

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „AN DER SCHLOSSSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

MAI 2010

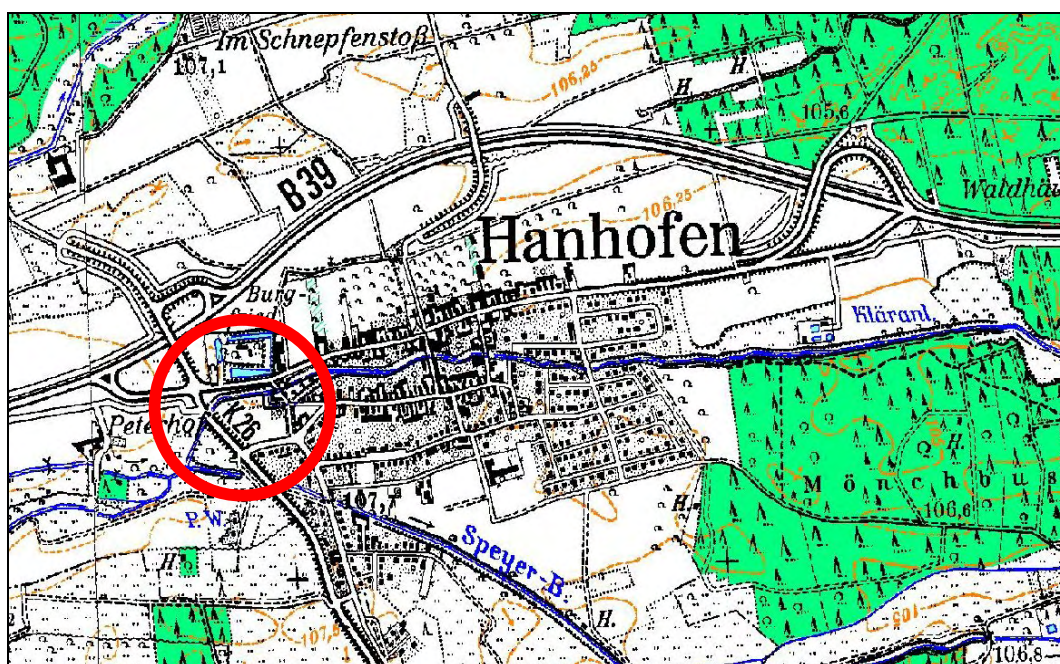
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Schutzgebiete	7
4.1 Gewässerschutz	7
4.2 Überschwemmungsgebiet	8
4.3 Denkmalschutz	8
4.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	8
5. Planung	9
5.1 Städtebauliche Konzeption	9
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
5.5 Verkehrserschließung	12
5.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	12
5.7 Artenschutz	14
5.8 Hochwasserschutz	15
5.9 Lärmschutz	15
5.10 Ver- und Entsorgung	17
6. Bodenordnung	18
7. Umweltbericht	19
7.1 Beschreibung des Vorhabens	19
7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	21
Wasserrecht	24

7.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	25
7.3.1	Zustand von Natur und Landschaft	25
7.3.2	Immissionsschutz	32
7.3.3	Kultur- und Sachgüter	32
7.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
7.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
7.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	34
7.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen	35
7.6	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	36
7.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	36
7.6.2	Immissionsschutz	39
7.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
7.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	40
7.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	40
7.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	40
7.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
8.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	41
8.1	Zielsetzung der Planung	41
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	42
8.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	42
8.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	43

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Ortsgemeinde Hanhofen. Westlich wird das Plangebiet von der Kreisstraße K26 begrenzt. Im Süden bildet die Schloßstraße die Grenze des Plangebiets. In den Geltungsbereich sind vorrangig die unbebauten Flächen nördlich der Schloßstraße, aber auch die Schlossmühle einbezogen.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich teilt sich in mehrere Teilbereiche. Teilbereich 1 wird begrenzt:

- im Norden
durch die Hauptstraße und den Woogbach
- im Westen
durch die Kreisstraße K 26.
- im Süden
durch die Schloßstraße, die Alte Landstraße und den Umlaufgraben der Mühle (Flurstück 110)
- im Osten
durch die Flurstücke 236, 236/3 bzw. den Umlaufgraben der Mühle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in Teilbereich 1 folgende Flurstücke:

106/2, 106/3, 106/4, 107/1, 107/2, 107/3, 109, 110, 237/1, 238/3, 239, 240; 241/7; 242/4; 242/5, 247/6, 702/7, 1097/5 (Woogbach, teilweise)

Die Teilbereiche 2 und 3 umfassen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 342 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 640 westlich des Wasserwerks.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Hanhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Dieser Siedlungsdruck äußert sich in einer hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken.

Die derzeitige Baulandnachfrage ergibt sich zu einem erheblichen Teil aus Bauwünschen der örtlichen Bevölkerung, die in den zuletzt erschlossenen Baugebieten „Nord“ und „Silz“ nicht gedeckt werden können. Auch die Potenziale der Innenentwicklung sind eng begrenzt, werden aber im laufenden Dorferneuerungsprozess aufgearbeitet. Gerade im Innenbereich sind bestehende Baulandpotenziale aufgrund abweichender Eigentümerinteressen häufig nicht mobilisierbar.

Um der gegebenen Baulandnachfrage Rechnung zu tragen und eine Abwanderung vor allem der jüngeren örtlichen Bevölkerung zu verhindern, wird eine bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich. Die Ortsgemeinde Hanhofen beabsichtigt daher, für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich am westlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dabei insbesondere

- die Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- die Neustrukturierung und umfassende Aufwertung des bisherigen Ortsrandes

- eine flächensparende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern

In den Bebauungsplan mit einbezogen ist das Areal der Schlossmühle. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die bestandsorientierte Umnutzung der vorhandenen erhaltenswürdigen Gebäude sowie für einen zeitgemäßen Ersatz abgängiger Gebäudeteile geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bereich des Woogbachs ist als Siedlungsfreifläche ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes ist die B 39 als überregionale Straßenverbindung dargestellt.

In der Beikarte Landespflege zum RROP ist der Woogbach als Funktionszone des Biotopverbundsystems und als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt. Für den Bereich des Plangebietes sind in der Beikarte Landespflege keine weiteren Aussagen getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen ist der derzeit bereits baulich bzw. als Mühle genutzte Teil des Planungsgebietes als gemischte Baufläche und Gartenfläche dargestellt. Die noch nicht bebauten Flächen sind dagegen als geplante Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet. Im Bebauungsplan ist diese Ausweisung durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ und ein „Mischgebiet (MI)“ übernommen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

4. Schutzgebiete

4.1 Gewässerschutz

Teile des Plangebietes liegen im Gewässerrandstreifen des Woogbaches gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG). § 76 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Bedarfsänderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind. Nachdem der Woogbach ein Gewässer zweiter Ordnung darstellt, ist der Abstandsbereich von 40 m zur

Uferlinie maßgebend.

4.2 Überschwemmungsgebiet

Der Randstreifen entlang des Woogbaches sowie der Bereich um die Mühle sind durch Rechtsordnung als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete sind entsprechend Landeswassergesetz § 88a für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und für die dafür erforderliche Wasserrückhaltung frei zu halten.

In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 89 Landeswassergesetz die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch unzulässig. Allerdings kann die zuständige Wasserbehörde von dem Verbot eine Befreiung erteilen, wenn

1. keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können,
3. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und
4. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

4.3 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz steht die sogenannte Schlossmühle. Hinsichtlich näherer Aussagen wird auf den Umweltbericht, Kapitel 7.3.3 verwiesen.

