

GEMEINDE HASSLOCH

ÄNDERUNG 2 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

JUNI 2018

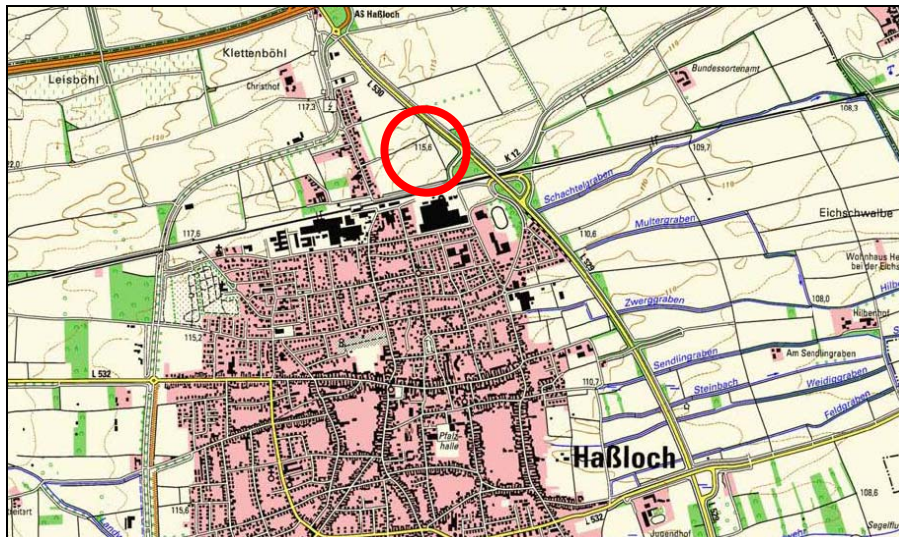
INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	5
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)	5
3.3	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch	7
4.1	Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch.....	7
4.2	Marktgebiet des Haßlocher Einzelhandels	8
4.3	Kaufkraftpotenzial.....	10
4.4	Zentralität	10
4.5	Sortimentsliste.....	10
4.6	Branchenbezogene Bewertung der bestehenden Einzelhandels	11
4.7	Empfehlungen zur künftigen Entwicklung im Bereich „Nördlich des Bahndamms“	12
5.	Schutzgebiete	13
6.	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	13
7.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	14
7.1	Räumlicher Einzugsbereich.....	14
7.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich.....	16
7.3	Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Vorhabens	17
7.4	Umsatzumverteilung.....	19
7.5	Städtebauliche und Versorgungsstrukturelle Auswirkungen	20
7.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	21
8.	Planung	23
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
8.2	Verkehrerschließung	24
8.3	Ver- und Entsorgung	25
9.	Auswirkungen auf die Umwelt	25
9.1	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	25
9.2	Immissionsschutz	26
10.	Umweltbericht	27

10.1	Beschreibung des Vorhabens	27
10.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	27
10.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	33
10.3.1	Natur und Landschaft	33
10.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
10.6	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	37
10.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
10.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	39
10.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	39
10.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	40
10.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
11.	Zusammenfassende Erklärung	40
11.1	Zielsetzung der Planung.....	40
11.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	41
11.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	41
11.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	41

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Haßloch nördlich der Bahnlinie und östlich der Rudolf-Diesel-Straße im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“.



Lage des Plangebietes

Da sich die Abgrenzung des Plangebiets nicht an den derzeitigen Flurstücksgrenzen orientiert und sich im Plangebiet keine anderen Strukturen befinden, die eine eindeutige verbale Umschreibung der Plangebietsgrenzen ermöglichen, wird auf die textliche Umschreibung der Plangebietsgrenzen verzichtet. In der Planzeichnung stellt sich die Abgrenzung des Plangebiets wie folgt dar:



Abgrenzung des Geltungsbereichs

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Die Ansiedlung eines Baumarktes entspricht dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch und dient der Komplettierung der Sortimentsstruktur des vorhandenen Einzelhandels. Aufgrund der Darstellung der Fläche im FNP als gewerbliche Baufläche in Planung und der daraus entwickelten Festsetzung eines Gewerbegebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am geplanten Standort jedoch nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden daher im Parallelverfahren geändert.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete

großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

3.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).

Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und

Flächenbezogene Vorgaben

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt. Des Weiteren wurde das Plangebiet bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Haßloch in Abstimmung mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort ausgewiesen und entspricht somit auch den Vorgaben der Regionalplanung.

4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Haßloch im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches 2015 fortgeschrieben wurde („Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, erstellt durch GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Mai 2015). Ziel dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes war es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Haßloch zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es wurden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Haßloch sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Die folgenden Aussagen sind diesem Einzelhandelskonzept entnommen:

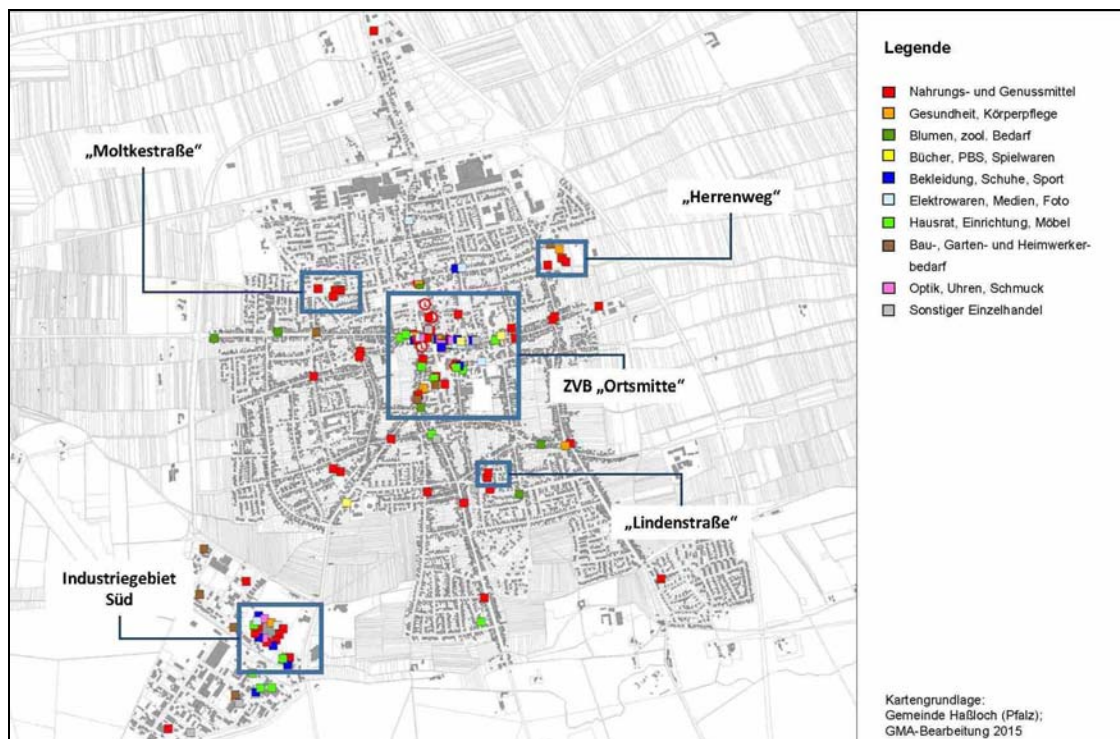
4.1 Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch

„Die Einzelhandelsstrukturen in Haßloch können wie folgt beschrieben werden:

- Der **Einzelhandel in der Ortsmitte** konzentriert sich im Wesentlichen auf die Langgasse zwischen Kühngasse und Burggraben. Straßenbegleitend sind hier vorwiegend kleinflächige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie Ausschnittsweise des langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Darüber hinaus gibt es sekundäre Einzelhandelslagen in den angrenzenden Bereichen der Schillerstraße, Bahnhofstraße und Kirchgasse, wo der Einzelhandel nicht mehr die dominierende Nutzung darstellt. Zentraler Punkt der Ortsmitte bildet der Rathausplatz, welcher auch für den Wochenmarkt genutzt wird. Hinzu kommen weiterhin gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus, Bibliothek), die das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum ergänzen. Das Einzelhandelsgutachten sagt weiterhin aus, dass durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des RWZ- Raiffeisenmarktes im Bereich der Schillerstraße die Versorgungsfunktion des Ortskerns in den vergangenen Jahren deutlich gestärkt werden konnte.
- **Gewerbegebiet Süd:** Im südwestlichen Siedlungsbereich gibt es einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt, dem eine wichtige Funktion sowohl für die Haßlocher Bevölkerung als auch für die Umgebung zukommt. Der autokun-

denorientierte Standort wird im Wesentlichen durch das SB-Warenhaus real geprägt. Im Mall-Bereich des real-Marktes sind noch eine Reihe von Anbietern aus dem Fachmarkt-sektor (u. a. Ernsting's family, Deichmann, Dänisches Bettenlager, Tedi, KiK) vorhanden. Ferner sind der Bekleidungsfachmarkt Takko sowie eine Lidl-Filiale im unmittelbaren Umfeld des real-Marktes ansässig. Die hier ansässigen Betriebe tragen einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Haßlochs bei.

