

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PFAFFEN- SEE- 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2019

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	6
3. Verfahren	6
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.2. Flächennutzungsplan.....	7
5. Schutzgebiete.....	8
6. Denkmalschutz.....	8
7. Ursprüngliches Baurecht	8
7.1. Plangebiet.....	8
7.2. Angrenzende Bebauungspläne.....	8
8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	10
8.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	10
8.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	10
8.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
8.4. Immissionsschutz	10
8.5. Bodenschutz	10
9. Planung	11
9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
9.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
9.5. Grünordnung.....	14
9.6. Ver- und Entsorgung.....	15
10. Bodenordnung	16
11. Umweltbericht	17
11.1. Beschreibung der Planung	17
11.1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	17
11.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	17
11.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	18
11.1.4. Flächenbedarf der Planung.....	18
11.2. Übergeordnete Vorgaben	20
11.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	20
11.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung	22
11.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	22
11.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	22
11.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	22

11.3.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	23
11.3.4. Schutzgut Mensch und Erholung	26
11.3.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
11.3.6. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	28
11.4. Alternativenprüfung.....	30
11.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
11.4.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	31
11.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
11.5.1. Auswirkungen auf die Fläche und den Boden.....	31
11.5.2. Auswirkungen auf den Menschen	32
11.5.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	32
11.6. Weitere Belange des Umweltschutzes	33
11.6.1. Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)	33
11.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	33
11.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	33
11.8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen.....	33
11.8.1. Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	36
11.9. Zusätzliche Angaben	36
11.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung.....	36
11.9.2. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
11.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	36
11.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	36
11.9.5. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	36
11.9.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	36
11.9.7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	37
11.9.8. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden.....	37

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenensee, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 12.12.2019

11.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	37
12. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	39
12.1. Zielsetzung der Planung	39
12.2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	39
12.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	39
12.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsrandes der bebauten Ortslage von Harthausen am südlichen Rand des Gewerbegebietes am Pfaffensee, zwischen dem Seniorenwohnheim und dem örtlichen Friedhof.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2.440 m² und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 530/13 und 530/78
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 305/9
- im Süden: durch eine Linie 8,15 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 471/1
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 455/4 sowie 530/76

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 465 (teilweise), 466, 467, 467/2, 468, 530/75 und 530/77.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Inhaber einer Allgemeinarztpraxis in Harthausen beabsichtigt eine Erweiterung seiner Praxis. Dies ist in den bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich. Dementsprechend war er auf der Suche nach einem neuen Standort. Es wurden hier verschiedene Grundstücke in Harthausen geprüft. Als einzig geeignetes Grundstück ist die Fläche östlich des in Bau befindlichen Seniorenwohnheims angrenzend an den Friedhof verblieben.

Die betreffenden Flächen liegen planungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pfaffensee“. Dieser setzt im betreffenden Bereich eine Fläche für Stellplätze in Zuordnung zum Friedhof fest. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens wird daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

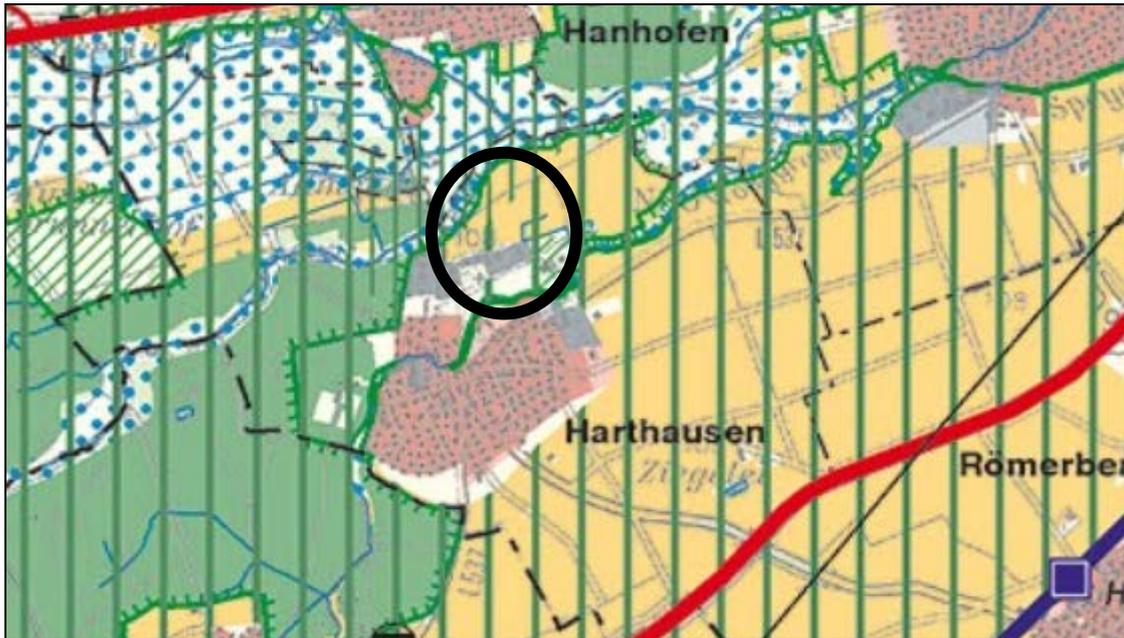
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein Umweltbericht ist auch ohne rechtliche Verpflichtung vorgesehen.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand und als sonstige, landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen stellt das Plangebiet als öffentlichen Parkplatz und Altlastenfläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999 der Verbandsgemeinde Dudenhofen

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flä-

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffensee, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 12.12.2019

chennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

5. Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und seinem Umfeld bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Weiterhin liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte keine Überschwemmungsgefährdung vor.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude.