4.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Nach dem Landesnaturschutzgesetz Rheinland- Pfalz (LNatSchG), §28, stehen Schilfröhricht oder sonstige Röhrichtbestände sowie Großseggenriede oder Kleinseggensümpfe unter pauschalem Schutz. Dazu gehören auch die Röhrichte am Ufer des Woogbaches.

Die betroffenen Flächen bleiben unverändert erhalten; eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wird nicht erforderlich.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Charakter der vorhandenen Mühle aufzunehmen und weiter zu entwickeln. Die nicht denkmalgeschützten Anbauten im Osten können entfallen und durch eine Neubauzeile ersetzt werden. Ansonsten soll der bestehende Grundriss der Mühlenanlage mit den mehreren aufeinanderfolgenden Plätzen beibehalten werden.

Für die Neubauflächen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in mäßig verdichteter Bauweise angestrebt.

Zwischen Mühle und Neubaufläche wird eine ausreichend breite Grünzäsur von Bebauung freigehalten. Ebenso wird der Uferrandbereich entlang des Woogbaches von Bebauung freigehalten.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Neubauflächen ist entsprechend der vorhandenen Baulandnachfrage und auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Mühle wird dagegen als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um die Wohnlage nicht durch mögliche zusätzliche Immissionen zu beeinträchtigen.

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung für Einzelhäuser auf 0,3 und für Doppelhäuser auf 0,35 festgesetzt. Zugelassen wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzungen der GRZ sowie von Trauf- und Firsthöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei festgesetzt. Entsprechend den sinnvoll möglichen Grundstückszuschnitten ist in den Gebieten WA 1 nur Einzelhausbebauung und in den Gebieten WA 2 alternativ eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Damit soll der bestehenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern entsprochen werden. Ein Bau von Hausgruppen im Ortsrandbereich wird für

nicht angemessen erachtet.

Mit der Festlegung der Hauptfirstrichtung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung und eine der Ortssituation angepasste Bauweise gesichert werden.

Weiterhin wird zur Verhinderung massiver, ortsuntypischer Baukörper, die zulässige Gebäudebreite für Einzelhäuser auf 12 m und für Doppelhaushälften auf 10 m begrenzt.

Mischgebiet

Das Mischgebiet umfasst die bestehenden Gebäude der Mühle innerhalb des Planungsgebietes einschließlich einer Option auf eine Neubauzeile an Stelle der bisherigen Nebengebäude östlich des Altbestandes.

Die Festsetzung als Mischgebiet orientiert sich am gegebenen Bestand und sichert diesen planungsrechtlich ab. Zugleich wird mit der Festsetzung als Mischgebiet eine breite Bandbreite an Möglichkeiten für eine künftige Umnutzung der Mühle eröffnet. Denkbar sind neben einer Wohnnutzung insbesondere eine Nutzung durch Gastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Durch die Beschränkung des zulässigen Störgrades gewerblicher Betriebe auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ergibt sich planungsrechtlich kein relevanter Unterschied zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Dennoch wird ein Mischgebiet festgesetzt, da sich immissionsschutzrechtlich ein anderer zulässiger Störgrad nach TA Lärm ergibt. Zudem ist das „Übermaßgebot“ nach § 15 BauNVO zu beachten, wonach einzelne bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl und Umfang der Zweckbestimmung des Baugebietes widersprechen. Eine städtebaulich unproblematische weit überwiegende gewerbliche Nutzung des Areals der Schlossmühle ist in einem Mischgebiet möglich, würde aber in einem Allgemeinen Wohngebiet dessen Zweckbestimmung nicht mehr entsprechen.

Im Mischgebiet ist die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt; eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten erfolgt nicht. Eine Festsetzung einer Bauweise erfolgt nicht; vielmehr erfolgt die Steuerung über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf die gegebenen Höhen des bestehenden Altbaus der Mühle begrenzt. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass künftige An- und Umbauten bzw. Ergänzungsbauten nicht über die ortsbildprägend wirkende Mühle hinausgehen können. Soweit bestehende Gebäude bereits höher sind, genießen sie Bestandsschutz.

Aufgrund der Lage von weiten Teilen des Mühlengeländes innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird die Zulässigkeit einer Neubebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für die betroffenen Teilflächen unter die Bedingung gestellt, dass eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet vorliegen muss (vgl. Kapitel 5.8).

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet zur Dachform und zur Dachneigung dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbild des Baugebiets. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird für das Allgemeine Wohngebiet eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

Für das Mischgebiet sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes maßgebend. Der Denkmalschutz bezieht sich auf das Einzelobjekt und seine unmittelbare Umgebung. Aufgrund der ergänzend dazu bestehenden ortsbildprägenden Wirkung der bestehenden Mühle erfolgt neben einer Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf den gegebenen Bestand ein Ausschluss von Dachaufbauten durch Werbeanlagen, Antennen und Sendeanlagen. Damit soll eine weitere Beeinträchtigung der ortsbildprägenden Situation, die schon derzeit durch die zu hohen technischen Anlagen gestört wird, verhindert werden.

5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

Für Terrassen wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zur Sicherung ausreichend guter Verkehrsverhältnisse wird zudem vorgegeben, dass zwischen der Zufahrtsseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist.

5.5 Verkehrserschließung

Die Wohnbebauung an der Schlossstraße wird über eine im Gebiet liegende Straße, die von der Schlossstraße abzweigt, erschlossen. Eine unmittelbare Erschließung einzelner Grundstücke von der Schlossstraße aus ist nicht vorgesehen und wird vor dem Hintergrund eines von der Gemeinde geplanten Gehweges auf der Nordseite der Schlossstraße auch nicht zugelassen. Die Fläche für diesen Gehweg steht auf dem bestehenden Straßengrundstück zur Verfügung; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Der Lückenschluss in der Gehwegeverbindung zwischen der Alten Landstraße und dem Kreisel an der Hauptstraße wird jedoch im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Lückenschluss ist unter Inanspruchnahme der geplanten Erschließungsstraße des Baugebietes vorgesehen. Diese wird durch einen 2,50 m breiten Weg bis zur Brücke über den Woogbach fortgesetzt. Dort erfolgt der Anschluss an den bestehenden Weg entlang der K 26.

Die neue Erschließungsstraße im Baugebiet ist entsprechend dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Durch zwei Platzaufweitungen an Einmündungsbereichen sowie durch den Wendehammer wird der öffentliche Verkehrsraum gegliedert. Im Bereich der Verkehrsfläche werden insgesamt 5 öffentliche Parkplätze zur Deckung des Parkplatzbedarfes von Besuchern vorgesehen.

Die Mühle wird wie bislang von der vorhandenen Mühlgasse und der Hauptstraße erschlossen.

5.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine Fläche, die bislang weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. In Hinblick auf Flora und Fauna bedeutsam ist insbesondere der Einfluss des Woogbachs. Hier konnte sich in einem breiten Steifen eine Ufervegetation ausbilden, mit einem alten Baumbestand und einem Röhricht.

Die Mauer zur Mühlgasse besitzt als mögliche Trockenmauer ein hohes Naturschutzpotenzial.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere zu erwarten durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, die entsprechend der im Umweltbericht dargelegten Flächenbilanzierung (vgl. Kapitel 7.1) einen Umfang von ca. 6.120 m² erreichen kann. Weiterhin kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Geländegestaltung, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen:

- 20 % der öffentlichen Grünflächen zwischen dem Baugebiet und der K 26 bzw. dem Woogbach sind mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann - oberflächlich in die in den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen angelegten Mulden abzuleiten.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind zum Schutz des Woogbachs, in den das Niederschlagswasser mittelbar eingeleitet wird, unzulässig.