- Neben den o. a. Einkaufslagen finden sich im Gemeindegebiet verschiedene der **Nahversorgung dienende Standorte** (Moltkestraße, Herrenweg, Lindenstraße). Alle Standorte sind als städtebaulich integriert zu bezeichnen und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), GMA, 2015, S. 18 ff.)



Einzelhandelsstruktur in Haßloch (Pfalz). Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 20

4.2 Marktgebiet des Haßlocher Einzelhandels

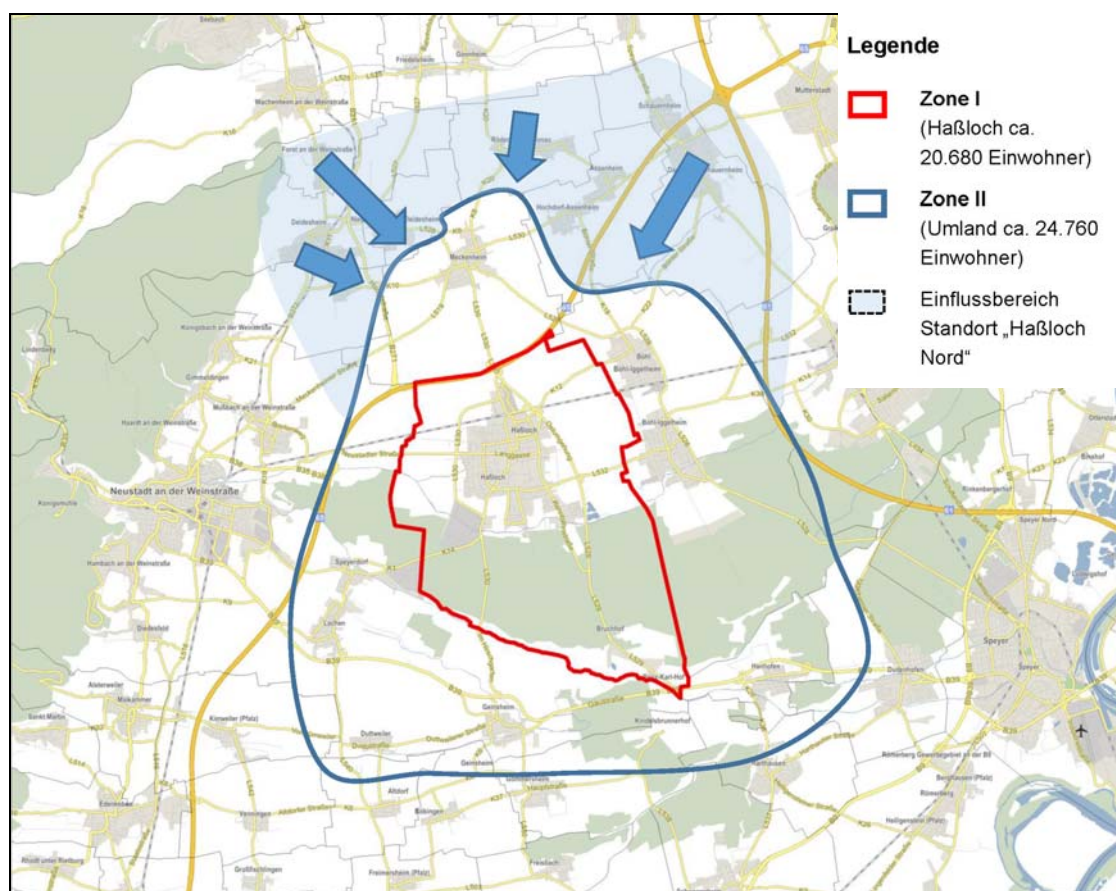
Die Definition eines Marktgebietes für den Einzelhandel in Haßloch bietet eine wichtige Voraussetzung für die Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials. Als Marktgebiet wird dabei derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig den Einzelhandelsstandort Haßloch aufsuchen.

Zur Abgrenzung und Einteilung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien her-

angezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus bisherigen Untersuchungen in Haßloch und GMA-Untersuchungen in der Region.

Für Haßloch wird im Einzelhandelskonzept ein Marktgebiet mit derzeit ca. 45.440 Einwohnern abgegrenzt. Zone I repräsentiert dabei die Gemeinde Haßloch selbst mit ca. 20.680 Einwohnern. Zone II bilden als näheres Einzugsgebiet die direkt an Haßloch angrenzenden Gemeinden Böhl-Iggelheim, Hanhofen, Meckenheim sowie die Neustädter Stadtteile Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf mit ca. 24.760 Einwohnern. Zugleich bestehen jedoch in deutlich untergeordneter Form auch von außerhalb des Einzugsgebietes noch Kundenzuflüsse nach Haßloch. Mit der potenziellen Entwicklung des Standortes „Nördlich des Bahndamms“ ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung in einem gewissen Umfang mit weiteren Kundenzuflüssen aus nördlicher Richtung zu rechnen.



Einzelhandelsstruktur in Haßloch (Pfalz). Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 20

4.3 Kaufkraftpotenzial

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde die in Haßloch und dem sonstigen räumlichen Einzugsgebiet bestehende Kaufkraft für die unterschiedlichen Sortimentsbereiche sowohl für den heutigen Zustand wie auch für das Prognosejahr 2020 erfasst.

Für den Segmentbereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf werden dabei folgende Kaufkraftpotenziale – differenziert nach den Zonen des Einzugsgebiets – benannt:

Hauptwarengruppe	Kaufkraft 2014 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10,0	12,4	22,4

Hauptwarengruppe	Kaufkraft 2020 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,9	12,4	22,3

4.4 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Der Segmentbereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf wird in Haßloch derzeit nur durch Spezialanbieter (z.B. für Bodenbeläge, Sanitär-, Garten- und Heimtierbedarf etc.) bedient. Auf diese Sortimente bezogen verfügt Haßloch nur über eine Zentralität von 38 %.

4.5 Sortimentsliste

Die Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels grundlegend überprüft und überarbeitet und wie folgt definiert:

Sortimentsliste	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bücher / Papier / Schreibwaren / Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Foto/Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden) Haus – und Heimtextilien, - Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst/Antiquitäten - Gesundheitsartikel / Sanitätswaren <p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel - Drogeriewaren, Kosmetikartikel - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> - Getränke - Unterhaltungselektronik / Computer / Hi-Fi / Elektroartikel / Leuchten - Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, - Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte) - Autozubehör - Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse

4.6 Branchenbezogene Bewertung der bestehenden Einzelhandels

Als Ergebnis der Analyse des Einzelhandelsstandortes Haßloch werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verkürzt folgende in Bezug auf das Planungsvorhaben relevante Punkte festgehalten:

- Haßloch verfügt bezogen auf den gesamten Einzelhandel über eine quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Bei genauerer Betrachtung lässt sich rein quantitativ gesehen v. a. in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelbereichs (u. a. Bau- und Heimwerkersegment, Möbel, Elektrowaren) ein deutlicher Nachholbedarf feststellen.