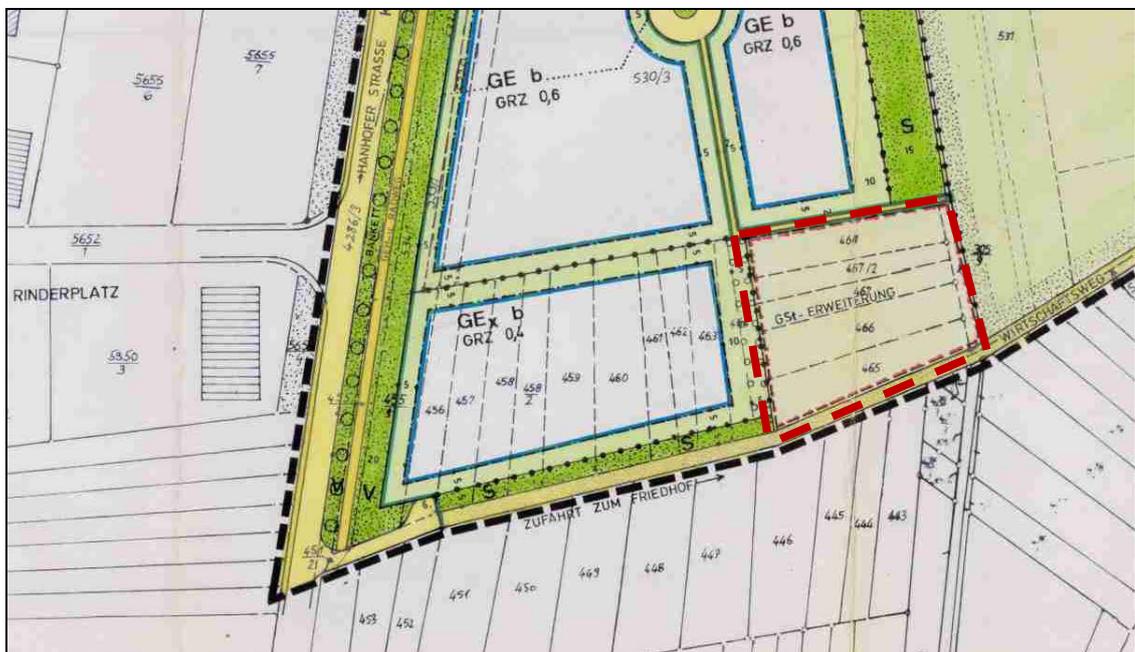
7. Ursprüngliches Baurecht

7.1. Plangebiet

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfaffensee“ aus dem Jahr 1998.

Die Plangebietsfläche ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffensee“ als Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sind für die Plangebietsfläche nicht getroffen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffensee“

7.2. Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ aus dem Jahr 2017 an. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ ein Sondergebiet

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffensee, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 12.12.2019

mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ fest. Neben der Hauptnutzung durch ein Altenpflegeheim werden auch betreute Seniorenwohnungen und Wohnungen für Mitarbeiter zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4, eine maximale Traufhöhe von 10,0 m, eine maximale Firsthöhe von 13,0 m und eine Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält zu den nördlichen und östlichen Grenzen einen Abstand von 4,50 m entsprechend des erforderlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstands ein. Zur Erschließungsstraße genügt ein Abstand von 3 m.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die entsprechend der offenen Bauweise definiert ist, jedoch Gebäudelängen bis 80 m zulässt.

Terrassen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Erschließung ist über den am Südrand des Planungsgebiets verlaufenden Falltorweg an die K 26 vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht einen Ausbau des Weges im Zuge der Planung vor. Die Straße mit ihrem parallelen Gehweg ist daher bis zum Friedhofspfad in den Geltungsbereich mit einbezogen. Ein Ausbau durch den Vorhabenträger ist jedoch nur bis zum Beginn der Parkplätze des Friedhofes erfolgt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“

8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

8.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich (Flst-Nr.468, 467/2, 467) und als Gemeinschaftsparkfläche (Flst-Nr. 466, 465) genutzt.

Der am südlichen Rand gelegene Falltorweg dient der Anbindung der im Plangebiet befindlichen Parkplätze an das übergeordnete Straßennetz sowie als Wirtschaftsweg.

Die umgebenden Grundstücke im Norden und Osten sind Teil des Gewerbegebiets „Pfaffensee“. Im östlich anschließenden Flurstück 531/1 liegt der Friedhof der Ortsgemeinde Harthausen.

Westlich des Planungsgebiets folgt ein im Bau befindliches Seniorenwohnheim.

Richtung Süden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

8.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über den am südlichen Rand gelegenen Falltorweg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dieser Weg ist bis zur westlichen Grenze des Plangebiets ausgebaut; ein weitergehender Ausbau ist durch den Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ bis zum Abzweig Friedhofspfad planungsrechtlich abgesichert. Für den Innenbereich des Plangebiets besteht derzeit kein öffentlicher Zugang.

Das Plangebiet kann durch die bestehende Leitungsinfrastruktur der nördlich und westlich gelegenen Nutzungen erschlossen werden.

8.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 11) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

8.4. Immissionsschutz

Auch bezüglich der vorhandenen Situation in Bezug auf bestehende Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wird auf den Umweltbericht (Kap. 11) verwiesen.

8.5. Bodenschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 465, 466 und 467 liegen auf der registrierten ALG 338 07 011 - 0218 / 000 - 00 Ablagerungsstelle Harthausen Am Friedhof, einer ehemaligen Bauschutt- / Erdaushubdeponie mit einer maximalen Mächtigkeit von ca. 1 m. Abgelagert wurden dort nach den Angaben des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz ausschließlich Bauschutt und Erdaushub. Die erfassten Abgrenzungen sind unsicher, so dass die Ablagerungen noch darüber hinausragen können. Bei Aushubarbeiten kann man auf Bauschutt etc. stoßen. Die ALG ist als nicht altlast-

verdächtig eingestuft. Orientierende Untersuchungen auf diesem Gelände wurden bisher noch nicht durchgeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen für den übrigen Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein von den Boden belastenden Stoffen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzung darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen vorhanden sein, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

9. Planung

9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus“ festgesetzt. Im südlichen Teil erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“.