Im Umweltbericht (Kapitel 7.6) ist dargelegt, wie durch die vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft – auf die einzelnen Landschaftspotenziale bezogen, ausgeglichen werden können. Ein vollständiger Ausgleich ist innerhalb des Baugebietes nicht möglich.

Vielmehr wird eine externe Kompensation erforderlich. Diese wird auf den noch nicht als Grünland angelegten Flächenteilen des Flurstücks 342 sowie durch eine Inanspruchnahme des gemeindlichen Öko-Kontos auf Flurstück 640 westlich des Wasserwerks gedeckt.

Mit Durchführung der vorgesehenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

5.7 Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie verankert. Auf nationaler Ebene sind die Bestimmungen in den §§ 42 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist grundsätzlich zu unterscheiden in:

- a) die Prüfung der streng geschützten Arten gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG (entsprechende landesrechtliche Vorschrift § 10 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG) und
- b) die Prüfung der europarechtlich geschützten Arten gemäß §§ 42 und 43 BNatSchG.

Die Prüfung gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG ergibt für das Planungsgebiet, dass keine Biotope der streng geschützten Arten infolge eines Eingriffes zerstört werden.

Die Prüfung gemäß §§ 42 und 43 BNatSchG ergibt, dass insbesondere im Gehölz sowie in den Schilfbeständen unmittelbar entlang des Woogbaches Vorkommen von heimischen europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind. Hinweise auf Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von Vogelarten gemäß den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie liegen jedoch nicht vor.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist auszuschließen, dass es zu einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten bzw. der Tiere selbst kommt.

Durch die Baumaßnahmen und die nachfolgende Nutzung des Wohngebietes ist nicht auszuschließen, dass wild lebende Tiere der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gestört werden können. Eine

erhebliche Störung im Sinne des § 4s BNatSchG, dass heißt eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, ist jedoch angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld auszuschließen.

5.8 Hochwasserschutz

Teile des Plangebiets sind Bestandteil des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes entlang des Woogbaches. Überschwemmungsgebiete sind entsprechend Landeswassergesetz § 88a für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und für die dafür erforderliche Wasserrückhaltung frei zu halten.

Mit der bedingenden Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, dass eine Neubebauung für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Teilflächen nur zulässig ist, wenn eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet vorliegt, wird sichergestellt, dass möglicherweise entfallenden Retentionsvolumen umfangs- und funktionsgleich wieder hergestellt sein muss und dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger entstehen.

Bei extremen Situationen ist nicht auszuschließen, dass der gegebene Hochwasserschutz nicht ausreichend ist, zumal der Woogbach westlich der Mühle angestaut ist und zum Teil über angrenzendem Geländeniveau liegt. Um die dadurch gegebene potenzielle Hochwassergefährdung auszuschließen, ist unter Berücksichtigung der umgebenden Geländehöhen eine Mindesthöhe von 107,20 mNN für die Erdgeschossenebene festgesetzt. Diese Höhe liegt ca. 0,40 m höher als die Fahrbahnhöhe der Schlossstraße im geplanten Einmündungsbereich der Erschließungsstraße und im Mittel ca. 0,70 m über Bestandsgelände.

Weiterhin werden zur Minderung des Schadenspotenzials ausdrücklich Aufenthaltsräume unterhalb der Erdgeschossenebene für unzulässig erklärt.

5.9 Lärmschutz

Gewerbelärm

Bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung hat sich gezeigt, dass die angestrebte Wohnbauentwicklung auf dem Flurstück 238 aufgrund der Nähe zur Schlossmühle nur dann städtebaulich sinnvoll möglich ist, wenn der Betrieb der Schlossmühle aufgegeben wird und die Flächen der Schlossmühle mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der

Ortsgemeinde Hanhofen hat sich der Eigentümer der Schlossmühle daher verpflichtet, den Betrieb seiner Mühle einschließlich den Betrieb der Getreidesilos spätestens zu dem Zeitpunkt, ab dem für die Baugrundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans „An der Schloßstraße“ die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert ist, auf Dauer einzustellen.

Verkehrslärm

Als maßgebliche Lärmquelle wirken der Straßenverkehrslärm auf der Bundesstraße B 39, der Kreisstraße K 26, der Hauptstraße sowie der Schloßstraße auf das Planungsgebiet ein. Zur Prüfung der Verkehrslärmimmissionen wurde daher ein schalltechnisches Gutachten bei der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, beauftragt.

Im „Schalltechnischen Gutachten für den Bebauungsplan „An der Schloßstraße“ in Hanhofen“ (Genest und Partner, September 2009) wurde der Straßenverkehrslärm nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90“ berechnet. Nach diesem Regelwerk sind die Schallemissionspegel der Straßenabschnitte anhand der Verkehrsdaten zu ermitteln, um damit die Schallimmissionspegel an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets zu bestimmen. Die Verkehrsdaten (aus dem Jahr 2005) der Bundesstraße B 39 wurden vom Landesbetrieb Mobilität Speyer mitgeteilt. Die Verkehrsdaten von der Kreisstraße K 26, der Hauptstraße sowie der Schloßstraße wurden durch eigene Verkehrszählungen ermittelt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ lediglich an der Bestandsbebauung (Mischgebiet) sowie im Inneren der geplanten Wohnbaufläche eingehalten werden können. In den übrigen Gebieten sind Überschreitungen von bis zu 6,9 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 7,4 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten.

Um die Orientierungswerte trotzdem einzuhalten, wäre eine ca. 5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Schloss- und Hauptstraße sowie der K 26 notwendig. Da die Errichtung einer Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar ist, müssen passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst in Form von ausreichend schallgedämmten Außenbauteilen erfolgen.

Bei einer Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 ergeben sich im Wesentlichen Einstufungen in die Lärmpegelbereiche III und niedriger. Bei üblichen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen resultieren hier ausschließlich Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI 2719.

Die Empfehlungen des Schallgutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Forderung nach Fenstern mit integrierten Lüftungseinrichtungen ist allerdings – aufbauend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens - auf die tatsächlich betroffenen Fassadenabschnitte und dort nur auf notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern beschränkt. Geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich um ca. 1 dB(A) werden bei der Festlegung der betroffenen Fassadenabschnitte akzeptiert.

Die Begriffsbestimmung „notwendiger“ Fenster ergibt sich aus § 43 der Landesbauordnung. Demnach muss das Rohbaumaß der Fensteröffnungen mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raums betragen. Werden über diese Mindestfensterfläche hinaus weitere Fensterflächen vorgesehen, können diese auch zur Schallquelle orientiert sein, da die notwendigen Fensterflächen für eine ausreichende Belüftung ausreichend sind. Nicht notwendige Fenster können damit grundsätzlich geschlossen bleiben. Aufgrund der Anforderungen, die aus Wärmeschutzgründen an Fenster zu stellen sind, ist sichergestellt, dass geschlossene Fensterflächen ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen.

5.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Schlossstraße vorhandenen Leitungen.

Der Zweckverband Wasserversorgung hat im Rahmen des Verfahrens aus Gründen der Unterhaltung und Versorgungssicherheit darum gebeten, das geplante Baugebiet an weiteren Stellen an das Versorgungsnetz anzuschließen. Die dafür benötigten Trasse Richtung K 26 ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Bezüglich der Entwässerung ist maßgebend, dass das geplante Baugebiet im vorliegenden Entwässerungskonzept der Gemeinde nur hinsichtlich der Schmutzwasserableitung eingerechnet wurde. Daher muss die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem erfolgen.