- Die Zentralitätswerte sind für ein Mittelzentrum im Nichtlebensmittelbereich als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.
- In der Warengruppe **Blumen / zoologischer Bedarf** ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Während das Teilsegment Blumen mit insgesamt sechs Fachgeschäften gut aufgestellt ist, erscheint der Bereich zoo-logischer Bedarf mit nur einem kleinflächigen Anbieter (Futterecke) noch ausbau-fähig. Allerdings wird der Bedarf in den größeren Lebensmittelmärkten sowie dem RWZ-Raiffeisenmarkt als Teilsegment geführt. Die geringe Verkaufsflächenausstattung und die niedrige Zentralität lassen weitere Ansiedlungspotenziale z. B. für einen Zoofachmarkt (z. B. Fressnapf) erkennen.
- Im Bereich **Hausrat / Einrichtungsbedarf / Möbel** lässt sich für die Gemeinde Haßloch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung feststellen. Der unterdurchschnittliche Ausstattungswert ist dabei insbesondere auf ein Defizit im Möbelsektor zurückzuführen. Das Angebot wird durch zwei Möbelanbieter (Raumkonzept Horsch, Hartmann Möbelmanufaktur) sowie kleinere Fachanbieter (u.a. Raumausstatter, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Wohndekor) abgedeckt. Im Fachmarktsegment ist auf den Anbieter Dänisches Bettenlager im Mallbereich des SB-Warenhauses real hinzuweisen. Darüber hinaus werden Haushaltswaren als Teilsortiment im real-Markt sowie im Niedrigpreissegment vom Nonfood-Discounter Tedi angeboten. Potenziale i. S. von Angebotsergänzungen im Möbelsegment (z.B. moderne Möbelabholmärkte wie Roller, Poco etc.) könnten durch Ansiedlungen im Gewerbegebiet nördlich des Bahndamms ausgeschöpft werden.
- Im Bereich **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist in der Gemeinde Haßloch ebenfalls eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten, wobei dies insbesondere auf Defizite im Baumarktsektor zurückzuführen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf starke Kaufkraftabflüsse an umliegende Baumarktstandorte (v. a. Speyer und Neustadt a. d. Weinstraße) hinzuweisen. Damit bestünde grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch. Derzeit sind in Haßloch ausschließlich Spezialanbieter (z. B. Bodenbeläge, Sanitär) angesiedelt. Der im Jahre 2011 eröffnete RWZ-Raiffeisenmarkt in der Schillerstraße konzentriert sich auf den Garten- und zoologischen Bereich.

4.7 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung im Bereich „Nördlich des Bahndamms“

Aufbauend auf der brachenbezogenen Bewertung der bestehenden Einzelhandelsituation in Haßloch und der sich daraus ergebenden Entwicklungsoptionen und –erfordernisse wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts das „Nördlich des Bahndamms“ im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. des LEP IV, vorgesehen. Bereits im Einzelhandelskonzept 2010 wurde der Bereich im Standortkonzept als

Ergänzungsstandort vorgeschlagen, eine konkrete räumliche Abgrenzung fand zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht statt.

Aktuell sind hier keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, gleichwohl bietet sich der Standortbereich als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an. Da in der Gemeinde Haßloch nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bestehen, ist eine räumliche Bündelung am Standort „Nördlich des Bahndammes“ zu empfehlen. Der Standort bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial sowie eine verkehrsgünstige Lage und eignet sich damit besonders, die vorab aufgezeigten Angebotslücken (v. a. im Bau- und Heimwerkersegment bzw. bei Möbeln) zu schließen. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich restriktiv auszuschließen.

Aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraftpotenziale des Mittelzentrums Haßlochs und der vorhandenen Angebotsstrukturen wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts die Entwicklungspotenziale im Bereich Bau- / Heimwerkerbedarf sowie im Möbelsegment für Haßloch abgeleitet. Angesichts der bislang bestehenden größeren Kaufkraftabflüsse ergibt sich rein rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von

- rd. 4.000 – 5.000 m² im Bau-, Heimwerker-, Gartensegment
- rd. 5.000 – 7.000 m² im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel

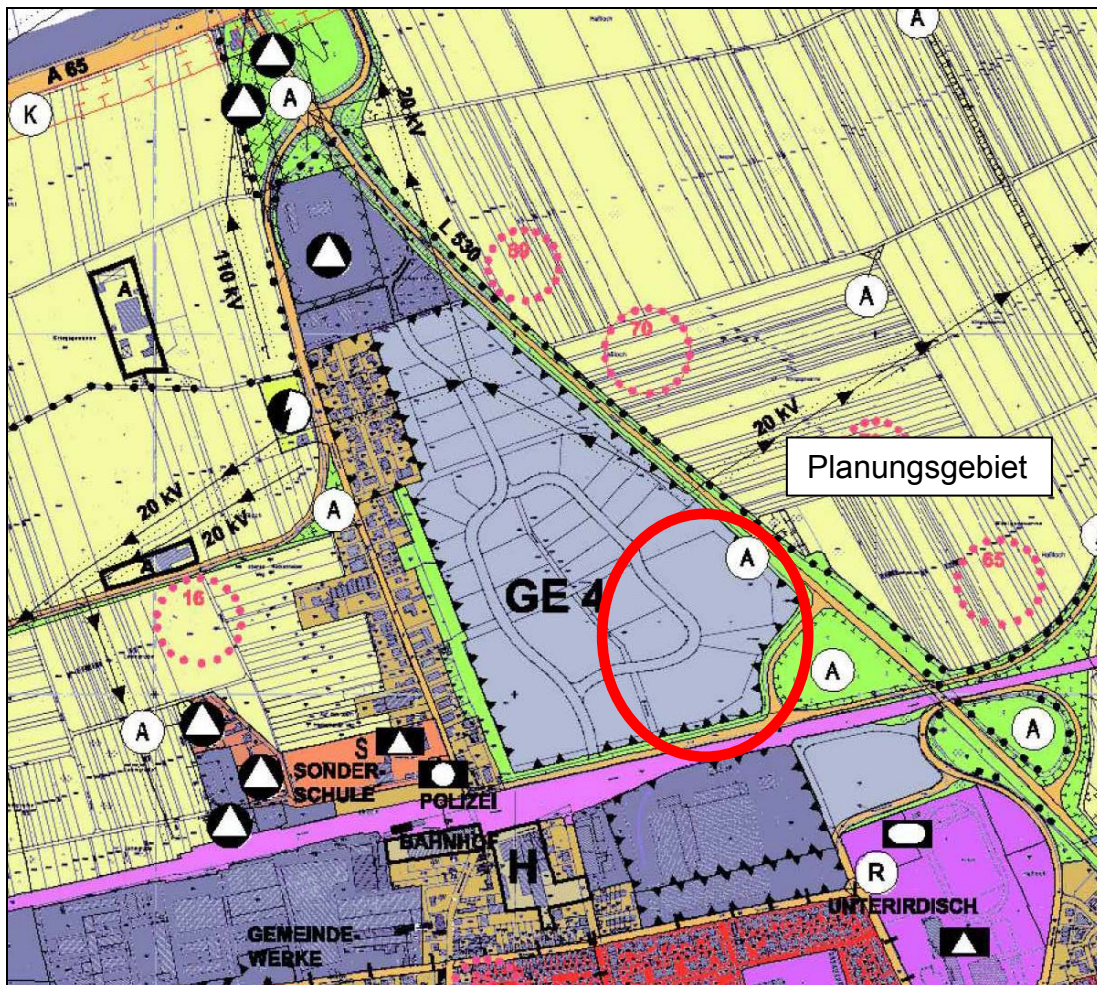
Diese Werte sind ausschließlich aus dem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Haßloch abgeleitet. Hinzu kommen jedoch noch die Kaufkraftpotenziale aus dem sonstigen räumlichen Einzugsgebiet.

5. Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, wasserrechtliche noch denkmalschutzrechtliche Schutzgebiete.

6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Haßloch ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Das geplante Sondergebiet kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005

7. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) mit Datum vom 05.06.2018 die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ erstellt.

Die Auswirkungsanalyse ist Grundlage der folgenden Darstellungen.