Neben der Hauptnutzung durch Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind auch Wohnungen und Wohngebäude für Bereitschaftspersonen sowie für Praxisinhaber, die dem Ärztehaus zugeordnet sind und diesem gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung des Vorhabenträgers wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch eine GRZ von 0,6, eine maximale Traufhöhe von 8,0 m, eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzung zur GRZ in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Begrenzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ausreicht, um die Kubatur der zulässigen Bebauung angemessen zu begrenzen.

Bauweise

Ausgehend von der der Lage angrenzend an die freie Landschaft im Plangebiet wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche hält - entsprechend der konkreten Vorhabenplanung – zu den nördlichen, östlichen und südlichen Grenzen einen Abstand von 3,0 m entsprechend des erforderlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstands ein.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine zu starke Verdichtung des Plangebiets zu verhindern und den Gebietscharakter des Sondergebiets „Ärztehaus“ zu wahren, wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei werden zum Schutz des Grundwassers nicht zugelassen.

9.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks.

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Ausgehend von der vorliegenden Planung sowie in Anlehnung an die Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplans sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° zulässig.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung des bestehenden Kanalnetzes soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

9.3. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirkt der Verkehrslärm der westlich des Plangebiets verlaufenden K 26 ein. Weiterhin bestehen nördlich und westlich des Planungsgebiets Gewerbebetriebe mit entsprechenden Emissionen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Mannsgässel“ der Ortsgemeinde Harthausen für das Seniorenwohnheim westlich des Plangebietes wurde zur Prüfung der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erstellt („Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Altes Mannsgässel“ der Ortsgemeinde Harthausen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad

Dürkheim, 18.05.2016). Die Ergebnisse des Gutachtens können auf das Plangebiet „Gewerbegebiet Pfaffensee, 1. Änderung“ übertragen werden:

Verkehrslärm

Maßgebende Quelle für Verkehrslärm ist die Hanhofer Straße (K 26) westlich des Plangebiets. Diese wies im Jahr 2011 ein Verkehrsaufkommen von 3.710 Kfz/Tag bei 8,7 % Güter- und Schwerverkehr auf. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Bezogen auf das Prognosejahr 2025 ergibt sich aus dem dann zu erwartenden Verkehrsaufkommen der K 26 in einem Abstand von ca. 25 m zur Achse der Straße ein Beurteilungspegel von ca. 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht.

Bezogen auf ein Mischgebiet werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Gewerbelärm

Im Norden und Nordwesten des Planungsgebiets schließen gewerblich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Nähere Angaben über die Immissionen der bestehenden Gewerbebetriebe liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Gewerbetreibenden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die sie innerhalb eines Gewerbegebietes gegenüber benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen haben (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht), einhalten. Im Schallgutachten wird – auf der sicheren Seite liegend – ergänzend davon ausgegangen, dass alle gewerblichen Bauflächen eine doppelte Schallleistung aufweisen würden (somit 63 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht). Das Schallgutachten berücksichtigt weiterhin auch das bislang unbebaute Gewerbegrundstück unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet.

Maßgebend für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist die immissionschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Planungsgebiet. Diese ergibt sich entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme einerseits aus der geplanten Nutzung selbst und andererseits aus der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung.

Es wird als angemessen angesehen, wenn von der Schutzwürdigkeit analog zu einem Mischgebiet wie im angrenzenden Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ ausgegangen wird.

Auf Grundlage dieser definierten Schutzwürdigkeit ergeben sich gemäß dem zum Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ erstellten Schallgutachten („Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Altes Mannsgässel“ der Ortsgemeinde Harthausen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 18.05.2016) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden damit keine Maßnahmen erforderlich.

9.4. Verkehr

Das Plangebiet wird über den am südlichen Rand gelegenen Falltorweg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dessen Ausbau ist in dem Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ geregelt.

Die bereits bestehenden Parkplätze im Plangebiet sollen bestehen bleiben. Dazu werden künftig öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen wird eine Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

9.5. Grünordnung

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur Grundflächenzahl folgender Flächenbedarf der Planung:

Geplante Nutzung	
Gebäudefläche (bei GRZ 0,6)	840 m ²
Sonstige versiegelte Flächen: Stellplätze, Nebenanlagen	420 m ²
Sonstige versiegelte Flächen: öffentliche Verkehrsfläche	110 m ²
Sonstige versiegelte Flächen: öffentlicher Parkplatz	750 m ²
nicht versiegelbare Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9)	140 m ²
Verkehrsgrün	180 m ²
Summe	2.440 m²

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich. Das zulässige Maß der Bebauung wird hierfür mit einem Versiegelungsgrad von 40 % für Gebäude und 20 % für Nebenanlagen abgeschätzt.

Bestand	
Öffentliche Verkehrsflächen	--
Parkplatzfläche	860 m ²
Gehölzfläche Parkplatz	540 m ²
Stellplatzzufahrt	--
Gebäudefläche	--
Sonstige versiegelte Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6)	--
nicht versiegelbare Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6)	--
Landwirtschaftliche Ackerfläche	1.040 m ²
Summe	2.440 m²

Derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung	
Öffentliche Verkehrsflächen	250 m ²
Parkplatzfläche	1.950 m ²
Stellplatzzufahrt	--
Gebäudefläche	--
Sonstige versiegelte Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6)	--
nicht versiegelbare Flächen	240 m ²
Landwirtschaftliche Ackerfläche	--
Summe	2.440 m²

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von 1.340 m².