Nur das Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeführt. Das Niederschlagswasser wird oberflächlich gesammelt und in den Randgrünbereichen zurückgehalten und dort – soweit angesichts der an sich ungeeigneten Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich – versickert. Zur Entleerung der Rückhaltemulden erfolgt ein gedrosselter Ablauf in den Umlaufgraben der Mühle.

Damit bei allen Grundstücken eine oberflächige Einleitung in die Mulden im Randgrünbereich bzw. in die Mulden im Bereich der Verkehrsflächen

möglich wird, ist für die geplanten Doppelhäuser, bei denen in der Regel eine Ableitung der auf den rückwärtigen Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer über die rückwärtige Grundstücksgrenze erforderlich wird, eine Fläche für ein Leitungsrecht zur Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

6. Bodenordnung

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern im Planungsgebiet und der Ortsgemeinde Hanhofen haben die Eigentümer sich verpflichtet, sich nach Rechtskraft des Bebauungsplans „An der Schloßstraße“ einer freiwilligen Bodenordnung, in der die Baugrundstücksflächen, für die ein Umlegungsvorteil entsteht, nach dem Verhältnis der aus den derzeitigen Flurstücken 238, 702/7 und 239 eingeworfenen Bruttobaulandflächen zugeteilt werden, zu unterwerfen. Im Rahmen dieser freiwilligen Bodenordnung sind die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die landespflegerischen Ausgleichsflächen innerhalb der derzeitigen Flurstücken 238, 702/7 und 239 der Ortsgemeinde Hanhofen kostenfrei zu übertragen.

7. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Ortsgemeinde Hanhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Dieser Siedlungsdruck äußert sich in einer verstärkten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken.

Um dieser Baulandnachfrage Rechnung zu tragen, wird eine bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich. Die Ortsgemeinde Hanhofen beabsichtigt daher, für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich am westlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

Im wesentlichen ergeben sich für die Neubauflächen folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ auf einer Fläche von ca. 1,05 ha. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Grundflächenzahl von 0,3 für Einfamilienhäuser und 0,35 für Doppelhäuser.
- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

In den Bebauungsplan mit einbezogen ist das Areal der Schloßmühle. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die bestandsorientierte Umnutzung der vorhandenen erhaltenswürdigen Gebäude sowie für eine zeitgemäßen Ersatz abgängiger Gebäudeteile geschaffen werden. Für den Bereich der Mühle ergeben sich im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Ausweisung als „Mischgebiet“ auf ca. 0,4 ha. Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie bauliche Anlagen für eine gewerbliche oder

landwirtschaftliche Tierhaltung werden nicht zugelassen. Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht störend und somit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. In Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass sich über den bereits vorhandenen Bestand hinaus im Bereich der Mühle keine zusätzliche Versiegelung ergeben kann.

Durch die Planung werden sich folgende Veränderungen der Flächennutzungen ergeben:

Biotoptypen	Bestand	Planung	Differenz
Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen			
Von Bauwerken bestandene Flächen (Mühle)	1.440 m²	1.560 m²	+ 6.120 m²
versiegelte Straße, Wege (Mühle) (teilversiegelt, Gewichtung 50 %)	850 m²	--	
versiegelte Straße, Wege (Mühle)	--	760 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen	0 m²	1.720 m²	
Versiegelbare Fläche Neubaufflächen		4.370 m²	
Gehölzbestände und Gebüsche			
Baumhecken (Flächen zur Erhaltung von B+S)	5.930 m²	5.930 m²	0
Gewässer			
Gewässer	1.550 m²	1.550 m²	0
Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	12.220 m²	0 m²	- 6.120 m²
Ackerlandbrache mit punktuellem Schilf- und Gehölzbewuchs	2.050 m²	0 m²	
Randgrün	0 m²	3.560 m²	
versiegelte Straße, Wege (Mühle) (teilversiegelt, Gewichtung 50 %)	850 m²	--	
Gartenflächen Mühle	660 m²	1.520 m²	
Gartenflächen Neubaufflächen	0 m²	4.580 m²	
Summe	25.550 m²	25.550 m²	

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Bebauungsplanung sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

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, hier insbesondere durch Einhaltung ausreichender Schutzabstände zu emittierenden Nutzungen im Umfeld
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, hier berücksichtigt durch eine landschaftsangepasste Bauweise
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden definiert im Bundesnaturschutzgesetz und ergänzt durch die landesrechtlichen Regelungen im Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG Rheinland-Pfalz) vom 28.09.2005.

Hierzu benennt § 1 LNatSchG:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*
- 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
- 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie*
- 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*

Weitere Grundsätze nennt § 2 LNatSchG:

Die Landschaft ist in ihrer Bedeutung für die Lebensqualität der Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln. Mit Flächen ist sparsam und schonend umzugehen. Im besiedelten Bereich sollen naturnahe Flächen in ausreichendem Maße vorhanden sein, die als Spielraum und zur Naturerfahrung insbesondere für Kinder nutzbar sind.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie verankert. Im Bundesnaturschutzgesetz sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den §§ 42 ff verankert.

Bei der Artenschutzprüfung ist grundsätzlich zu unterscheiden in:

- a) die Prüfung der streng geschützten Arten gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG (entsprechende landesrechtliche Vorschrift § 10 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG) und
- b) die Prüfung der europarechtlich geschützten Arten gemäß §§ 42 und 43 BNatSchG.

Die Prüfung gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG [Es wird geprüft, ob Biotop der streng geschützten Arten infolge eines Eingriffes zerstört werden können] erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 42 und 43 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 42 und 43 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 42 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine*

erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten neuen **Absatz 5** des § 42 ergänzt:

- ¹ *Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.*
- ² *Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- ³ *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- ⁴ *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- ⁵ *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*
- ⁶ *Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung."*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei Bebauungsplanverfahren nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

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. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 51 Abs.1. WG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Umsetzung dieser Zielsetzung soll – soweit es die Boden- und Grundwasserverhältnisse erlauben - durch eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erfolgen.

Teile des Plangebiets sind Bestandteil des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes entlang des Woogbaches. Überschwemmungsgebiete sind entsprechend Landeswassergesetz § 88a für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und für die dafür erforderliche Wasserrückhaltung frei zu halten.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und 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.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt über den im Vorfeld zum Bebauungsplan geschlossenen städtebaulichen Vertrag, in dem sich der Eigentümer der Mühle zur Nutzungsaufgabe des Mühlenbetriebs verpflichtet.

7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1 Zustand von Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur

Das Plangelände liegt im Oberrheingraben im Bereich der westlichen Grabenscholle. Der Untergrund wird von pleistozänen Terrassenablagerungen des Rheines und seiner Nebenbäche aufgebaut. Dieser Schichtkomplex ist regional dem Speyerbachschwemmkegel zuzuordnen. Die oberflächennahe Schichtabfolge besteht in der Niederung des Speyer- und Woogbaches aus einer Wechsellagerung von Sanden und Schluffen.

Böden

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Bodengutachten durch das IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt (IBES, 14.06.2000) erstellt.

Aus dem Gutachten der IBES Baugrundinstitut GmbH geht hervor, dass der Oberboden aus einem braungrauen, bearbeiteten Ackerboden mit feinen Wurzeln besteht. Die mineralische Komponente besteht aus Feinsand, Schluff und geringen Tonanteilen. Die Mächtigkeit des Oberbodens liegt bei 0,30-0,40m.