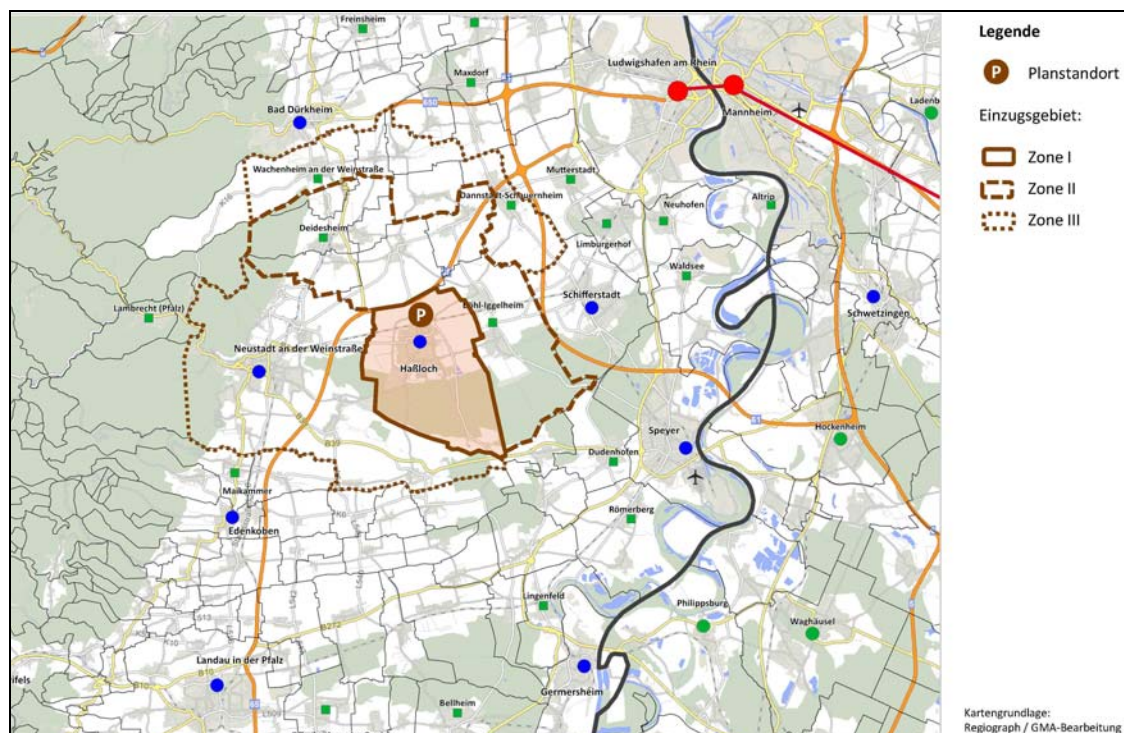
7.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes umfasst gemäß der Aussage der GMA außer der Gemeinde Haßloch selbst noch die angrenzenden Kommunen im gemeinsamen Mittelbereich Haßloch / Neustadt sowie Teile der umliegenden Mittelbereiche Ludwigshafen / Mutterstadt / Schifferstadt, Edenkoben und Bad Dürkheim.

Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und -frequenz zu erfassen, wurde das

Einzugsgebiet des Vorhabens seitens der GMA in drei Zonen unterteilt:

- Zone I: Gemeinde Haßloch (hier ist wegen der räumlichen Nähe zum Planstandort und des gleichzeitigen Fehlens von Bau- und Heimwerkermärkten von der höchsten Kundenbindung auszugehen)
- Zone II: Gemeinde Böhl-Iggelheim, Ortsgemeinden Deidesheim, Meckenheim, Ruppertsberg und Hochdorf-Assenheim (wegen der guten Verkehrsanbindung zum Planstandort und des Fehlens von direkten Wettbewerbern im Bau- und Heimwerkersegment sind hier ebenfalls noch recht hohe Kundenbindungen zu erwarten)
- Zone III: Stadt Neustadt a. d. W., Ortsgemeinden Forst a. d. W., Niederkirchen bei Deidesheim, Rödersheim-Gronau, Dannstadt-Schauernheim, Hanhofen, Friedelsheim, Gönnheim, Wachenheim a. d. W., Kirrweiler, Maikammer und St. Martin (von hier aus ist Haßloch zwar über gut ausgebauten Landesstraßen bzw. die A 65 in kurzer Fahrzeit erreichbar, jedoch bestehen in diesen Gemeinden deutlich stärkere Bindungen an andere, besser ausgestattete Standorte (z. B. Weinstraßenzentrum).



Einzugsgebiet des in Haßloch geplanten Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes; Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 05.06.2018, S. 34

Nach Westen und Südwesten hin wird das Einzugsgebiet v. a. durch leistungsstarke Wettbewerber in Neustadt a. d. W. (Globus-Baumarkt, Hela) und Landau / Bornheim (Gillet-Hagebaumarkt, Floraland, Hornbach) beschränkt. Im Südosten

ist in erster Linie die BAUHAUS-Filiale in Speyer ausschlaggebend für die Beschränkung des Einzugsgebiets, außerdem die Präsenz anderer leistungsstarker Fachanbieter im Speyerer Stadtgebiet. Im Nordosten begrenzen die Wettbewerbsstandorte Ludwigshafen-Oggersheim und Mannheim die mögliche Marktausdehnung des Vorhabens, außerdem die Trennwirkung des Rheins. In den Ortsgemeinden der nördlichen Haardt (Bad Dürkheim, Kallstadt, Freinsheim, usw.) sowie in Maxdorf und Ellerstadt ist generell nicht von einer starken Orientierung nach Haßloch auszugehen, da hier die Anziehungskräfte des Oberzentrums Ludwigshafen / Mannheim bzw. des Mittelzentrums Grünstadt überwiegen.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten. Dennoch absehbare Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes – z. B. durch Arbeitspendler – wurden im Rahmen der Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Im Einzugsgebiet des Untersuchungsobjekts leben insgesamt etwa 173.000 Einwohner, davon etwa 20.300 EW (ca. 12 %) in Haßloch. Der Anteil der Kommunen im gemeinsamen Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W. umfasst ca. 85.100 Einwohner (ca. 49 %).

Zone	Kommunen	Einwohner
I	Haßloch	20.500
II	Böhl-Iggelheim, Deidesheim, Forst a. d. W., Meckenheim, Niederkirchen b. D., Ruppertsberg und Hochdorf-Assenheim	25.300
III	Neustadt a. d. W., Rödersheim-Gronau, Dannstadt-Schauernheim, Hanhofen, Friedelsheim, Gönnheim, Wachenheim a. d. W., Kirrweiler, Maikammer und St. Martin	81.800
Einzugsgebiet insgesamt		127.600

GMA-Berechnung (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich), unter Verwendung von Einwohnerdaten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2016, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Einwohnerpotenzial im Einzugsbereich des Planobjekts; Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 05.06.2018, S. 35

7.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das projektspezifische Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich der Planung ca. 87,1 Mio €. Davon entfallen auf Bau- und Heimwerkerbedarf ca. 57,4 Mio. €, auf Gartenbedarf ca. 20,9 Mio. € und auf Baustoffe ca. 8,8 Mio. € (jeweils einschließlich branchentypischer Randsortimente).

Hinsichtlich der räumlichen Herkunft entfallen ca. 13,4 Mio. € bzw. ca. 15 % des projektrelevanten Kaufkraftvolumens auf die Standortkommune Haßloch. Im gesamten Mittelbereich Haßloch-Neustadt a. d. W. sind ca. 66 % des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet verortet.

7.3 Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Vorhabens

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Umsatzermittlung wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das relevante Angebot des Untersuchungsobjekts mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen gegenüber, unter Berücksichtigung von individuellen standörtlichen / wettbewerblichen Besonderheiten.

Für das Planobjekt ist wegen des sehr geringen Wettbewerbs in der Zone I und auch der Zone II von hohen Marktanteilen auszugehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Planobjekt auch in Zone I keinesfalls sämtliche dort vorhandene Kaufkraft an sich binden kann (und soll). So werden bei vielen Käufern die Einkaufsbeziehungen zu anderen Anbietern und Standorten im Untersuchungsraum auch weiterhin bestehen bleiben. Dabei spielen v. a. individuelle Gründe eine Rolle, wie etwa Kopplungskäufe mit Fahrten zum Arbeitsplatz oder zu anderen Einkaufsstätten, Präferenzen eines bestimmten Anbieters sowie die konkrete Entfernung und Wegebeziehung von der individuellen Wohnung zum Planstandort.

In der Zone III ist von erheblich niedrigeren Marktanteilen auszugehen, da hier bereits höhere Distanzen zum Planstandort vorliegen und die vorherrschenden Einkaufsorientierungen nicht auf Haßloch ausgerichtet sind - das bisher ein schwacher Einzelhandelsstandort ist - sondern auf andere Angebotsstandorte von Bau-, Garten- und Baustoffbedarf, v. a. Neustadt a. d. W., Speyer, Ludwigshafen und Landau / Bornheim.

Außerhalb des Einzugsgebiets, z. B. in den Städten Schifferstadt, Mutterstadt und Limburgerhof oder in den Verbandsgemeinden Edenkoben, Maxdorf und Rheinauen, sind keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit dem Planstandort zu erwarten, da hier andere Standorte (insbesondere Speyer, Ludwigshafen, Landau / Bornheim) nähere, vielseitigere oder attraktivere Angebote bieten. Dennoch sind sog. Streuumsätze, Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets möglich, z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden. Unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation im Bau- und Gartenbedarfssegment (sehr stark in den umliegenden Mittel- und Oberzentren) ist der Umsatzanteil mit Streukunden bei dem Vorhaben in Haßloch auf ca. 2 % zu beziffern.