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung wird die Versiegelung um 80 m² reduziert.

9.6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist bislang nicht erschlossen. Es wird daher die Neuverlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Vorbehaltlich der näheren Abstimmung mit den Versorgungsträgern ist eine Verlängerung der bislang im Stichweg vom Gewerbegebiet Pfaffensee zum Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ reichenden Versorgungsleitungen bis zum Planungsgebiet vorgesehen.

Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser der geplanten Nutzung soll über eine neue Anbindung an den Schmutzwasserkanal im Stichweg vom Gewerbegebiet Pfaffensee zum Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll bis zur Bemessungsgröße eines 20 jährlichen Regenereignisses innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Auf dem Baugrundstück ist im Zuge der Vorhabenkonkretisierung eine entsprechende Mulde einzuplanen.

Die naturräumlichen Voraussetzungen für eine Versickerung sind in ausreichendem Maß gegeben. Laut den zum benachbarten Vorhaben erstellten Baugrunduntersuchungen (vgl. Kapitel 9.3.1) ist von einem Bemessungswasserstand von 106,80 mNN (ca. 1,00 m unter vorhandenem Gelände) auszu-

gehen. Weiterhin kann als mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert bei der Planung ein k_f – Wert von 1×10^{-5} m/s angesetzt werden.

10. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Ortsgemeinde.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichts ist auch ohne rechtliche Verpflichtung nach §13a BauGB vorgesehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

11.1. Beschreibung der Planung

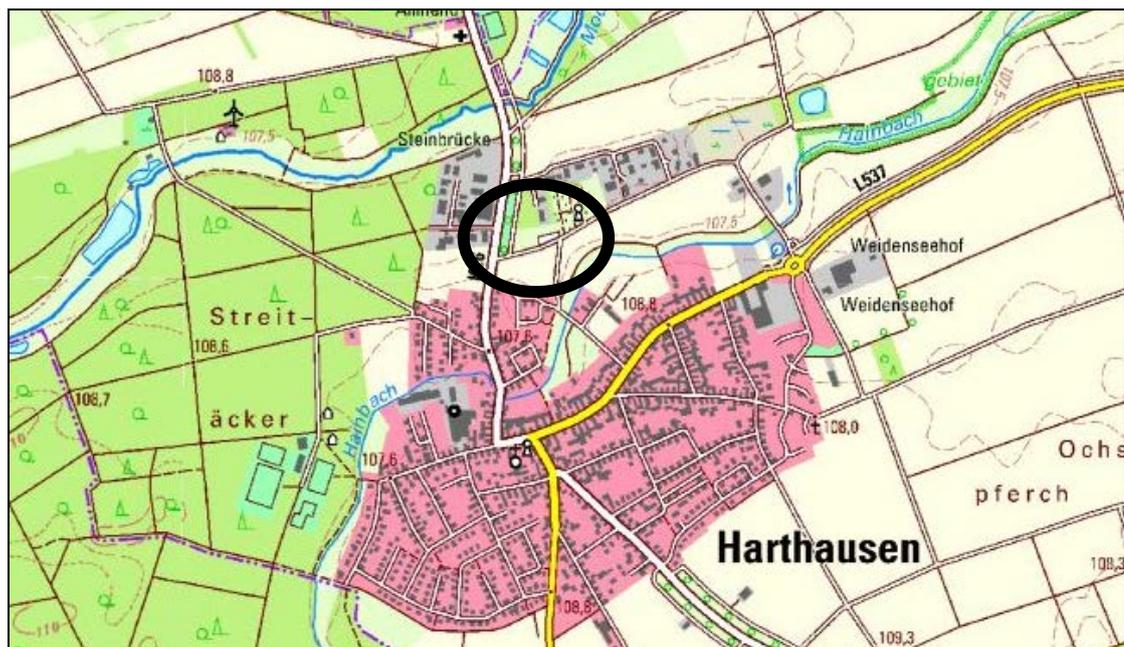
11.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Inhaber einer Allgemeinanzpraxis in Harthausen beabsichtigt eine Erweiterung seiner Praxis. Dies ist in den bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich. Dementsprechend war er auf der Suche nach einem neuen Standort. Es wurden hierfür verschiedene Grundstücke in Harthausen geprüft. Als einzig geeignetes Grundstück ist die Fläche östlich des in Bau befindlichen Seniorenwohnheims angrenzend an den Friedhof verblieben.

Die betreffenden Flächen liegen planungsrechtlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pfaffensee“. Dieser setzt im betreffenden Bereich eine Fläche für Stellplätze in Zuordnung zum Friedhof fest. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens wird daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

11.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha und befindet sich nördlich des Ortsrandes der bebauten Ortslage von Harthausen am südlichen Rand des Gewerbegebietes am Pfaffensee, westlich des Friedhofs.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich (Flst-Nr.468, 467/2, 467) und als Gemeinschaftsparkfläche (Flst-Nr. 466, 465) genutzt.

Der am südlichen Rand gelegene Falltorweg dient der Anbindung der im Plangebiet befindlichen Parkplätze an das übergeordnete Straßennetz sowie als Wirtschaftsweg.

Die umgebenden Grundstücke im Norden und Osten sind Teil des Gewerbegebiets „Pfaffensee“. Im östlich anschließenden Flurstück 531/1 liegt der Friedhof der Ortsgemeinde Harthausen.

Westlich des Planungsgebiets folgt ein im Bau befindliches Seniorenwohnheim.