Darunter folgt ein Schichtkomplex aus Sand und Schluff, der sehr wechselhaft aufgebaut ist. Er besteht vorwiegend aus schluffigen, teilweise auch tonigen Feinsanden. Lokal sind auch schwach bis bindige Sande in unterschiedlicher Stärke vorhanden. Anhand von Siebungen ist das Material der Bodengruppe SU^{*1} und SU gemäß DIN 18196 zuzuordnen. Bei BS2 (Bohrung in der Mitte des Plangebietes) steht unter dem Oberboden bis – 1,00 m tonig- feinsandiger Schluff an. Die bindigen Böden weisen meist eine weiche Konsistenz auf. Die Mächtigkeit der Sande und Schluffe schwankt von 1,10 m (Bohrung an der Schlossstraße) bis 2,40m (Bohrung an der Mauer zur Mühlgasse).

Als zweiter Schichtkomplex wurde bis zur Erkundungstiefe bei –4m Schluff und Ton aufgeschlossen. Der Schluffanteil bei dem stark bindigen Boden überwiegt. Als Nebengemengeteile treten Ton und untergeordnete Feinsande auf. Bei einer Bohrstelle ist der Boden als leicht plastischer Schluff der Bodengruppe UL klassifiziert. Bei zwei anderen Bohrstellen treten geringmächtige Sandschichten in der Abfolge auf.

Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen nicht vor.

Gewässerhaushalt

Der Woogbach ist ein Nebenarm des Speyerbach. Dessen Gewässerstruktur ist nach der Gewässerstrukturkarte in der Umgebung des Plangebiet vollständig bis stark verändert.

Massiv beeinträchtigt wird die Gewässerstruktur insbesondere durch die Schlossmühle, da hier durch den gegebenen Sohlabsturz von ca. 2,50 m die Durchgängigkeit des Gewässers unterbrochen ist. Auch der Umlaufgraben weist einen Sohlabsturz auf.

Entlang des Woogbaches besteht ein Überschwemmungsgebiet, das einen Bereich von ca. 10 – 15 m südlich des Woogbaches sowie die gesamte Fläche zwischen Woogbach und Umlaufgraben umfasst.

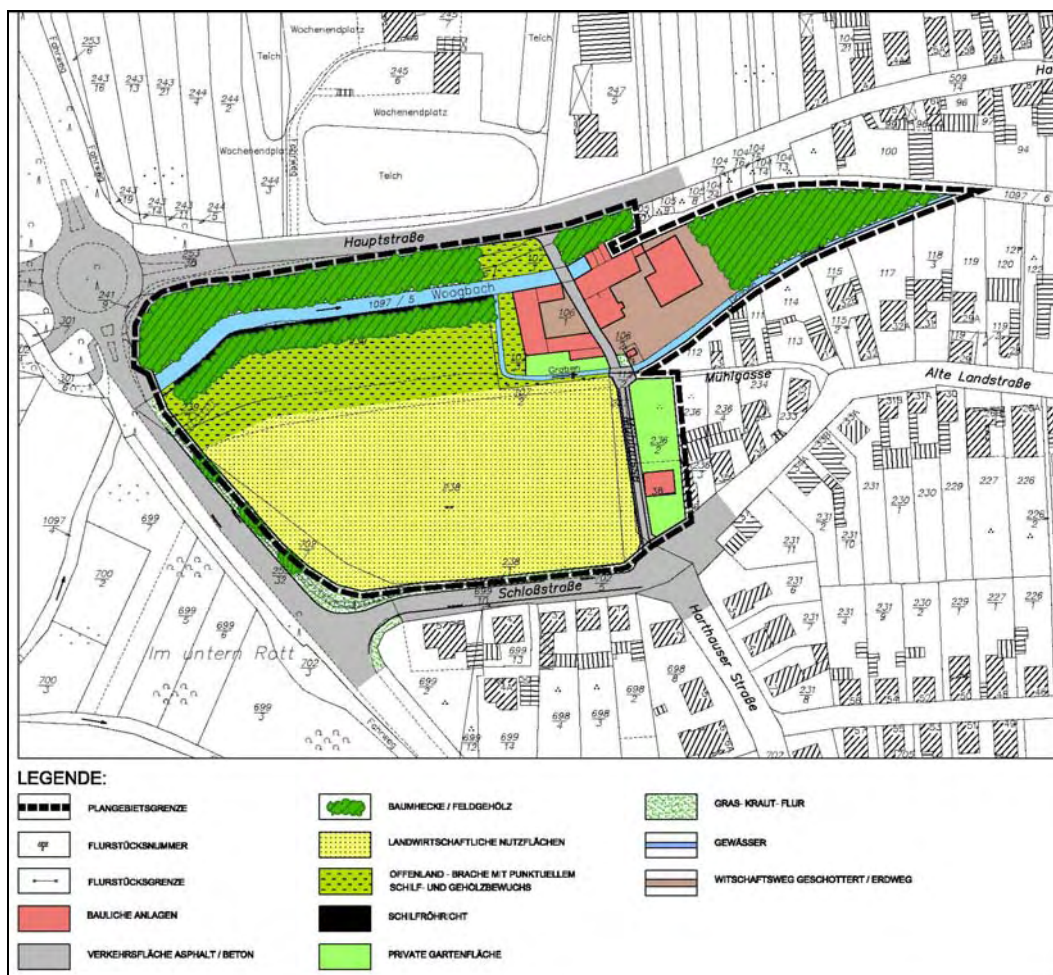
Klima

Zum süddeutschen Klimabereich gehörend, zeichnet sich das Plangebiet durch milde Winter und warme Sommer aus. Das Niederschlagsaufkommen liegt bei ca. 550 bis 600 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Das Planungsgebiet stellt im südwestlichen Bereich eine ackerbaulich genutzte Fläche dar, die als Kaltluftentstehungsfläche wirkt. Sie kann in klimatisch problematischen Wetterlagen positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima haben.

Biotopstrukturen

Innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind weder landespflegerische Schutzgebiete noch Biotope gemäß der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu verzeichnen.



Bestandsplan Biotoptypen

Ackerrand im Süden

Der Ackerrandstreifen ist zwischen zwei und drei Metern breit. Neben einigen Grasarten wachsen hier vor allem typische Ackerwildkräuter. Auf dem nördlich anschließenden Acker wurden zur Zeit der Kartierung Karotten angebaut. Die Schloßstraße grenzt südlich an den Randstreifen an.

Besonders blütenbesuchende Insekten profitieren von den blütenreichen Randstreifen. Damit stellt die schmale Fläche ein wichtiges aber ersetzbares Biotop dar.

