzlich mehrere Flächen zur Verfügung. Die Möglichkeiten zur innerörtlichen Nachverdichtung durch Erschließung größerer unbebauter Flächen im Blockinnenbereich wurden teilweise bereits verwirklicht (Baufläche II südlich des Friedhofs) oder können auf absehbare Zeit aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht mobilisiert werden.

Angrenzend an die bestehende Ortslage sind im Flächennutzungsplan drei größere Flächen als Wohnbaufläche in Planung dargestellt, die grundsätzlich ausreichend wären, den Bedarf an Wohnbauland für einige Zeit zu decken. Diese möglichen Alternativflächen erstrecken sich alle über landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass hier keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu erwarten sind und auch der Verlust landwirtschaftlicher Fläche nicht

vermieden werden kann.

Die Flächen F2 und F2a im Nordosten der Ortslage zeigen sich aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, des angrenzenden Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“ und der drei Grabungsschutzgebiete, die sich mit der Baufläche überschneiden, als wesentlich konflikträchtiger.

Die Flächen B, C und C2 erstrecken sich westlich des 1. Teils der Gesamtplanung zwischen der bestehenden Ortslage, der L 532 und dem Badepark Haßloch. Aufgrund der Nähe zu Badepark und den südwestlich anschließenden Tennisplätzen wäre hier zumindest im südlichen Teil mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Grundlegende Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die Entwicklung einer anderen Nutzung nicht zum Ziel der Planung – der Beschaffung von Wohnbauland – führen würde.

#### **10.10. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Im Rahmen der in Kapitel 10.3 beschriebenen Bodenuntersuchungen wurden Bohrungen und Baggerschürfe durchgeführt. Die Bodenaufschlüsse wurden geologisch und Bodenmechanisch im Profil aufgenommen und fotografisch dokumentiert. Die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wurde mit dem Doppelringinfiltrimeter sowie nach DIN 18130 bestimmt.

#### **10.11. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

#### **10.12. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht zu erwarten.

#### **10.13. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Haßloch plant, zur Deckung ihres Baulandbedarfs die zweite Teilfläche des Baugebiets „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung“ zu ent-



wickeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne größeren ökologischen Wert. Der am südlichen Rand des Plangebiets verlaufende Landwehrgraben zeigt sich als ebenfalls begradigtes und naturfernes Gewässer ohne Gewässerbegleitende Vegetation oder zugeordnete Uferstreifen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines durchgrüneten, dörflichen Neubaugebiets, das zwar größtenteils durch die ortstypische Bebauung aus Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, im zentralen Bereich entlang der Hauptsammelstraße jedoch auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässt, um für möglichst alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen einen angemessenen Wohnraum anbieten zu können.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen zur Versickerung gebracht wird.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Einbindung in die angrenzende offene Landschaft vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, werden Flächen des gemeindlichen Ökokontos sowie des Ökokontos des Kreis Bad Dürkheim als externe Ausgleichsflächen herangezogen.

## **11. Zusammenfassende Erklärung**

### **11.1. Zielsetzung der Planung**

Die Gemeinde Haßloch plant, zur Deckung ihres Baulandbedarfs den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung“ zu entwickeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne größeren ökologischen Wert. Der am südlichen Rand des Plangebiets verlaufende Landwehrgraben zeigt sich als ebenfalls begradigtes und naturfernes Gewässer ohne Gewässerbegleitende Vegetation oder zugeordnete Uferstreifen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines durchgrünten, dörflichen Neubaugebiets, das zwar größtenteils durch die ortstypische Bebauung aus Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, im zentralen Bereich entlang der Hauptsammelstraße jedoch auch Mehrfamilienhäuser zulässt, um für möglichst alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen einen angemessenen Wohnraum anbieten zu können.

### **11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

### **11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*→ nach Abschluss der Abwägung zu ergänzen*

### **11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Deckung des Bedarfs am Wohnbauland stehen gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan grundsätzlich mehrere Flächen zur Verfügung. Die Möglichkeiten zur innerörtlichen Nachverdichtung durch Erschließung größerer unbebauter Flächen im Blockinnenbereich wurden teilweise bereits verwirklicht (Baufläche II südlich des Friedhofs) oder können auf absehbare Zeit aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht mobilisiert werden.

Angrenzend an die bestehende Ortslage sind im Flächennutzungsplan drei größere Flächen als Wohnbaufläche in Planung dargestellt, die grundsätzlich ausreichend wären, den Bedarf an Wohnbauland für einige Zeit zu decken. Diese möglichen Alternativflächen erstrecken sich alle über landwirtschaftliche Nutzflächen, so dass hier keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu erwarten sind und auch der Verlust landwirtschaftlicher Fläche nicht vermieden werden kann.

Die Flächen F2 und F2a im Nordosten der Ortslage zeigen sich aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes, des angrenzenden Gewerbegebiets

„Nördlich des Bahndamms“ und der drei Grabungsschutzgebiete, die sich mit der Baufläche überschneiden, als wesentlich konflikträchtiger.

Die Flächen B, C und C2 erstrecken sich westlich des 1. Teils der Gesamtplanung zwischen der bestehenden Ortslage, der L 532 und dem Badepark Haßloch. Aufgrund der Nähe zu Badepark und den südwestlich anschließenden Tennisplätzen wäre hier zumindest im südlichen Teil mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Grundlegende Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planänderung nicht geprüft, da die Entwicklung einer anderen Nutzung nicht zum Ziel der Planung – der Beschaffung von Wohnbauland – führen würde.