Richtung Süden folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

11.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Ärztehauses
- die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Wesentlichen ergeben sich im Bebauungsplan „Ärztehaus“ folgende Festsetzungen:

- sonstiges Sondergebiet „Ärztehaus“. Zulässig sind neben Anlagen für gesundheitliche Zwecke auch Wohnungen und Wohngebäude für Berufstätige sowie für Praxisinhaber.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,0 m, die maximale Firsthöhe wird auf 11,0 m. Es erfolgt eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
- Die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der geplanten Gebäude durch Umnutzung einer Teilfläche der bisherigen Gemeinschaftsparkplätze.

11.1.4. Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur Grundflächenzahl folgender Flächenbedarf der Planung:

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenensee, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 12.12.2019

Geplante Nutzung	
Gebäudefläche (bei GRZ 0,6)	840 m ²
Sonstige versiegelte Flächen: Stellplätze, Nebenanlagen	420 m ²
Sonstige versiegelte Flächen: öffentliche Verkehrsfläche	110 m ²
Sonstige versiegelte Flächen: öffentlicher Parkplatz	750 m ²
nicht versiegelbare Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9)	140 m ²
Verkehrsgrün	180 m ²
Summe	2.440 m²

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich. Das zulässige Maß der Bebauung wird hierfür mit einem Versiegelungsgrad von 40 % für Gebäude und 20 % für Nebenanlagen abgeschätzt.

Bestand	
Öffentliche Verkehrsflächen	--
Parkplatzfläche	860 m ²
Gehölzfläche Parkplatz	540 m ²
Stellplatzzufahrt	--
Gebäudefläche	--
Sonstige versiegelte Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6)	--
nicht versiegelbare Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6)	--
Landwirtschaftliche Ackerfläche	1.040 m ²
Summe	2.440 m²

Derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung	
Öffentliche Verkehrsflächen	250 m ²
Parkplatzfläche	1.950 m ²
Stellplatzzufahrt	--
Gebäudefläche	--
Sonstige versiegelte Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,6)	--
nicht versiegelbare Flächen	240 m ²
Landwirtschaftliche Ackerfläche	--
Summe	2.440 m²

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von 1.340 m².

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung wird die Versiegelung um 80 m² reduziert.

11.2. Übergeordnete Vorgaben

11.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

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 Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

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 beeinträch-

tigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsrecht 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.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

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.

11.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Planungsgebiet und seinem Umfeld bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Weiterhin liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte keine Überschwemmungsgefährdung vor.

11.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

11.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

11.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes und Errichtung der baulichen Anlage ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen. Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die geplante bauliche Anlage
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Anlagen für Gesundheitliche Zwecke und sonstige bauliche Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

Im vorliegenden Fall sind keine relevanten betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten.

11.3.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet zum "Speyerbachschwemmkegel". Beim Speyerbachschwemmkegel handelt es sich um einen fast ebenen Schwemmfächer. Der überwiegend magere Boden ist in Teilen von Wald bestanden; insbesondere in den Randlagen wird auch intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben.

Nennenswerte Höhenunterschiede sind im Planungsgebiet nicht zu verzeichnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung, die Gemeinschaftsparkplätze aber auch durch die baulichen Nutzungen im Umfeld, geprägt. Der Parkplatz ist derzeit umfassend durch schmale Hecken eingegrünt.

Richtung Westen schließt an das Planungsgebiet ein im Bau befindliches Seniorenwohnheim an. Daran anschließend folgt die K 26 mit ihrem begleitenden Geh- und Radweg und einer einseitigen Baumreihe. Richtung Norden folgt ebenfalls eine gewerbliche Bebauung (Gewerbegebiet Pfaffensee), wobei das nächstgelegene Gebäude dem Charakter nach wie ein Wohngebäude erscheint.

Richtung Osten schließt der Friedhof der Ortsgemeinde Harthausen an.

Richtung Süden folgen landwirtschaftliche Flächen und nach ca. 120 m der Rand der Wohnbebauung von Harthausen.

Insgesamt zeigt sich das Planungsgebiet als von baulichen Nutzungen umgebene Fläche im Übergangsbereich von der Ortslage in die freie Landschaft.

Schutzgut Geologie und Böden

Die geologischen Strukturen im Bereich von Harthausen werden geprägt durch die Lage auf dem Speyerbachschwemmkegel. Der Untergrund besteht aus Flussaufschüttungen bzw. -sedimente. Die Bodenarten reichen von Sand und anlehmigem Sand bis zu stark sandigem, oft auch kiesigem Lehm.

Im Rahmen der zur Planung erstellten Baugrunduntersuchung des Bebauungsplans „Altes Mannsgässel“, westlich des Plangebiets (Geotechnischer Bericht „Neubau Seniorenresidenz „Altes Mannsgässel“ in Harthausen“, erstellt durch Rubel&Partner, Wörrstadt, 11.05.2016) wurde festgestellt, dass der Oberboden sich aus einem schluffigen, schwach kiesigen Sand mit organischen Anteilen zusammensetzt. Das Material besitzt eine braune bis dunkelbraune Farbe.

Unterhalb des Oberbodens folgen quartäre Hochflutablagerungen. Die Basis der Hochflutablagerungen wurde mit den bis 6,0 m reichenden Rammkernsondierungen nicht erreicht. Die quartären Hochflutablagerungen stellen sich vorwiegend als weit bis eng gestufte Sande mit einem sehr schwachen bis schwachen Schluff- und Kiesanteil dar. Zur Tiefe hin sind bereichsweise erhöhte Kiesanteile zu registrieren.

Innerhalb der sandigen Hochflutablagerungen finden sich unregelmäßig, nicht horizontbeständig und in unterschiedlichen Stärken organische bis stark organische Sande und bindige (lehmige) Ablagerungen in Form von sandigen, tonigen Schluffen. Die Stärke dieser „Einschaltungen“ wechselt zwischen 0,2 m und > 1,5 m.