Insgesamt ist für den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt eine Umsatzerwartung von ca. 14,0 Mio. € abzusehen. Etwa 9,8 Mio. € davon entfallen auf Bau- und Heimwerkerbedarf, ca. 2,8 Mio. € auf Gartenbedarf und ca. 1,4 Mio. € auf Baustoffe.

Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Sortimentsgruppen Kundenherkunft	Bau- und Heimwerkerbedarf*			Gartenbedarf*			Baustoffe			Insgesamt
	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Zone I (Haßloch)	8,8	37	3,3	3,2	30	1,0	1,4	35	0,5	4,8
Zone II	11,6	22 - 23	2,6	4,2	17	0,7	1,8	20	0,4	3,7
... davon aus MB Haßloch/NW	5,5	22 - 23	1,3	2,0	17	0,3	0,8	20	0,2	1,8
Zone III	36,9	10	3,7	13,5	8	1,1	5,6	10	0,6	5,3
... davon aus MB Haßloch/NW	23,7	10	2,4	8,7	8	0,7	3,6	10	0,4	3,4
Einzugsgebiet	57,4	16-17	9,6	20,9	13-14	2,8	8,8	16	1,4	13,8
... davon aus MB Haßloch/NW	38,0	18	6,9	13,9	14-15	2,0	5,8	17	1,0	9,9
Streukunden			0,2			< 0,1			< 0,1	0,3
Gesamt			9,8			2,8			1,4	14,0

* Jeweils inkl. branchentypische Randsortimente
GMA-Berechnung Mai 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Marktanteile und Umsatzerwartungen des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch; Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 05.06.2018, S. 40

Im Verhältnis zur Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarkts (gewichtet ca. 9.000 m²)¹ errechnet sich aus der Umsatzprognose eine Flächenproduktivität von ca. 1.570 € je m² VK. Dies liegt im Durchschnitt von Baumärkten in Deutschland. Dies ist auf die intensive Wettbewerbssituation und v. a. auf die geringe Einwohnerzahl in Haßloch zurückzuführen. Typische Baumarktstandorte sind Mittel- und Großstädte ab 40.000 Einwohner. Haßloch mit lediglich 20.000 Einwohnern rangiert sicherlich am unteren Ende „normaler“ Baumarktstandorte. Durch das sehr begrenzte Einwohnerpotenzial

im unmittelbaren Standortumfeld (Haßloch und die kleinen Nachbargemeinden Böhl-Iggelheim, Meckenheim usw.) ist ein entsprechend kleines Kaufkraft- und damit Umsatzpotenzial in der unmittelbaren Standortumgebung vorhanden. Im weiteren Einzugsgebiet trifft der geplante Baumarktstandort in Haßloch jedoch bereits auf deutlich größere Wettbewerbsstandorte (Neustadt, Speyer, Ludwigshafen). V. a. aufgrund dieses begrenzten Einzugsgebietes ist die prognostizierte Umsatzleistung bereits als Worst-case-Variante zu interpretieren.

Um am Standort Haßloch höhere Umsatzwerte zu erreichen, wäre eine deutlich

¹ Die gewichtete Verkaufsfläche ergibt sich aus den in der Baumarktbranche anerkannten Gewichtsverfahren für überdachte und nicht überdachte Freiflächen. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im Sinne einer Worst-Case-Prognose sowohl für die überdachte als auch die nicht überdachte Freifläche ein Faktor von 50 % herangezogen wurde. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche bzw. die Verkaufsflächenzahlen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für die einzelnen Komponenten (Ladengeschäft, überdachte Freifläche, nicht überdachte Freifläche) nicht addiert werden können.

größere Dimensionierung und damit eine regionale Dominanz bzw. ein Alleinstellungsmerkmal erforderlich. Mit der vorgesehenen Flächengröße wird der Standort Haßloch jedoch weder besonders groß sein, noch irgendeine Art von Alleinstellungsmerkmal erreichen können, da in Neustadt und Speyer bzw. Ludwigshafen deutlich größere Baumärkte vorhanden sind (z. B. BAUHAUS in Speyer, Globus in Neustadt) und dort die Baumarktfläche insgesamt um ein Vielfaches größer ist, da dort jeweils mehrere Baumärkte zur Auswahl stehen. Daher muss sich der Standort in Haßloch zwangsläufig auf ein vergleichsweise kleines Einzugsgebiet beschränken und hier als „Nahversorger“ für Haßloch und das unmittelbare Umfeld fungieren. Aufgrund dieses relativ kleinen Einzugsgebietes und des damit begrenzten Kaufkraftpotenzials sind in keinem Fall überdurchschnittliche Umsätze zu erwarten.

In Bezug auf die räumliche Herkunft der Umsätze ist festzuhalten, dass etwa 71 % (ca. 9,9 Mio. €) von Kunden aus dem Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W. stammen, davon zum überwiegenden Teil aus Haßloch selbst (ca. 4,8 Mio. €). Auf Kunden aus Neustadt a. d. W. resultieren etwa 3,4 Mio. €.

7.4 Umsatzumverteilung

Gemäß den Berechnungen der GMA werden im Bau- und Heimwerkersegment, aufgrund der gegebenen Wettbewerbssituation, die höchsten Umsatzumverteilungsquoten in Haßloch, Neustadt a. d. W. und Speyer (je ca. 8 – 11 %) eintreten.

Im Segment Gartenbedarf sind geringere Umverteilungen absehbar, da hier deutlich kleinere Flächen vorgesehen sind und mit mehreren Gartencentern (u. a. Dehner, Pflanzenwelt Dienst) und auch Baumschulen weitere Wettbewerber zu den konkurrierenden Bau- und Heimwerkermärkten hinzukommen. Hier sind im Höchstfall Umverteilungsquoten von ca. 14 % (Haßloch) bzw. ca. 6 – 7 % (Böhl- Iggelheim) zu erwarten.

Im Baustoffsegment betreffen die Umverteilungen v. a. die BAUHAUS-Standorte Speyer (ca. 7 – 8 % Umverteilung) und Ludwigshafen (ca. 3 – 4 % Umverteilung). Für die Wettbewerber in Neustadt a. d. W. errechnet sich im Baustoffsegment eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 %.

Festzuhalten ist somit, dass die Umsatzumverteilungsquoten also in allen zentralen Orten und allen Sortimenten klar unterhalb des städtebaulichen Anhaltswerts von 20 % bleiben.² Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Planung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens auf Anregung des Verbands Metropolregion Rhein- Neckar deutlich verkleinert wurde, um wesentliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zu vermeiden.

Bei zentrenrelevanten Randsortimenten wird in allen Zentralen Orten der Schwel-

² Der in der Rechtsprechung anerkannte Anhaltswert für negative städtebauliche / versorgungsstrukturelle Auswirkungen für nicht-zentrenrelevante Sortimente i. H. von 20 % stammt ursprünglich aus dem ehemaligen Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21.02.2001)

lenwert des Beeinträchtigungsverbotes absehbar weit unterschritten. Hier erreichen die Umsatzumverteilungsquoten im Höchstfall (Haßloch) ca. 2 – 3 %, in den anderen zentralen Orten nur Dimensionen, die mit den Methoden der empirischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind. Erneut ist darauf zu verweisen, dass die zentrenrelevanten Sortimente in der Planung nur einen Umfang von insgesamt 800 m² VK einnehmen. In den Innenstädten sind kaum Anbieter mit direkten Sortimentsüberschneidungen vorhanden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen abzuleiten sind.

