PLANUNGSBÜRO
PISKE
RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT
STADTPLANER▪ARCHITEKTEN▪INGENIEURE

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN
„AN DER SCHLOSSSTRASSE – ÄNDERUNG 1“

BEGRÜNDUNG

MAI 2011

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99
D-68239 MANNHEIM
TEL. 06 21/4 54 82 31
FAX 06 21/4 54 83 88

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 5

3. Übergeordnete Planungen 5

3.1 Regionalplan 5

3.2 Flächennutzungsplan 6

4. Bisheriges Baurecht 6

5. Planung 8

5.1 Städtebauliche Konzeption 8

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 8

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9

5.4 Verkehrserschließung 9

5.5 Grünflächen 9

5.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft 10

5.7 Lärmschutz 10

5.8 Ver- und Entsorgung 12

6. Bodenordnung 13

7. Umweltbericht 14

7.1 Beschreibung des Vorhabens 14

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes 15

Wasserrecht 18

7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 19

7.3.1 Zustand von Natur und Landschaft 19

7.3.2 Immissionsschutz 23

7.3.3 Kultur- und Sachgüter 23

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 24

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 24

7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen 25

7.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 26

7.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 26

7.6.2 Immissionsschutz 28

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 29

7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 29

7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 29

7.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 30

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 30

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 31

8.1 Zielsetzung der Planung 31

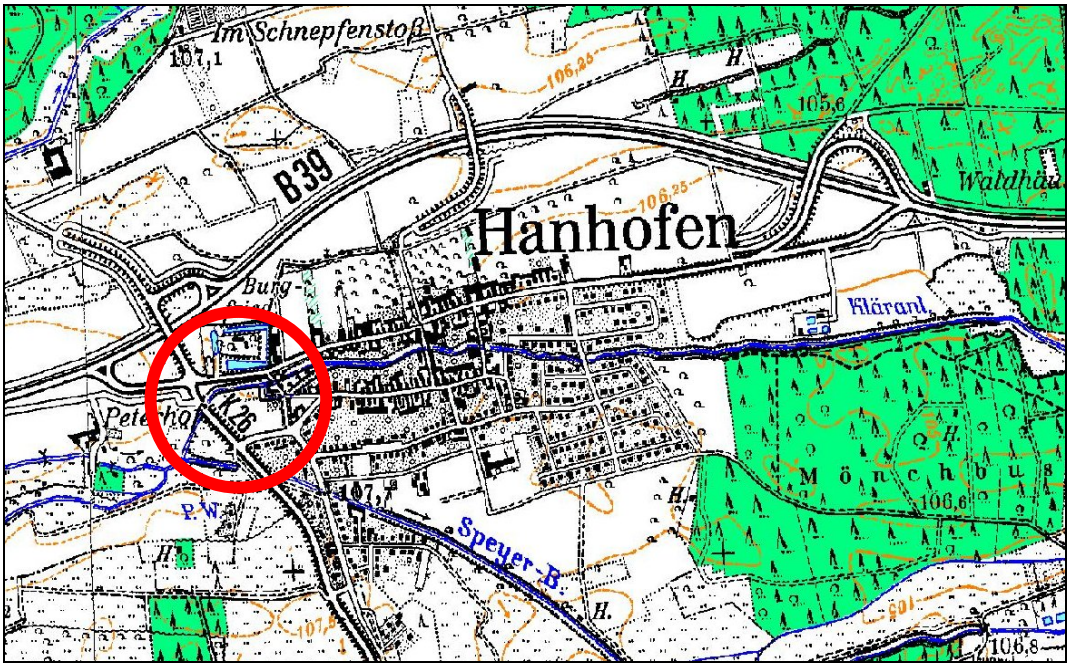
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange 31

8.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 31

8.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten 32

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.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Teilbereiche, wobei sich der Teilbereich 1 in drei Einzelflächen aufsplittet.

Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 107/1 und 107/2 sowie eine Fläche, die wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 238/26, 238/27, 238/23 und 238/22
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 238/27 und 238/18
- im Süden durch die Schlossstraße, Flurstück 238/1
- im Osten durch die K 26, Flurstück 253/32

Der Teilbereich 2 umfasst die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 640 westlich des Wasserwerks.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 107/1, 107/2, 238/19, 238/20, 238/21, 238/24, 238/25, 238/31, 702/7 sowie 640

(teilweise).

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hanhofen hat am 25.05.2010 den Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ als Satzung beschlossen. Im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen und hier insbesondere der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen nicht vollumfänglich für die Rückhaltung des Niederschlagswassers benötigt werden.

Zudem wurde mittlerweile die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 26 im Bereich zwischen Schlossstraße und Kreisel auf 50 km/h begrenzt. Damit ist die schalltechnische Konfliktsituation gemindert.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen ist es möglich, das Wohnbauland im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung der ohnehin zu erstellenden Erschließungsanlagen um ca. 1.200 m² auszudehnen.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung hat sich zudem gezeigt, dass die Interessen des Eigentümers der Schlossmühle in einer ursprünglich so nicht beabsichtigten Weise tangiert werden. Daher werden zwei Teilflächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren, künftig als private Grünflächen festgesetzt, so dass die bisherigen Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben können.