Altlasten

Im Flächennutzungsplan bestehen, aufgrund der Darstellung der Plangebietsfläche als Altlastenfläche, Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes.

Das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindende Grundstück 465 liegt auf der registrierten ALG 338 07 011 - 0218 / 000 - 00 Ablagerungsstelle Harthausen Am Friedhof, einer ehemaligen Bauschutt- / Erdaushubdeponie mit einer maximalen Mächtigkeit von ca. 1 m. Abgelagert wurden dort nach den Angaben des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz ausschließlich Bauschutt und Erdaushub. Die erfassten Abgrenzungen sind unsicher, so dass die Ablagerungen noch darüber hinausragen können. Bei Aushubarbeiten kann man auf Bauschutt etc. stoßen. Die ALG ist als nicht altlastverdächtig eingestuft. Orientierende Untersuchungen auf diesem Gelände wurden bisher noch nicht durchgeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen für den übrigen Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein von den Boden belastenden Stoffen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzung darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen vorhanden sein, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehen keine Gewässer.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zum benachbarten Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ wurde während der Aufschlussarbeiten ein zusammenhängender Grundwasserleiter mit einem Grundwasserstand zwischen ca. 105,73 mNN bis 105,91 mNN bzw. von einem Flurabstand von ca. 1,3 m bis 1,7 m festgestellt. Das Grundwasser zirkuliert in den anstehenden quartären Sanden der Terrassenablagerungen.

Über jahreszeitliche oder längerfristige Schwankungen des Grundwasserspiegels werden in der Baugrunduntersuchung keine genauen Aussagen gemacht, da hierfür langfristige Beobachtungen vorliegen müssen. Generell muss mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels über den gemessenen Wasserstand gerechnet werden. Auf Grundlage der gemessenen Wasserstände und einem Sicherheitszuschlag ist jedoch laut Baugrundgutachten von einem Bemessungswasserstand von 106,80 mNN auszugehen.

Laut Bodengutachten des Nachbargrundstücks steht mit den sandigen Terrassenablagerungen ein Baugrund an, der eine ausreichenden Durchlässigkeit für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser besitzt. Bereichsweise liegen jedoch auch bindige Ablagerungen (Einschaltungen) oberflächennah vor, die keine ausreichende Durchlässigkeit aufzeigen. Unter Berücksichtigung der sandigen Schluffe innerhalb der Terrassenablagerungen kann als mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert bei der Planung ein k_f – Wert von 1×10^{-5} m/s für das Plangebiet angesetzt werden.

Schutzgut Luft/Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Aufgrund der gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass in Strahlungsnächten im Bereich des Planungsgebietes Kaltluft entsteht. Aufgrund der nur geringen Geländeneigungen kann diese nicht der Geländetopographie folgend nach Westen abfließen, sondern verbleibt als Kaltluftsee bestehen.

Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Parkplatzflächen, die kaum Lebensraum für frei lebende Tiere und Pflanzen bieten. Krautige Ackersäume mit größerer Artenvielfalt sind kaum vorhanden, da die landwirtschaftliche Nutzung bis direkt an die angrenzende Bebauung und die Gemeinschaftsparkflächen im Süden heranreicht.

Der Parkplatz ist derzeit umfassend durch schmale Hecken eingegrünt, welche den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

11.3.4. Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der westlich, im näheren Umfeld verlaufenden K 26 auf das Plangebiet ein. Weiterhin bestehen im Umfeld des Planungsgebietes Gewerbebetriebe mit entsprechenden Emissionen.

Zur Prüfung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurde für das Nachbargebiet „Altes Mannsgässel“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt („Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Altes Mannsgässel“ der Ortsgemeinde Harthausen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 18.05.2016). Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm: Maßgebende Quelle für Verkehrslärm ist die Hanhofer Straße (K 26) westlich des Plangebiets. Diese wies im Jahr 2011 ein Ver-

kehrsaufkommen von 3.710 Kfz/Tag bei 8,7 % Güter- und Schwerverkehr auf. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Bezogen auf das Prognosejahr 2025 ergibt sich aus dem dann zu erwartenden Verkehrsaufkommen der K 26 in einem Abstand von ca. 25 m zur Achse der Straße ein Beurteilungspegel von ca. 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht. Bezogen auf ein Mischgebiet werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht unterschritten.

- Gewerbelärm: Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Gewerbetreibenden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die sie innerhalb eines Gewerbegebietes gegenüber benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen haben (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht), einhalten. Im Schallgutachten wird – auf der sicheren Seite liegend – ergänzend davon ausgegangen, dass alle gewerblichen Bauflächen eine doppelte Schalleistung aufweisen würden (somit 63 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht).

Die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung „Ärztelhaus“ weist eine geringe Schutzwürdigkeit als das Seniorenwohnheim des Bebauungsplans „Altes Mannsgässel“ auf. Zudem ist die Entfernung des Plangebietes zu der emittierenden Straße K26 größer, als die Entfernung des Seniorenwohnheims zu der Straße. Daher wird die geplante Nutzung auf dem Plangebiet nicht durch die Lärmimmissionen beeinträchtigt.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen vor.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen

Wegeverbindungen bestehen innerhalb des Planungsgebietes nicht.

Erholungspotenzial

In Bezug auf das Erholungspotenzial kommt der Fläche keine Bedeutung zu.

11.3.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Kulturgüter ergeben sich in dem Plangebiet nicht.

Als Sachgut besteht die Gemeinschaftsparkfläche des Friedhofs. Dieser wird jedoch weitestgehend erhalten.