Zentraler Ort	Bau- und Heimwerkerbedarf*			Gartenbedarf*			Baustoffe**		
	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote in %
MZ Haßloch	3,8	0,4	10 – 11	1,9	0,3	14	--	--	n. n.
OZ Ludwigshafen	> 50,0	1,8	3 – 4	> 20,0	0,6	2 – 3	7,5	0,3	3 – 4
MZ Bad Dürkheim	6,2	0,3	4 – 5	1,3	< 0,1	3 – 4	1,3	< 0,1	3 – 4
MZ Mutterstadt	3,8	< 0,1	1 – 2	0,7	< 0,1	n. n.	0,8	< 0,1	n. n.
MZ Neustadt a. d. W.	33,5	3,3	9 – 10	18,0	0,5-0,6	3	4,0	0,1-0,2	4
MZ Schifferstadt	3,1	0,1	3 – 4	0,7	< 0,1	n. n.	0,5	< 0,1	2
MZ Speyer	34,8	3,1	9	16,9	0,6	3 – 4	4,3	0,3-0,4	8
GZ Böhl-Iggelheim	0,2	< 0,1	n. n.	8,3	0,5	6 – 7	--	< 0,1	n. n.
GZ Dannstadt-Schauernheim	0,3	< 0,1	n. n.	1,1	< 0,1	5 – 6	--	< 0,1	n. n.
GZ Deidesheim	< 0,1	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Dudenhofen	< 0,1	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Limburgerhof	0,3	< 0,1	n. n.	0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Maikammer	1,0	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Wachenheim	0,5	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
Andere zentrale Orte		0,6	n. n.		0,1	n. n.		< 0,1	n. n.

* inkl. baumarkt- bzw. gartenmarkttypische Randsortimente
 ** Bestandsumsätze ohne Großhandelsanteil
 n. n. = nicht nachweisbar (< 1 %)
 GMA-Berechnung Mai 2018 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Umverteilungswirkungen des Vorhabens in zentralen Orten im Untersuchungsraum Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 05.06.2018, S. 44

7.5 Städtebauliche und Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Gemäß den Erhebungen der GMA wird die Ansiedlung des projektierten Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch durchaus beträchtliche Umsatzumverteilungseffekte auslösen. Sie werden in erster Linie Systemwettbewerber, d. h. andere große Bau- und Heimwerkerfachmärkte betreffen, des Weiteren auf großflächige Gartencenter und Baustofffachanbieter. Diese Betriebe befinden sich aber ganz überwiegend an dezentralen Standorten (einzige Ausnahme: Raiffeisenmarkt in Haßloch selbst), so dass aus städtebaulicher Sicht keine besondere Schutzwürdigkeit im Sinne des Bau- und Planungsrechtes besteht. Die Auswirkungen verteilen sich dabei auf eine ganze Reihe von leistungsfähigen Wettbewerbern, innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets.

Umsatzverluste werden v. a. besonders nahe gelegene Wettbewerber hinnehmen müssen, also Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets (z. B. in Neustadt a. d. W.)

und an weiteren Standorten, zu denen bisher große Teil der Kaufkraft für Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf und Baustoffe geflossen ist (z. B. Speyer, Ludwigshafen-Oggersheim). Wesentliche Gefährdungen für die innerstädtischen Einkaufslagen oder Nahversorgungsschwerpunkte werden sich nach Aussage der GMA nicht ergeben, da sich die Umverteilungswirkungen v. a. auf Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten beziehen, die mit Ausnahme des kleinen Raiffeisenmarkts in Haßloch alle außerhalb zentraler Lage ansässig sind. Städtebauliche Auswirkungen sind daher unwahrscheinlich.

Auch bei den Randsortimenten des in Haßloch geplanten Bau- und Heimwerkermarkts sind keine erheblichen wettbewerblichen, städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

7.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

- Der Vorhabenstandort liegt in einem Mittelzentrum. Die Etablierung eines Bau- und Gartenmarktes entspricht somit der zentralörtlichen Funktionsstufe der Standortkommune Haßloch. Das Zentralitätsgebot (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Z 1.7.2.2 und LEP IV Z 59) ist somit erfüllt.
- Von dem Einwohnerpotenzial im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet (rund 127.600) sind etwa zwei Drittel (rund 85.500 Personen) dem Verflechtungsbereich der Standortkommune (gemeinsamer Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W.) zuzuordnen. Wegen seiner Lage am östlichen Rand des Mittelbereichs kann der Vorhabenstandort dabei seinen eigenen Mittelbereich nicht vollständig abdecken (Gebiet der Verbandsgemeinde Lambrecht). Umgekehrt stammen wegen der Randlage Haßlochs (bzw. des Planstandorts im Nordosten des Siedlungsgebiets) Teile des Einwohner- und Umsatzpotenzials aus anderen Mittelbereichen.

Etwa 71 % der Umsatzleistung entfallen auf Kunden aus dem gemeinsamen Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W., ca. 29 % stammen aus anderen Mittelbereichen. Somit überschreitet das Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich Haßlochs nicht wesentlich. Das Kongruenzgebot (vgl. ERRN Z 1.7.2.3) wird durch das Vorhaben somit eingehalten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Planung im Rahmen der Beteiligung des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar gezielt verkleinert wurde, um wesentliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zu vermeiden und das Kongru-

enzgebot mit einem Zielwert von 70 % einzuhalten.

- Beeinträchtigungsverbot: Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens konnte in der vorliegenden Analyse nachgewiesen werden. So gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden aus. Zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstandorte werden durch dieses Vorhaben, das ganz überwiegend aus nicht-zentrenrelevanten, baumarkttypischen Sortimenten besteht, allenfalls marginal betroffen. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune wird nicht beeinträchtigt. Zwar werden durchaus erhebliche Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die Auswirkungen verteilen sich aber auf eine ganze Reihe von leistungsfähigen Wettbewerbern an dezentralen Standorten. Zudem handelt es sich bei den ausgelösten Kaufkraftbewegungen zu einem nicht unerheblichen Teil um Kaufkraftrückholungsprozesse, d. h. Kaufkraft für Bau- und Gartenbedarf, die aufgrund des bisher nur eingeschränkten Angebots im Mittelzentrum Haßloch an andere Standorte im Umland – auch außerhalb des Mittelbereichs Haßloch / Neustadt a. d. W. – abgeflossen ist. Strukturprägende Anbieter, etwa solche die für die Versorgungsqualität der umliegenden Mittel- und Oberzentren wesentlich sind, werden nicht gefährdet. Die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 1.7.2.4, LEP IV Z 60) werden somit von dem Vorhaben erfüllt.
- Der Planstandort liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet innerhalb des Haßlocher Siedlungskörpers. Die Umwidmung des Bebauungsplans in ein Sondergebiet großflächiger Bau- und Gartenmarkt ist vorgesehen, auch die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Mikrostandort des Vorhabens ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Grundsätzlich ist an städtebaulich nicht-integrierten Standorten kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Dennoch liegt kein Widerspruch zu der landes- und regionalplanerischen Vorgabe des Integrationsgebots (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) 1.7.2.5, LEP IV Z 58) vor, da Ausnahmen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten möglich sind. Bei dem in Haßloch projektierten Bau- und Heimwerkermarkt handelt es sich eindeutig um ein solches Vorhaben. So sollen bei dem Vorhaben rund 92,5 % der Verkaufsflächen auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen und nur knapp 800 m² auf zentrenrelevante Sortimente.

Hinzuzufügen ist, dass im zentralen Versorgungsbereich von Haßloch die Ansiedlung des sehr flächenintensiven Vorhabens weder praktisch möglich, noch überhaupt erwünscht ist (aus funktionalen, verkehrlichen und städtebaulichen Gründen).

- Der Planstandort verfügt über eine ÖPNV-Anbindung (Bus- und S-Bahn-Haltestelle in ca. 400 m Entfernung, d. h. noch in fußläufiger Entfernung). Vor dem Hintergrund, dass Kunden in Bau- und Heimwerkermärkten i. d. R. sper-

rige oder voluminöse Artikel erwerben, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht zu transportieren sind und deshalb nur ein sehr geringer Teil der Kunden des projektierten Bau- und Heimwerkermarkts mit dem ÖPNV anreisen wird, kann die ÖPNV-Anbindung des Planstandorts als ausreichend und angemessen bewertet werden. Dem Gebot der ÖPNV-Anbindung des neuen Standorts (vgl. ERP 1.7.2.7, LEP IV G 62) wird durch für das Einzelhandelsgroßprojekt somit entsprochen.

- Der Planstandort liegt formal außerhalb eines „Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte“ (vgl. ERP 1.7.3.1, LEP Z 58) oder eines ausgewiesenen „Ergänzungsstandorts für Einzelhandelsgroßprojekte“ (vgl. ERP 1.7.3.2, LEP IV Z 59). Allerdings wurde die Zuweisung des Standorts als Ergänzungsstandort für einen Bau- und Gartenmarkt bereits im Zuge der Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts Haßloch 2015 mit der Regionalplanung abgestimmt. Wesentlich hierfür war, dass im zentralen Versorgungsbe- reich von Haßloch (gemäß Einzelhandelskonzept die Ortsmitte) keine geeig- nete, funktionsadäquate Fläche der benötigten Größe zur Verfügung steht. Die raumordnerische Verträglichkeit (vgl. ERP Z 1.7.2.1) konnte mit diesem Gutachten nachgewiesen werden. Insofern ist kein Widerspruch gegen das landes- und regionalplanerische Ziel der räumlichen Steuerung von Einzel- handelsgroßprojekten erkennbar.