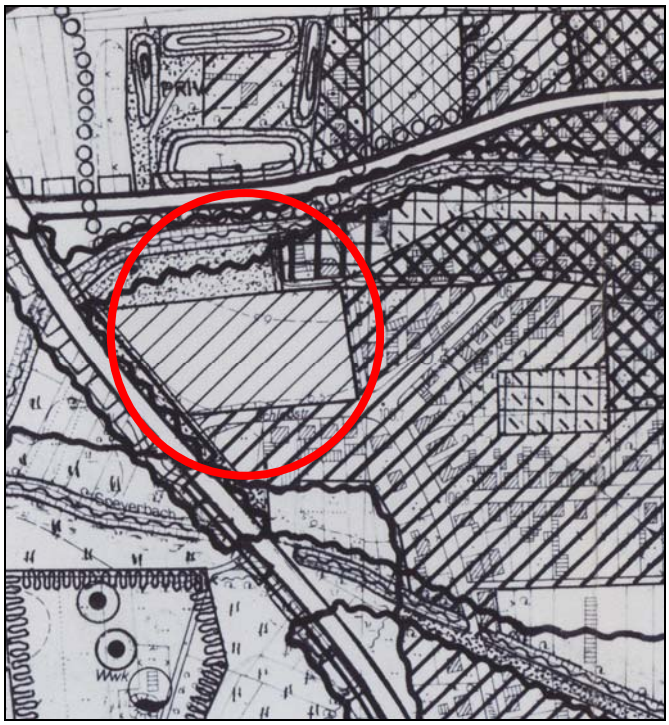
3. Übergeordnete Planungen

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

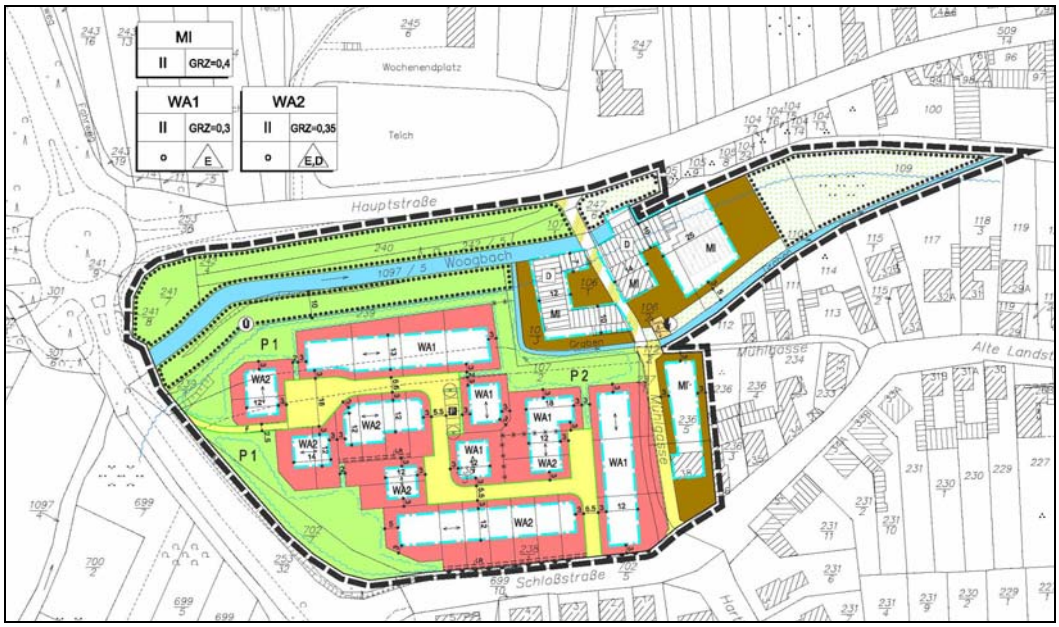


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeine Dudenhofen ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet. Im Bebauungsplan ist diese Ausweisung durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ übernommen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

4. Bisheriges Baurecht

Die Ortsgemeinde Hanhofen hat für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich am westlichen Ortsrand den Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 25.05.2010 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan gliedert sich inhaltlich in einen Bereich um die bestehende Schlossmühle und Neubauflächen im westlichen Abschnitt.



Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ in der am 25.05.2010 als Satzung beschlossenen Fassung

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.

Die konkret zur Überplanung vorgesehenen Flächen der Änderung 1 sind als Wohnbauflächen bzw. als öffentliche Grünflächen, überlagert von einer Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, festgesetzt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des bisherigen Baugebietes um insgesamt zwei Baugrundstücke vor. Zwei weitere Baugrundstücke werden anstatt als Doppelhausgrundstück künftig als – vergrößerte – Einzelhausgrundstücke geplant; ein Einzelhausgrundstück wird neu abgegrenzt.

Die Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke erfolgt durch eine private Erschließungsstraße.

Städtebauliche Konzeption mit Darstellung der beiden neu geplanten Baugrundstücke und der Änderungen im bereich bereits bislang vorgesehener Baugrundstücke

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen. Es bestehen keine

Anpassungserfordernisse.

Die zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die bisherigen Flurstücke 238/24 und 238/25 wird allerdings anstelle einer Einzel-/Doppelhausbebauung nur noch eine Einzelhausbebauung – auf dann allerdings vergrößerten Grundstücken mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Auch für die beiden Neubaugrundstücke ergibt sich die Zulässigkeit einer Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei zwei zulässigen Vollgeschossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der vorgesehenen Konzeption der künftigen Grundstücksteilung festgesetzt. Zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 26 wird der straßenrechtlich vorgegebene Mindestabstand von 15 m eingehalten.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen. Es bestehen keine Anpassungserfordernisse.

5.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die geplante Haupterschließungsstraße des Baugebietes „An der Schlossstraße“. Für die drei südlich gelegenen Grundstücke wird eine eigene Zufahrt in einer Breite von 4,00 m geschaffen. Diese Zufahrt wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der geringen Erschließungsfunktion und der Größe der angeschlossenen Grundstücke wird eine gesonderte Wendemöglichkeit nicht für erforderlich erachtet.

Die private Erschließungsstraße dient darüber hinaus nur dem Pkw-Verkehr. Die Abfallentsorgung erfolgt nur über die öffentliche Verkehrsfläche.

5.5 Grünflächen

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung hat sich gezeigt, dass die Interessen des Eigentümers der Schlossmühle mit der Festsetzung der Flurstücke 107/1 (gelegen nördlich des Woogbaches westlich der Zufahrt Schlossmühle) und 107/2 (gelegen westlich und südlich des Umlaufgrabens) als öffentliche Grünfläche in einer ursprünglich so nicht beabsichtigten Weise tangiert werden.

Daher wird das Flurstück 107/1 künftig als private Grünfläche festgesetzt.