Wiesenfuchsschwanz

Alopecurus pratensis

Gemeiner Windhalm

Apera spica venti

Glatthafer

Arrhenaterum elatius

<i>Gemeiner Beifuß</i>	<i>Artemisia vulgaris</i>
<i>Taube Trespe</i>	<i>Bromus sterilis</i>
<i>Gewöhnliche Zaunwinde</i>	<i>Calystegia sepium</i>
<i>Hirtentäschel</i>	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
<i>Wiesen-Schaumkraut</i>	<i>Cardamine pratensis</i>
<i>Echte Kamille</i>	<i>Chamomilla recutita</i>
<i>Ackerkratzdistel</i>	<i>Cirsium arvense</i>
<i>Ackerwinde</i>	<i>Convolvulus arvensis</i>
<i>Gemeines Knäuelgras</i>	<i>Dactylis glomerata</i>
<i>Gemeine Quecke</i>	<i>Elytrigia repens</i>
<i>Echtes Mädesüß</i>	<i>Filipendula ulmaria</i>
<i>Wolliges Honiggras</i>	<i>Holcus lanatus</i>
<i>Deutsches Weidelgras</i>	<i>Lolium perenne</i>
<i>Weg Malve</i>	<i>Malva neglecta</i>
<i>Ackerminze</i>	<i>Mentha arvensis</i>
<i>Klatschmohn</i>	<i>Papaver rhoeas</i>
<i>Schilfrohr</i>	<i>Phragmites australis</i>
<i>Spitzwegerich</i>	<i>Plantago lanceolata</i>
<i>Breitwegerich</i>	<i>Plantago major</i>
<i>Einjähriges Rispengras</i>	<i>Poa annua</i>
<i>Kanadische Goldrute</i>	<i>Solidago canadensis</i>
<i>Wiesenlöwenzahn</i>	<i>Taraxacum officinale</i>
<i>Große Brennessel</i>	<i>Urtica dioica</i>

Ackerlandbrache mit punktuellen Schilf- und Gehölzbewuchs

Das Gelände zwischen dem Acker und dem Damm am Woogbach ist leicht geneigt. Es handelt sich um eine ursprünglich als Ackerland genutzte Fläche, die jedoch seit längerem nicht mehr entsprechend genutzt wird. Dementsprechend wachsen auf ihr punktuell einige Feuchtezeiger, unter anderem Schilf, Erlen und Weiden. Flächige Schilf- oder Gehölzbestände haben sich nicht ausgebildet.

Die Fläche ist aus ökologischer Sicht als wichtiges Strukturelement im Übergang zwischen Gewässer und Ackerland wertvoll. Allerdings ist die Fläche kurzfristig zu ersetzen.

Gehölze und Halbsträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre (jung)</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa auf den Kopf gesetzt</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea (jung)</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula (jung)</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Weide	<i>Salix spec. (jung)</i>

Gras- und Krautvegetation

Gemeiner Windhalm	<i>Apera spica venti</i>
Glatthafer	<i>Arrhenaterum elatius</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Wiesen-Schaumkraut	<i>Cardamine pratensis</i>
Gemeines Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Ackerschachtelhalm	<i>Equisetum arvensis</i>
Kleinblütiges Franzosenkraut	<i>Galinsoga parviflora</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aperine</i>
Sumpf-Labkraut	<i>Galium palustre</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Schilfrohr	<i>Phragmites australis</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Breitwegerich	<i>Plantago major</i>
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>
Seifenkraut	<i>Saponaria officinalis</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Silene alba (Melandrium alba)</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>

Feuchtgebiet um den Woogbach

Die Sohle des Woogbaches besteht aus Sand. Die Ufer werden durch Erlen befestigt. Die am Nordufer wachsenden Bäume spenden dem Bach ausreichend Schatten. Streckenweise dominieren Brennnesseln die Ufervegetation. Das deutet auf eine deutliche Eutrophierung des Standortes hin.

Auf der Südseite des Baches befindet sich ein offenkundig aus Sohlmaterial aufgeschütteter Damm. Dieser ist – wie auch die Fläche Richtung Bach – zum Teil mit Schilf, zum Teil mit Gehölz bestanden.

Insgesamt ist der Zustand der bachbegleitenden Vegetation naturnah.

Der naturnahe Bachabschnitt, der alte Baumbestand sowie die Röhrichte sind aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert.

Gehölze und Halbsträucher

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i> (ca. 60 Jahre, Ø 1m, Höhe 15m)
Birke	<i>Betula pendula</i> (ca.: 50Jahre, Ø 50cm, Höhe 12m)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (ca. 30Jahre, Ø 20cm, Höhe 8m)
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i> (jung)
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i> (ca.: 60Jahre, Ø 70 cm, Höhe 12m)
Mirabelle	<i>Prunus domestica</i> ssp. <i>syriaca</i> (ca. 25Jahre, Ø 20cm, Höhe 8m)
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> (ca. 40Jahre, Ø 40cm, Höhe 11m)
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Weide	<i>Salix spec.</i> (ca.: 60Jahre, Ø 70 cm, Höhe 12m)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Ebersche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Gras- und Krautvegetation

Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Gemeiner Windhalm	<i>Apera spica venti</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Echtes Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Wasserdost	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Sumpf-Labkraut	<i>Galium palustre</i>
Labkrautart	<i>Galium spec.</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>

<i>Rote Taubnessel</i>	<i>Lamium purpureum</i>
<i>Gemeine Nachtkerze</i>	<i>Oenothera biennis</i>
<i>Klatschmohn</i>	<i>Papaver rhoeas</i>
<i>Gemeine Pestwurz</i>	<i>Petasites hybridus</i>
<i>Rohr-Glanzgras</i>	<i>Phalaris arundinacea</i>
<i>Schilfrohr</i>	<i>Phragmites australis</i>
<i>Einjähriges Rispengras</i>	<i>Poa annua</i>
<i>Wiesen Rispengras</i>	<i>Poa pratensis</i>
<i>Japanischer Knöterich</i>	<i>Polygonum polystachium</i>
<i>Waldsimse</i>	<i>Scirpus sylvaticus</i>
<i>Weißer Lichtnelke</i>	<i>Silene alba (Melandrium alba)</i>
<i>Schwarzer Nachtschatten</i>	<i>Solanum nigrum</i>
<i>Huflattich</i>	<i>Tussilago farfara</i>
<i>Große Brennessel</i>	<i>Urtica dioica</i>

Artenschutz

Im Gehölz sowie in den Schilfbeständen unmittelbar entlang des Woogbaches sind Vorkommen von heimischen europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Hinweise auf Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von Vogelarten gemäß den Anhängen der Vogelschutzrichtlinie liegen jedoch nicht vor.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die weitgehend naturnahe Gestalt des Woogbaches mit den angrenzenden Gehölz- und Röhrichflächen. Weiterhin prägend ist die historische Schlossmühle, die allerdings durch verschiedene neuzeitliche An- und Umbauten beeinträchtigt ist. Ebenso bedeutsam ist die Trockenmauer entlang der Mühlgasse.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen des Planungsgebietes wie Ackerflächen, Gehölze, Röhrichte und alte bauliche Anlagen wirkt die Fläche strukturiert, gegliedert und abwechslungsreich.

Für das Erholungspotenzial ist das Plangebiet allerdings nur bedingt nutzbar, da die Flächen nicht gut zugänglich sind. Relevante Wegeverbindungen

bestehen nur entlang der Schlossstraße, Mühlgasse und Hauptstraße. Eine Fuß- oder Radwegeverbindung entlang der K 26 besteht nicht.

7.3.2 Immissionsschutz

Als maßgebliche Lärmquelle wirken der Straßenverkehrslärm auf der Bundesstraße B 39, der Kreisstraße K 26, der Hauptstraße sowie der Schlossstraße auf das Planungsgebiet ein. Zur Prüfung der Verkehrslärmimmissionen wurde daher ein schalltechnisches Gutachten bei der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, beauftragt.

Straße	DTV (Kfz / 24 h)	Lkw-Anteil p (%)	
		Tag	Nacht
B 39	11.826	6 %	6 %
K 26	5.603	7,3 %	3,7 %
Hauptstraße	1.029	2,9 %	1,0 %
Schlossstraße	1.386	11,8 %	4,0 %

Verkehrsdaten des umgebenden Straßennetzes, Prognose (+ 20 %)

Bei dem prognostizierten Verkehrsaufkommen errechnen sich für Teile des Plangebietes sowohl tagsüber als auch nachts Geräuschimmissionen, die über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts liegen.