Insgesamt entspricht somit das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt in Haßloch den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit.

8. Planung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat - in Ableitung der Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch sowie den Er- gebnissen der zum Vorhaben erstellten Auswirkungsanalyse - folgende Ände- rungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

Umwandlung der Flächendarstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“

Mit dieser Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür ge- schaffen, dass ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sonder- gebietes zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Bau- und Heimwer- ker und Gartenmarktes aufgestellt werden kann.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
gewerbliche Baufläche	3 ha	--
Sonderbaufläche „Baumarkt“	---	3 ha
Summe	3 ha	3 ha

8.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die L 529 sowie durch die Anschlussstelle Haßloch zur A 65 (Ludwigshafen – Neustadt a.d.W. – Karlsruhe) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von der Ortslage Haßloch ist die Fläche ebenfalls über die L 529 sowie über die westliche Ortsumgehung zu erreichen. Die Erschließung innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt über die bereits vollständig hergestellte Rudolf-Diesel-Straße und die bisher als Baustraße hergestellte Fritz-Karl-Henkel-Straße. Die Ortslage von Haßloch wird damit durch den Lieferverkehr nicht belastet. Die Leistungsfähigkeit der abknickenden Vorfahrtsstraße der Straße Am Bahndamm in die Rudolf-Diesel-Straße wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens bestätigt („Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ Leistungsfähigkeitsnachweis“, erstellt durch R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, Oktober 2017). Für den Bestand wird seitens des Gutachters für die vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden eines durchschnittlichen Werktages jeweils die Qualitätsstufe A³ ermittelt. Auch in der vormittäglichen Spitzenstunde des Planfalls wurde die Qualitätsstufe A erreicht. Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde des Planfalls wurde die Qualitätsstufe B für den aus der Straße „Am Bahndamm West“ kommenden Verkehrsstrom ermittelt. Die übrigen Ströme wurden mit der Qualitätsstufe A berechnet. Bei diesen Aussagen zu beachten, dass der Gutachter aufgrund des frühen Zeitpunktes innerhalb des Verfahrens noch von einem größeren Vorhaben mit 14.172 m² Verkaufsfläche ausging. Die Verkehrsbelastung des Knotenpunktes sollte mit der nach der Offenlage vorgenommenen Verkleinerung der Planung ebenfalls tendenziell geringer ausfallen.

Neben der Fertigstellung des Oberbaus der Fritz-Karl-Henkel-Straße sind keine Bau- oder Ausbaumaßnahmen an den umliegenden Verkehrsflächen erforderlich.

³ Die Beurteilungen der Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) und reichen von A (sehr kurze Wartezeiten) bis F (sehr lange Wartezeiten). Angestrebt wird eine Qualitätsstufe (QSV) D oder besser. Im Folgenden sind die Definitionen für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage exemplarisch angegeben.

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering. (für Kfz ≤ 10 s mittlere Wartezeit).

Stufe B: Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering. (für Kfz ≤ 20 s mittlere Wartezeit).

Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr besteht über den ca. 400 m entfernten Bahnhof Haßloch sowie die Bushaltestelle Bahnhof an gleicher Stelle.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird ausgehend von den bestehenden Leitungsnetzen in der Rudolf-Diesel-Straße über die bereits als Baustraße hergestellte Fritz-Karl-Henkel-Straße erschlossen. Die Leitungsinfrastruktur in der Baustraße ist bereits vollständig hergestellt. Darüber hinausgehende Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Gewerbegebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ vollständig erarbeitet. Demnach soll nur das anfallende Schmutzwasser der Ortskanalisation zugeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist demgegenüber bis zur Bemessungsgröße eines 5-jährlichen Regenereignisses auf den privaten Grundstücken zu versickern und erst bei darüber hinausgehenden, selteneren Regenereignissen zusammen mit dem auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen und Gräben im Bereich der öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Das Entwässerungskonzept bleibt auch bei der Änderung der geplanten Nutzung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ im Wesentlichen unverändert und wird nur Punktuell an die Erfordernisse der geplanten Nutzung angepasst. Die rechnerische Überprüfung der Versickerungsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Das anfallende Niederschlagswasser kann damit vollständig innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Kapazität des Ortsnetzes ist grundsätzlich ausreichend, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

9. Auswirkungen auf die Umwelt

9.1 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als ungenutzte, teilweise im Ende 2017 gerodete Brachfläche dar.

Von der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche ist eine Fläche betroffen, die bereits bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt war. Eine Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich kann damit auf der Ebene des Flächennutzungsplans vermieden werden.

Mit Umsetzung der Planung kommt es bei dem ca. 3 ha großen Planungsgebiet bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,8 (einschließlich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze) zu einer Versiegelung von ca. 2,4 ha. Für diese zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist ein Ausgleich zu erbringen. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ im Jahr 2000, der für die Fläche ein Gewerbegebiet festsetzt, bereits geschehen. Soweit sich durch die Veränderung der geplanten Flächennutzung ein zusätzliches Ausgleich-

serfordernis ergibt, ist dies in dem auf Grundlage der FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan abzuarbeiten.

9.2 Immissionsschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung der bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet, sowie der aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ im Jahr 2000 durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herzustellen, wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ für die geplanten störempfindlichen Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Büroräume) passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, wonach durch Schalldämmmaße der Außenbauteile ein bestimmter Innenpegel in den Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Tages bzw. Nachtzeiten erreicht werden muss.

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel errechnet die im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zugeordnet wurden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die nach der TA Lärm einzuhaltenden Richtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets seit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert haben und die geplante Nutzung eines Sondergebiets „Baumarkt“ keine höhere Schutzwürdigkeit aufweist als die bisher vorgesehene gewerbliche Baufläche, sind durch die Änderung der geplanten Nutzung keine grundlegend neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die genaue Ausgestaltung der Regelungen zum Schallschutz bleibt jedoch dem noch aufzustellenden Bebauungsplan bzw. dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Flächennutzungsplan verfügt hier nicht über die notwendigen Regelungsmöglichkeiten.

10. Umweltbericht

10.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Fa. Bauhaus beabsichtigt die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Da die Ansiedlung eines Baumarktes zur Komplettierung der vorhandenen Sortimentsstruktur dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch entspricht, steht die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüber. Aufgrund der Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels jedoch nicht zulässig. Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche als Grundlage für einen entsprechenden Bebauungsplan erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat die Umwandlung der Flächendarstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ zum Inhalt.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Veränderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
gewerbliche Baufläche	3 ha	--
Sonderbaufläche „Baumarkt“	---	3 ha
Summe	3 ha	3 ha

10.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landespflege

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:

§ 1 BauGB

- (5) *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige*

Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

- (6) *Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*
1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....*
 2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ,die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,*
 4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
 7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
 12. *die Belange des Hochwasserschutzes.*

Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind 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 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regene-*

- rationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*
- auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

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.

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „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.“

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

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 den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

- "1 *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- 2 *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funk-*

- tion 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 kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

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

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

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu. Diese Betrachtung erfolgt für die einzelnen betroffenen Arten gesondert (vgl. Kapitel 4.1.6).

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „*ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*“

Dieser Vorschrift wird durch die im Plangebiet vorgesehene vollständige Versicke-

rung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

Immissionsschutz

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 auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die räumliche Zuordnung der Flächennutzungen zueinander. Konkretere Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu definieren.

10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

10.3.1 Natur und Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst zeigt sich derzeit als unbebaute, durch eine Baustraße erschlossene Fläche. Lediglich der westlich an das Plangebiet angrenzende Teil des Gewerbegebiets entlang der Rudolf-Diesel-Straße ist bereits teilweise bebaut.

Im Zusammenspiel mit den angrenzenden, teilweise ebenfalls noch nicht erschlossenen Flächen des übrigen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“ wirkt das Plangebiet damit als monotone, weitgehend ebene Wiesenfläche in der die bereits hergestellte Rudolf-Diesel-Straße mit den zugehöriger Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen und dem bereits vorhandenen lückigen Gewerbebesatz sowie die als Baustraße hergestellte Fritz-Karl-Henkel-Straße seltsam deplatziert wirkt.