Beim Flurstück 107/2 wird der Bereich südlich und südwestlich der vorhandenen Bebauung der Schlossmühle mit Ausnahme eines ca. 5 m breiten Geländestreifens, der der Überleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet in den Umlaufgraben dient , ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Die bestehende südliche Randeingrünung der Schlossmühle mit ihrem alten Baumbestand kann so erhalten bleiben. Die Teilfläche westlich der Gebäude der Schlossmühle verbleibt als öffentliche Grünfläche.

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 Landesnaturschutzgesetzes 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, jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, die entsprechend der im Umweltbericht dargelegten Flächenbilanzierung (vgl. Kapitel 7.1) einen Umfang von ca. 610 m² erreichen kann, zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des geplanten Baugebiets werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Allerdings beziehen sich diese Festsetzungen künftig auf eine um ca. 1.300 m² verringerte Fläche.

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 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 Lärmschutz

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“ nur 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. Hauptquelle der Immissionsbelastung ist dabei die B 39, gefolgt von der K 26. Im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes und somit im Bereich der angestrebten Planänderung sind die Pegelüberschreitungen geringer. Hinzu kommt, dass die K 26 zwischenzeitlich im Abschnitt zwischen Schlossstraße und Kreisel an der Hauptstraße auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h begrenzt wurde.

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.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der künftigen Haupterschließungsstraße des Baugebietes zu verlegenden Leitungen.

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 oberflächig 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 den Grundstücken eine oberflächige Einleitung in die Mulden im Randgrünbereich möglich wird, ist im Bebauungsplan zwischen den privaten Baugrundstücksfläche eine schmale öffentliche Grünfläche ur Ableitung des Niederschlagswassers festgesetzt.

Das Niederschlagswasserkonzept wurde am 18.10.2010 mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt und fand dort grundsätzliche Zustimmung. Die Entwässerungsplanung wurde im November 2010 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, zur Genehmigung vorgelegt. Die Behörden- sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Verfahren sind abgeschlossen; die abschließende Prüfung durch die Behörde steht noch aus.

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung im Bereich des Bebauungsplangebietes „An der Schlossstraße“ ist entsprechend eines städtebaulichen Vertrages zwischen den Eigentümern im Planungsgebiet und der Ortsgemeinde Hanhofen erfolgt. Diese freiwillige Bodenordnung ist nach Rechtskraft des Änderungsplanes 1 an die veränderte Situation anzupassen.

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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hanhofen hat am 25.05.2010 den Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ als Satzung beschlossen. Im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen und hier insbesondere der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen nicht vollumfänglich für die Rückhaltung des Niederschlagswassers benötigt werden.

Zudem wurde mittlerweile die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 26 im Bereich zwischen Schlossstraße und Kreisel auf 50 km/h begrenzt. Damit ist die schalltechnische Konfliktsituation gemindert.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen ist es möglich, das Wohnbauland im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung der ohnehin zu erstellenden Erschließungsanlagen um ca. 1.200 m² auszudehnen.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung hat sich zudem gezeigt, dass die Interessen des Eigentümers der Schlossmühle in einer ursprünglich so nicht beabsichtigten Weise tangiert werden. Daher werden zwei Teilflächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren, künftig als private Grünflächen festgesetzt, so dass die bisherigen Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben können.

Durch die Planung werden sich folgende Veränderungen der Flächennutzungen ergeben:

Biotoptypen	Rechtskräftiger Bebauungsplan	Planung	Differenz
Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen			
Versiegelbare Flächen Baugrundstücke GRZ 0,3	180 m²	950 m²	+ 610 m²
Versiegelbare Flächen Baugrundstücke GRZ 0,35	540 m²	260 m²	
Private Verkehrsflächen	0 m²	120 m²	
Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen			
Randgrün	1.680 m²	460 m²	- 610 m²
Gartenflächen Neubauflächen	710 m²	1.400 m²	
Gartenflächen Bestand (Flurstücke 107/1 und 107/2)	330 m²	250 m²	
Summe	3.440 m²	3.440 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

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt

insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte

Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Weiterhin ist in § 15 Bundesnaturschutzgesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

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, ansonsten durch eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter, erfolgen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissions-schutzgesetz 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.