11.3.6. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorhaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenensee, 1. Änderung“

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatureausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

11.4. Alternativenprüfung

11.4.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht.
Tiere und Pflanzen	Veränderungen im Artenspektrum sind zunächst nicht zu erwarten.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der ackerbaulichen Nutzung im nördlichen Teilbereich bleibt bestehen.
Wasser	Die bisherigen Funktionen des Areals im Wasserhaushalt in Bezug auf die Grundwasserneubildung bleiben erhalten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Ackerfläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als Inselfläche innerhalb der Ortslage erhalten.
Biologische Vielfalt	Zunächst sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Nutzung der bestehenden Baurechte	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht.
Tiere und Pflanzen	Die Ackerfläche als Lebensraum von Tieren und Pflanzen geht durch eine Versiegelung des Bodens für Parkplatzflächen verloren.
Boden	Zusätzliche Versiegelung von bis zu 1.340 m ² , dadurch vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.
Wasser	Versiegelung von bis zu 1.340 m ² , dadurch Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.
Luft / Klima	Versiegelung von bis zu 1.340 m ² . Dadurch Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche und Rodung eines erheblichen Teils des vorhandenen Gehölzbestands.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet gestaltet sich als Parkplatzfläche.
Biologische Vielfalt	Die bisherige biologische Vielfalt geht verloren.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Nutzung der bestehenden Baurechte	
Schutzgut	Auswirkungen
falt	
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

11.4.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt durch einen Vorhabenträger initiiert wurde und somit keine Vorhabenalternativen zur Verfügung stehen.

Standortalternativen hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten für ein Ärztehaus wurden im Vorfeld der Planung geprüft. Dabei hat sich der vorliegende Standort als der einzige Standort herausgestellt, auf dem innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens die geplante Nutzung realisiert werden kann.

11.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

11.5.1. Auswirkungen auf die Fläche und den Boden

Der Bebauungsplan lässt gegenüber dem Bestand die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 1.340 m² zu. Gegenüber dem bislang planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrad ergibt sich jedoch keine Ausweitung der maximal möglichen Versiegelung.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt durch die Umwandlung von bislang unbebauten Flächen in Baugrundstücksfläche und Verkehrsflächen gegenüber dem Bestand zu einer zusätzlichen Versiegelung von 1.340 m². Betroffen sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen auf einer Fläche von 1.040 m².

Gegenüber dem bislang zulässigen Planungsrecht ist mit einer Entsiegelung von 80 m² zu rechnen.

Auswirkungen auf das Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 1.340 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Die Fläche steht damit nicht mehr als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher zur Verfügung. Da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

bzw. entlang der auszubauenden Straße zur Versickerung gebracht wird, kann die Funktion der Grundwasserneubildung zumindest weitgehend erhalten werden.

Weiterhin ist gegenüber dem bislang zulässigen Planungsrecht mit einer Entsiegelung von 80 m² zu rechnen.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch zwei mehrgeschossige Baukörper ersetzt, wodurch die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verliert. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der großen zusammenhängenden Ackerflächen in der Umgebung sind jedoch keine über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Gegenüber dem bislang zulässigen Planungsrecht ist mit einer Entsiegelung von 80 m² zu rechnen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung eines bislang als landwirtschaftliche und Gemeinschaftsparkplatzfläche genutzten Bereichs. Durch den geplanten Baukörper kommt es zu einer grundlegenden Überformung des bisherigen südlichen Randes des Gewerbegebiets Pfaffensee.

11.5.2. Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da den Flächen des Planungsgebiets bereits bislang keine Erholungseignung zukommt.

Die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung ergibt sich entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme einerseits aus der geplanten Nutzung selbst und andererseits aus der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung. Es wird als angemessen angesehen, von der Schutzwürdigkeit analog zu einem Mischgebiet ausgegangen. Damit werden auch die bei einem Pflegewohnheim mit zu berücksichtigenden eigenen Gewerbelärmimmissionen ausreichend mit beachtet.

Die zu erwartenden Schallimmissionen halten gemäß den Ergebnissen zum Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ erstellten Fachgutachtens die für ein Mischgebiet maßgebenden Immissionswerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ein. Insofern werden die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

11.5.3. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Kulturgüter vorhanden sind, entstehen durch die Planung auch keine diesbezüglichen nachteiligen Auswirkungen.

Als Sachgut sollen die bestehenden Stellplätze des Friedhofs erhalten bleiben.

11.6. Weitere Belange des Umweltschutzes

11.6.1. Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Auch das Schmutzwasser entspricht in seiner Belastung der typischen Schmutzwasserbelastung aus Siedlungsbereichen.

11.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

11.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum Schutz des Landschaftsbilds begrenzt.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei werden zum Schutz des Grundwassers ausgeschlossen.
- Da anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der Erteilung einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – schadlos gegenüber benachbarten Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen zum Einsatz kommen.
- Ergänzend ist je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

11.8. 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.

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.

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenensee, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 12.12.2019

Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Bebauung einer bisherigen überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Parkplatz genutzten Fläche</p>	<p>Maßnahme Teilweise Randeingrünung des Baugebiets durch Erhalt der bestehenden öffentlichen Verkehrsgrünflächen (180 m²).</p> <p>Maßnahme Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen</p>	Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert.

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen. Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (maximal 1.340 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme Keine</p>	Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 1.340 m²

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (maximal 1.340 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes</p>	Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die vorgesehenen Maßnahmen kann durch die Rückhaltung ausgeglichen werden.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Umwandlung in Baugebietsflächen (1.040 m² Ackerflächen)</p>	<p>Maßnahme Teilweise Randeingrünung des Baugebiets durch Erhalt der bestehenden öffentlichen Verkehrsgrünflächen (180 m²).</p> <p>Anlage privater Gartenflächen (140 m²)</p>	Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 720 m²

Arten- und Biotopotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust von Ackerflächen (1.040 m ²) durch Umwandlung in Baugrundstücksflächen	Maßnahme Anlage privater Gartenflächen (140 m ²) Teilweise Randeingrünung des Baugebiets durch Erhalt der bestehenden öffentlichen Verkehrsgrünflächen (180 m ²).	Es verbleibt ein Ausgleichdefizit von 720 m²

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die gegenüber dem Bestand zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.340 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der Plangebietsfläche je angefangenen 100 m² der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Ergänzend wird festgesetzt, dass je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen ist.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken.