Hinsichtlich Gewerbelärm stellt die Mühle mit ihren Siloanlagen und Gebläsen sowie dem An- und Ablieferverkehr eine Emissionsquelle dar. Durch die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankerte zwingende Aufgabe des Mühlenbetriebes sind diese Emissionen jedoch nicht (mehr) planungsrelevant.

7.3.3 Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind die Gebäude der Mühle aus dem Jahre 1893 und deren Fundamente aus dem 18. Jahrhundert, die Pfeiler der Toreinfahrten sowie die Trockenmauer entlang der Mühlgasse.

Laut Denkmaltopographie Rheinland-Pfalz wurde die Schlossmühle 1893 für den Müller Heinrich Sauter erbaut. Das Gebäude wurde auf dem Fundament

und weitgehend in den Formen des Vorgängerbaus aus der Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet. Die Gebäude sind von der Straße zurückversetzt und nach Westen auf den Vorhof mit Stichstraße ausgerichtet. Das Anwesen ist eine freistehende Anlage bestehend aus Wohnhaus und Mühle. Das beigelagerte Wohnhaus ist ein zweigeschossiger Putzbau mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Der zentrale Eingang des Gebäudes, ist in der Traufwand nach Art des 18. Jh. erbaut. Unmittelbar an die nördliche Brandmauer mit Treppengiebel schließt die zum Hof giebelständige Mühle an. Diese ist ein langgezogener zweigeschossiger Putzbau mit Kniestock und einem Dachgeschoss. Genauso wie das Wohnhaus ist das Dach der Mühle als Satteldach ausgebildet. Der Eingang der Mühle befindet sich in der Südecke der Giebelwand, darüber befindet sich die Mehlschütte. Im inneren des Gebäudes befinden sich aufwändig gearbeiteten Zwischenböden, die original erhalten sind.

Der den First sprengende Dachaufbau wurde 1938 beim Einbau neuer Maschinen hinzugefügt. Die Rückseiten beider Gebäude wurden in jüngerer Zeit verändert. Von der Anlage aus dem 18. Jh. sind nur noch die Pfeiler der Toreinfahrten im Süden und Norden der Stichstraße vorhanden. Die den Vorhof nach drei Seiten abschließenden Nebengebäude sind in Massivbauweise ausgebildet, sie sind sehr stark verändert. Der südlich und westliche Trakt der Nebengebäude stammt aus dem Jahr 1837, der nördliche von 1857. Im Türsturz des südlichen Flügels steht die Inschrift „FIB/ 1837“: Das genau Alter der Mühle ist nicht dokumentiert, aber man vermutet, das es bis ins 15. / 16. Jh. zurückreicht.

Seit ihrer Erstbebauung bis heute markiert die Mühle das westliche Ende der Ortsbebauung.

7.4 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 mit einer Sukzession in geringem Umfang zu rechnen.

Bezüglich der Emissionen ist von keinen grundlegenden Änderungen auszugehen.

Bei den Kultur- und Sachgütern ist aufgrund der nur unzureichenden

Nutzung der Schlossmühle mittel- bis langfristig von einem zumindest teilweisen Verlust der historisch wertvollen Bausubstanz auszugehen, da bereits derzeit nicht mehr alle Gebäudeteile ausreichend unterhalten werden.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird die Uferzone entlang des Woogbaches in ihrem Bestand erhalten. Zugleich erhält diese einen Pufferstreifen als Abschirmung zur geplanten Wohnbebauung.

Für den Bereich der Mühle werden die Baumöglichkeiten auf den bislang bereits baulich genutzten Teilbereich des Geländes begrenzt. Eine substanzielle Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten wird nicht eingeräumt.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere zur Minderung der Bodenversiegelung, wird die Grundflächenzahl statt der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen 0,4 für Teilbereiche auf 0,3 bzw. 0,35 begrenzt. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird für die geplante Neubebauung die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit kann ein harmonischer Übergang vom Siedlungsraum in die freie Landschaft ausgebildet werden.

Weiterhin wird zur Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt eine oberflächige Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets:

- 20 % der öffentlichen Grünflächen zwischen dem Baugebiet und der K 26 bzw. dem Woogbach sind mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Zusätzlich ist im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Solitär, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die

verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % anzulegen.

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind zum Schutz des Woogbachs, in den das Niederschlagswasser mittelbar eingeleitet wird, unzulässig.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt, dass sich der Eigentümer der Schlossmühle verpflichtet, die Durchgängigkeit des Woogbachs entsprechend Wasserrahmenrichtlinie bzw. den Anforderungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, herzustellen. Mit dieser Maßnahme, die in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren planungsrechtlich abgesichert wird, wird eine nachhaltige Verbesserung der Gewässerstruktur des Woogbachs erreicht.

7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Durch die im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankerte zwingende Aufgabe des Mühlenbetriebes entfallen die durch die Siloanlagen und Gebläsen sowie durch den An- und Ablieferverkehr verursachten Emissionen.

Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche zu vermeiden, wird für alle Gebäude geregelt, dass die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren sind.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern bis zu einem Abstand von

- 70 m vom südlichen Fahrbahnrand der Hauptstraße
- 50 m vom nordöstlichen Fahrbahnrand der K 26
- 20 m vom nördlichen Fahrbahnrand der Schlossstraße

sind zudem an den in Richtung der benannten Straßen ausgerichteten Fassaden die Fensterkonstruktionen der im Sinne der Landesbauordnung notwendigen Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen sind von den Fenstern einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit

Rollladenkästen. Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

7.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

7.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 8 IV Landesnaturschutzgesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen darzustellen, die als Beitrag für die Bauleitplanung zu erstellen sind. Der Umweltbericht übernimmt die Funktion der Landschaftsplanung.

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 (vgl. Tabelle in Kapitel 7.1).

Landschaftsbild Erholungspotential	und	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich		Maßnahme Randeingrünung Baugebiets	des	Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert.
		Maßnahme Höhenbegrenzung baulicher Anlagen		Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da sich die Siedlungsfläche als Abrundung der Ortslage zwischen vorhandenem Ortsrand und der K 26 darstellt.

Bodenpotential	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Irreversibel Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (6.120 m²)	Maßnahme Randeingrünung des Baugebietes, dadurch Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feldgehölzgruppen bzw. extensive Wiesenflächen, dadurch Minderung der Bodenbelastung durch Nährstoffe und Pflanzenschutzmittel. (2.090 m²)	Ausgleichsdefizit 4.030 m²

Wasserpotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (6.120 m²)	Maßnahme Randeingrünung des Baugebietes, dadurch Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feldgehölzgruppen bzw. extensive Wiesenflächen, dadurch Minderung der Grund- und Oberflächenwasserbelastung durch Nährstoffe und Pflanzenschutzmittel Maßnahme Aufwertung des Woogbaches durch Herstellung einer biologischen Durchgängigkeit des Gewässers Maßnahme Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit Ableitung in den Umlaufgraben	Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers weitgehend gemindert werden. Der Ausgleich ist durch die Herstellung der biologischen Durchgängigkeit des Woogbaches sicher gestellt.