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.

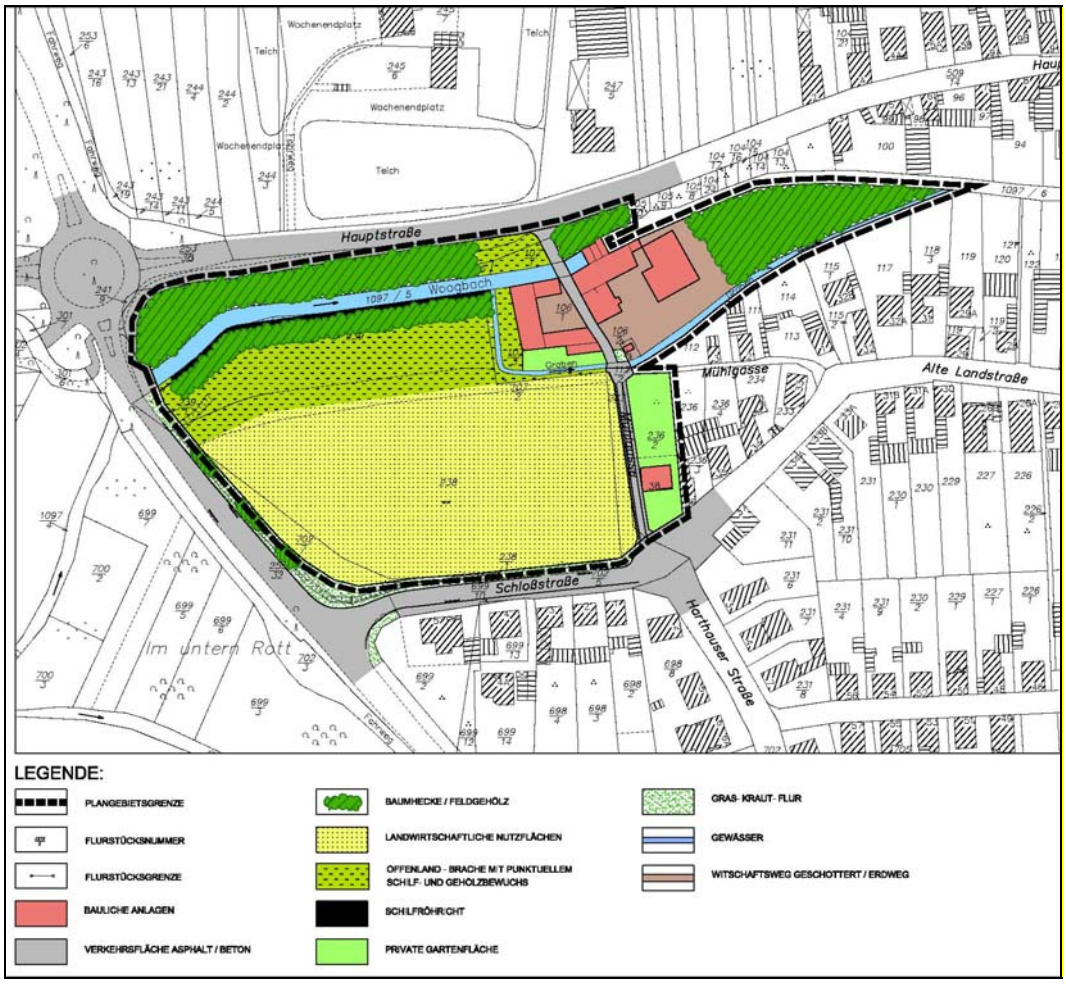
Klima

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 – ursprünglicher Bestand des gesamten Bauungsplangebietes

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung ist nur der Ackerrand im Süden des gesamten Planungsgebietes maßgebend. Dieser Ackerrandstreifen ist zwischen zwei und drei Metern breit. Neben einigen Grasarten wachsen hier vor allem typische Ackerwildkräuter. Auf dem nördlich anschließenden Acker wurde Mais 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*

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

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch die weitgehend naturnahe Gestalt des Woogbaches mit den angrenzenden Gehölz- und Röhrichtflächen. 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.