Gegenüber dem Bestand kommt es durch die Planung jedoch zu der Bebauung einer landwirtschaftlich bzw. bereits als Parkplatz genutzten Fläche. Die betroffene Fläche grenzt im Norden und Westen an bestehende Gewerbeflächen an. Eine Bebauung der Fläche führt damit zwar zu einer Ausdehnung der Bebauung in eine unbebaute Fläche, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes oder einer Bebauung in die freie Landschaft. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenzustandspotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann. Weiterhin ist gegenüber dem bislang zulässigen Planungsrecht mit einer Entsiegelung von 80 m² zu rechnen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

11.8.1. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Da die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden, werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Maßnahmen erforderlich.

11.9. Zusätzliche Angaben

11.9.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen. Die Beseitigung und Verwertung der im Bereich der Einzelhandelsmärkte anfallenden Abfälle erfolgt unabhängig von der kommunalen Abfallentsorgung als Gewerbemüll durch zugelassene Entsorgungsunternehmen.

11.9.2. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

11.9.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Ärztehaus und ist mit keinen Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen. Durch die Gewerbebetriebe und die intensive ackerbauliche Nutzung im Umfeld besitzt das Plangebiet keine relevante Bedeutung für die Erholung.

11.9.4. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

11.9.5. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze.

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

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

11.9.7. 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.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

11.9.8. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden - neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Landesinformation der Naturschutzverwaltung (Lanis; aufgerufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>
- Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, „Bodenkarte von Rheinland-Pfalz 1:25.000 Blatt 6415 Grünstadt-Ost“, Mainz, 1986
- Gutachten zum „Alten Mannsgässel“ zu Boden/Lärm

11.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Baus eines Ärztehauses, auf einer Fläche nördlich des Ortsrandes der bebauten Ortslage von Harthausen am südlichen Rand des Gewerbegebietes am Pfaffensee, zwischen dem Seniorenwohnheim und Friedhof.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich und als Gemeinschaftsparkfläche genutzt.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Dabei zeigt sich der Vergleich zu dem derzeit gültigen Baurecht, welches die Anlage von Stellplätzen auf der genannten Fläche zulässt, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Gegenüber dem Bestand kommt es durch die Planung jedoch zu der Bebauung einer landwirtschaftlich bzw. bereits als Parkplatz genutzten Fläche. Die betroffene Fläche grenzt im Norden und Westen an bestehende Gewerbeflächen an. Eine Bebauung der Fläche führt damit zwar zu einer Ausdehnung der Bebauung in eine unbebaute Fläche, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes oder einer Bebauung in die freie Landschaft. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Das Vorhaben selbst löst keine Immissionen aus die benachbarte Schutzwürdige Gebiete beeinträchtigen könnten.

12. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

12.1. Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Baus eines Ärztehauses, auf einer Fläche nördlich des Ortsrandes der bebauten Ortslage von Harthausen am südlichen Rand des Gewerbegebietes am Pfaffensee, zwischen dem Seniorenwohnheim und dem Friedhof.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung des Ärztehauses
- die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

12.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 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.

12.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden einerseits Stellungnahmen zu grundlegenden Aspekten der Planung und andererseits Stellungnahmen zu Einzelaspekten des Bebauungsplans vorgebracht.

Grundlegende Aspekte der Planung betrafen die Stellungnahmen von Seiten der Kreisverwaltung sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion. Es wurde die Sicherstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen für den Friedhof thematisiert. Durch die Planung werden jedoch keine bestehenden Stellplätze des Friedhofs entfallen. Es wird lediglich eine Fläche, die für eine mögliche Erweiterung der Stellplatzanlage vorgesehen war, in Anspruch genommen.

Weiterhin wurden immissionsschutzrechtliche Aspekte angesprochen. Gemäß dem zum Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“ erstellten Schallgutachten („Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Altes Mannsgässel“ der Ortsgemeinde Harthausen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 18.05.2016) ergeben sich jedoch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden damit keine Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich.

Die Kreisverwaltung regte die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens an. Durch das geplante Bauvorhaben werden jedoch lediglich bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine ca. 30 m² große Randeingrünungsfläche der bestehenden Stellplatzanlage in Anspruch genommen. Die bestehenden Bäume innerhalb der Stellplatzanlage werden als zu erhalten festge-

setzt. Ein gesondertes artenschutzrechtliches Gutachten im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.

12.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt durch einen Vorhabenträger initiiert wurde und somit keine Vorhabenalternativen zur Verfügung stehen.

Standortalternativen hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten für ein Ärztehaus wurden im Vorfeld der Planung in Harthausen geprüft. Dabei hat sich der vorliegende Standort als der einzige Standort herausgestellt, auf dem innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens die geplante Nutzung realisiert werden kann.

Ortsgemeinde Harthausen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenensee, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 12.12.2019

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.09.2019
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	22.08.2019
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	05.09.2019
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 16.09.2019 Bis: 18.10.2019
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 16.09.2019 Bis: 18.10.2019
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	12.12.2019
15. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	12.12.2019
16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	Harthausen, den
Ortsbürgermeister Harald Löffler	
17. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	Harthausen, den
Ortsbürgermeister Harald Löffler	