Aufgrund der weitgehenden Strukturarmut der Fläche und der östlich in Dammlage gelegenen L 530 weist das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

Tiere / Pflanzen

Die bisher nicht bebauten Flächen des Plangebiets zeigen sich als teilweise offene, teilweise kürzlich (Ende 2017) gerodete Sukzessionsflächen. Die Fläche steht damit den typischen Arten des Siedlungsrandes und des Offenlandes als Nahrungs- und Lebensraum zur Verfügung.

Boden

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist der Löß als Lockersediment. Dieser wurde vom Wind aus den eiszeitlichen Schotter- und Sanderflächen ausgeweht und im Windschatten des den Westwinden vorgelagerten Pfälzer Waldes sedimentiert. Unter den humiden Klimabedingungen der Nacheiszeit wurde der Kalk in den oberen Horizonten meist vollständig ausgewaschen und der Löß in Lößlehm umgewandelt. Aus dem Lößlehm haben sich sehr fruchtbare Böden gebildet (Ackerzahlen um 90) mit einer guten Wasserkapazität, so dass auch Trockenperioden von den angebauten Kulturpflanzen meist ohne wesentliche Ertragseinbußen überstanden werden. Als Bodentyp steht die für Lößlehm als Ausgangsmaterial der Bodenbildung charakteristische Parabraunerde, zum Teil auch Schwarzerde (Tschernosem) an. Durch das nahezu ebene Relief besteht für die Bodenart "Lößlehm" auch aufgrund der geringen Niederschlagshöhe keine Erosionsgefährdung. Lediglich im Frühjahr kann es bei noch fehlender Vegetationsdecke zu windbedingter Verlagerung von Feinteilchen kommen.

Wasser

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen außer den teilweise bereits hergestellten Gräben zur Regenwasserversickerung und Entwässerung des Baugebiets selbst keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der Daten der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (Messpunkt 1064 nördlich Kurzpfalzschule) kann für den zu erwartenden Grundwasserstand selbst bei extrem hohem Grundwasserstand ein Grundwasser-Flurabstand von ca. 2,50 m angenommen werden.

Das auf den bisher unbebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Luft/Klima

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 18 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 °C registriert. Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Mitteltemperaturen von 16 °C zu rechnen. Auch die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9 °C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann. Im Plangebiet wird diese Überwärmung zumindest teilweise durch die Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke gemildert. Die Durchgrünung wirkt vor allem durch den Verdunstungsstrom, aber auch durch die Beschattung temperaturdämpfend und mindert dadurch das Ausmaß der Ausbildung von Wärmeinseln im Siedlungsbereich.

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

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

Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Immissionsschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ im Jahr 2000 durch das Ingenieurbüro FIRU zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten.

Neben den Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, wurden auch die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung betrachtet. In der Folge wurden im Bebauungsplan für die verschiedenen Teilflächen des Plangebiets immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die durch die zulässigen Nutzungen einzuhalten sind. Damit ist gewährleistet, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (westlich, südlich und nördlich gelegene Bebauung) nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

10.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erholungseignung 	Durch die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet verliert das Plangebiet seine geringe Erholungseignung vollständig
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orts- und Landschaftsbild 	Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung der Fläche deutlich verändern. Die Veränderung des Landschaftsbildes kann durch entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung auf der Ebene des Bebauungsplans gemindert werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere und Pflanzen 	Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche und der daraus in der Regel folgenden hohen zulässigen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet sehr begrenzt.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden 	Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist mit einer Versiegelung von maximal 80% der Grundstücksfläche zu rechnen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasser 	Trotz der hohen zulässigen Versiegelung sollen alle im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Quantität der Grundwasserneubildung wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luft/Lärm 	Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist mit Schall- und Staubemissionen zu rechnen. Im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans wird durch festgesetzte immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel jedoch sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klima 	Durch die große Versiegelung im Plangebiet ist mit einer Zunahme der sommerlichen Überwärmung im Plangebiet zu rechnen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kultur- und Sachgüter 	Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Sollten sich im

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
	Plangebiet dennoch archäologische Bodendenkmale befinden, so besteht die Möglichkeit, dass diese durch die Baumaßnahmen im Plangebiet aufgedeckt und möglicherweise zerstört werden.

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

Durch die Nutzung einer planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet gesicherten Fläche kann die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich vermieden werden. Durch die Festsetzung einer Sonderbaufläche „Baumarkt“ sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht auch durch die Entwicklung der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche eingetreten wären.

Grundlegend neue Immissionsbelastung für die umgebenden schützenswerten Nutzungen sind aufgrund der Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ ebenfalls nicht zu erwarten. Dessen ungeachtet sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

10.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Maßgebend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen der zu erwartenden Entwicklung bei Verzicht auf die Planung und der Planung.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind.

Bei der Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden nur Tendenzen dargelegt werden können. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Auswirkungen detailliert analysiert werden können.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es kommt zu keiner wesentlichen Veränderung der zu erwartenden Lärmeinwirkungen.
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Durch die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche Wohnen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Der Biotopwert und die Lebensraumtugnung ist für beide Flächentypen als gering zu bewerten.
Boden	Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Baumarkt“ statt einer gewerblichen Baufläche ist nicht mit einer relevanten Mehrversiegelung zu rechnen.
Wasser	Der Verlust von versickerungsfähigem Boden durch die Ausweisung der Sonderbaufläche „Baumarkt“ entspricht dem Maß, das auch bei einer gewerblichen Entwicklung ohne Einzelhandel zu erwarten wäre. Sofern das Niederschlagswasser im Planungsgebiet zurückgehalten bzw. versickert wird, kann der Eingriff unmittelbar wieder ausgeglichen werden.
Luft / Lärm	Durch die Ansiedlung eines Baumarktes ist mit Schall- und Staubemissionen zu rechnen. Im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans wird durch festgesetzte immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel jedoch sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden.
Klima	Die zusätzliche Erwärmung bei sommerlichen Hitzeperioden entspricht dem, was auch bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets ohne Einzelhandel zu erwarten gewesen wäre.
Orts- und Landschaftsbild	Grundsätzliche andere Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Vergleich zu einer Entwicklung als gewerbliche Baufläche nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

10.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch geschaffen werden. Eine Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist damit nicht zielführend.

Eine Prüfung möglicher Standorte für diese Nutzung erfolgte bereits im Vorfeld des Planverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch. Dabei konnte jedoch kein weiterer, für diese Nutzung geeigneter Standort innerhalb der Gemeinde Haßloch benannt werden.

10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Im Rahmen der für den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern erstellten Schalltechnische Untersuchung wurden alle schalltechnischen Simulationen mit Hilfe eines Computerprogramms („SoundPlan“ in der Version 5.0) durchgeführt. Die Ausbreitungsberechnungen für Gewerbegeräusche basieren auf den Vorschriften der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren - Entwurf vom Sept. 1997“.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

10.9 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 Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

10.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan 2005 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Bau- und Heimwerkermarktes im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ in Haßloch. Auf einer Fläche von ca. 3 ha wird anstelle einer gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ bereits seit dem Jahr 2000 als Gewerbegebiet festgesetzt, mangels Nachfrage bisher jedoch weder erschlossen noch bebaut.

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

Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlich bereits gesicherten gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ bestimmt und festgesetzt. Sollten durch die veränderte Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig werden, die über das bestehende Planungsrecht hinausgehen, so ist im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans über Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.

11. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

11.1 Zielsetzung der Planung

Die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan 2005 dient insbesondere der pla-

nungsrechtlichen Vorbereitung eines Bau- und Heimwerkermarkts im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ im Norden von Haßloch. Auf einer Fläche von ca. 3 ha wird anstelle einer gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt.

11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange waren die Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann im Rahmen der weiterführenden Planungen sichergestellt, dass eine Kompensation erfolgt und dass somit im Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen können sich durch Lärmemissionen ergeben. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

... wird zu gegebener Zeit ergänzt ...

11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch geschaffen werden. Eine Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist damit nicht zielführend.

Eine Prüfung möglicher Standorte für diese Nutzung erfolgte bereits im Vorfeld des Planverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch. Dabei konnte jedoch kein weiterer, für diese Nutzung geeigneter Standort innerhalb der Gemeinde Haßloch benannt werden.

Haßloch, den

.....

(Lothar Lorch)

Bürgermeister