		Lkw-Anteil p (%)	
Straße	**DTV (Kfz / 24 h)**	**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

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

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 von einer Umsetzung der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Schlossstraße“ auszugehen.

Somit ist davon auszugehen, dass die bereits bislang als Baugrundstücke festgesetzten Flächen bebaut werden. Die bislang festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden demgegenüber als Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen hergestellt 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 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 Woogbaches 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 Woogbaches 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

- 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 bislang gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (vgl. Tabelle in Kapitel 7.1).

Landschaftsbild und Erholungspotential	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Erweiterung der Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich	**Maßnahme** Randeingrünung des Baugebiets **Maßnahme** Höhenbegrenzung baulicher Anlagen	Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da sich die Erweiterung der 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 (610 m²)	**Maßnahme** --	**Ausgleichdefizit** **610 m²**

Wasserpotential	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (610 m²)	**Maßnahme** Rückhaltung und Teil-versickerung des anfal-lenden Niederschlags-wassers mit Ableitung in den Umlaufgraben	Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers weitgehend gemindert werden.

Klimapotential	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen (6.10 m²)	**Maßnahme** --	**Ausgleichdefizit** **610 m²**

Arten- und Biotoppotential	**Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz**	**Ausgleichsdifferenz**
Konflikt Verlust von festgesetzten Randgrünflächen (1.300 m²)	**Maßnahme** Umwandlung von festgesetzten Randgrünflächen in private Gartenflächen (690 m², Wertigkeit 50 %, somit anzurechnen 345 m²)	**Ausgleichdefizit** **955 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 955 m² erforderlich.

Die Umsetzung der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ist auf den noch nicht als Grünland angelegten Flächenteilen des Flurstücks 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.

Mit Durchführung der vorgesehenen 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

- 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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hanhofen hat am 25.05.2010 den Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ als Satzung beschlossen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ist es möglich, das Wohnbauland im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung der ohnehin zu erstellenden Erschließungsanlagen um ca. 1.200 m² auszudehnen.

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

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung hat sich zudem gezeigt, dass die Interessen des Eigentümers der Schlossmühle in einer ursprünglich so nicht beabsichtigten Weise tangiert werden. Daher werden zwei Teilflächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren, künftig als private Grünflächen festgesetzt, so dass die bisherigen Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben können.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets die bislang bereits festgesetzten Maßnahmen auch für die Erweiterungsfläche übernommen. 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

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hanhofen hat am 25.05.2010 den Bebauungsplan „An der Schlossstraße“ als Satzung beschlossen. Im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen und hier insbesondere der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen nicht vollumfänglich für die Rückhaltung des Niederschlagswassers benötigt werden.

Zudem wurde mittlerweile die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der K 26 im Bereich zwischen Schlossstraße und Kreisel auf 50 km/h begrenzt. Damit ist die schalltechnische Konfliktsituation gemindert.

Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen ist es möglich, das Wohnbauland im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung der ohnehin zu erstellenden Erschließungsanlagen um ca. 1.200 m² auszudehnen.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Planung hat sich zudem gezeigt, dass die Interessen des Eigentümers der Schlossmühle in einer ursprünglich so nicht beabsichtigten Weise tangiert werden. Daher werden zwei Teilflächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren, künftig als private Grünflächen festgesetzt, so dass die bisherigen Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben können.

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.

8.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vorrangig Fragestellungen aufgeworfen, die mit dem gesamten Baugebiet zusammenhängen. Insbesondere wurde die vorgesehene Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung sowie die Grundstücksneuordnung im Bereich der Mühlgasse thematisiert.

Bei der Behördenbeteiligung wurde insbesondere auf die Belange der Entwässerung der Durchgängigkeit des Woogbaches, des Schallschutzes sowie des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft eingegangen. Weiterhin wurden Anregungen zur Erschließung des Baugebietes vorgebracht.

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