Klimapotential	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen (6.120 m ²)	Maßnahme Schaffung zusätzliches Grünvolumens durch Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feldgehölz- gruppen und in extensive Wiesenflächen (2.090 m ² , Eingriffsminderung 50%) Maßnahme Schaffung zusätzliches Grün- volumens durch Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in dauergrüne Ziergrünfläche (4.580 m ² , Eingriffsminderung 50%)		Ausgleichsdefizit 2.785 m²

Arten- und Biotoppotential	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw.	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust von landwirtschaft- licher Nutzfläche (8.570 m ²) Verlust von Ackerbrachen (2.050 m ²) Zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen entlang des Woogbaches durch Be- wegungsunruhe, Geräusche und Licht (Betroffene Fläche ca. 2.000 m ² ; Minderung der bisherigen Biotopqualität um max. 50 %)	Maßnahme Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feldgehölz- gruppen und in extensive Wiesenflächen (2.090 m ²) Maßnahme Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Ziergrünfläche (4.580 m ²)		Ausgleichsdefizit 4.950 m²

Ein vollständiger Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Vielmehr wird eine externe Kompensation erforderlich. Hierbei ist entsprechend dem größten potenzialbezogenen Ausgleichsdefizit eine externe Fläche in einer Größe von gerundet 5.000 m² erforderlich.

Die Umsetzung der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ist auf den noch nicht als Grünland angelegten Flächenteilen des Flurstücks 342 sowie durch eine Inanspruchnahme des gemeindlichen Flurstücks 640 westlich des Wasserwerks vorgesehen. Diese Flächen soll unter ausschließlicher Verwendung von hochwertigem Samenmaterial als hochstaudenreiche Glatthaferwiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % angelegt werden. Als Pflegemaßnahme ist eine Mahd 2 x jährlich – erstmals ab der letzten Maiwoche – vorgesehen. Das Mähgut wird vom Gelände abgeräumt und ordnungsgemäß verwertet.

Beim Flurstück 342 handelt es sich um eine 1.230 m² große Fläche in der Gewanne „Klosterhecke“, die bereits zu 80 % als Grünland angelegt ist. Die restlichen 20 % (ca. 250 m²) sollen künftig ebenfalls als Feuchtwiese angelegt werden.

Mit Durchführung der vorgesehenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

7.6.2 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im „Schalltechnischen Gutachten für den Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ in Hanhofen“ (Genest und Partner, September 2009) wurde der Straßenverkehrslärm nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90“ berechnet. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ lediglich an der Bestandsbebauung (Mischgebiet: sowie im Inneren der geplanten Wohnbaufläche) eingehalten werden können. In den übrigen Gebieten sind Überschreitungen von bis zu 6,9 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 7,4 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten.

Mit der Festsetzung, dass die Außenbauteile mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren sind, ist sichergestellt, dass sich im Innenwohnbereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

Mit der Festsetzung, dass bei Schlafräumen und Kinderzimmern bis zu einem Abstand von

- 70 m vom südlichen Fahrbahnrand der Hauptstraße
- 50 m vom nordöstlichen Fahrbahnrand der K 26
- 20 m vom nördlichen Fahrbahnrand der Schlossstraße

die Fensterkonstruktionen der im Sinne der Landesbauordnung notwendigen Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen, ist sichergestellt,

dass ein ausreichender Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern gegeben ist.

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der geplanten Bauflächen wurden verschiedene Varianten der Erschließung und Bebauung geprüft. In Hinblick auf die Umweltbelange sind bei anderen Erschließungskonzepten keine veränderten Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –Analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Die Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgte durch eine Berechnung auf Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben 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.

7.10 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. Überwachungsmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Hanhofen besteht eine Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Um dieser Baulandnachfrage Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Hanhofen, für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich am westlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ auf einer Fläche von ca. 1,05 ha für Einzel- und Doppelhäuser.

In den Bebauungsplan mit einbezogen ist das Areal der Schloßmühle. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die bestandsorientierte Umnutzung der vorhandenen erhaltenswürdigen Gebäude sowie für einen zeitgemäßen Ersatz abgängiger Gebäudeteile geschaffen werden.

Der für die Neubebauung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf eine Fläche, die bislang überwiegend als Ackerfläche genutzt wird. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere zu erwarten durch die zulässig werdende Flächenversiegelung. Weiterhin kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, sind externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Das Baugebiet ist durch Schallimmissionen der angrenzenden Verkehrswege belastet. Diese können durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

8.1 Zielsetzung der Planung

In der Ortsgemeinde Hanhofen besteht eine Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Um dieser Baulandnachfrage Rechnung zu tragen,

beabsichtigt die Ortsgemeinde Hanhofen, für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich am westlichen Ortsrand einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ auf einer Fläche von ca. 1,05 ha für Einzel- und Doppelhäuser.

In den Bebauungsplan mit einbezogen ist das Areal der Schlossmühle. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die bestandsorientierte Umnutzung der vorhandenen erhaltenswürdigen Gebäude sowie für einen zeitgemäßen Ersatz abgängiger Gebäudeteile geschaffen werden.

8.2 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.

Weitere Umweltbelange ergeben sich für einen Teilbereich des Baugebietes durch die Schallimmissionen der umgebenden Straßen. Diese stehen der Planung nicht grundlegend entgegen; bezogen auf den Verkehrslärm können die Immissionen durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden.

Für den Bereich der Mühle orientieren sich die Regelungen am gegebenen Bestand. Zusätzliche Umweltauswirkungen werden hier vermieden.

8.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Anregungen zur katastermäßigen Lage der Mühlgasse ein. Die Mühlgasse entspricht in ihrer Darstellung im Kataster nicht der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Mühlgasse so festgesetzt, wie sie tatsächlich im Bestand vorhanden ist. Eine Verlegung der Mühlgasse auf das im Kataster ausgewiesene Grundstück wäre unverhältnismäßig und alleine schon wegen des damit verbundenen Verlustes der prägenden Natursteinmauern nicht vertretbar. Die Anpassung des Katasters an den tatsächlichen Bestand bleibt einem gesonderten Bodenordnungsverfahren vorbehalten.

Weiterhin wurde angeregt, eine Teilfläche nördlich des Woogbaches als private Grünfläche festzusetzen. Dieser Anregung wurde nicht Rechnung

getragen, da es Zielsetzung der Wasserwirtschaftsverwaltung ist, die Gewässerrandstreifen in öffentliches Eigentum zu überführen, um die Gewässerunterhaltungsmöglichkeiten zu verbessern und nachteilige Nutzungen im Umfeld von Gewässern zu vermeiden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde insbesondere auf den Kompensationsbedarf und artenschutzrechtliche Belange abgehoben. Den Anregungen zur Ausweitung der Kompensationsfläche wurde Rechnung getragen; die artenschutzrechtlichen Belange wurden aus Sicht der Ortsgemeinde ausreichend gewürdigt.

Weiterhin wurde auf die Planung zur Herstellung einer Durchgängigkeit des Woogbaches im Bereich der Schlossstraße hingewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Durchgängigkeit des Woogbaches selbst zwar nicht festgeschrieben werden; allerdings wird die erforderliche Flächenverfügbarkeit hergestellt.

Der Landesbetrieb Mobilität hat darauf hingewiesen, dass die ursprünglich geplante Fortführung eines Geh- und Radweges aus dem Baugebiet zur K 26 aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich ist, da die Brückenkappen für einen kombinierten Geh- und Radweg zu schmal und die Geländer zu niedrig sind. Der Anregung wurde Rechnung getragen; es wird nur noch ein Fußweg vorgesehen.

8.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der geplanten Bauflächen wurden verschiedene Varianten der Erschließung und Bebauung geprüft. In Hinblick auf die Umweltbelange sind bei anderen Erschließungskonzepten keine veränderten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Hanhofen, den

.....

(Ebli)

Ortsbürgermeisterin