Gemeinde Haßloch

„Flächennutzungsplan, 5. Änderung“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB[1].

Synopse vom Februar 2026
zur
Vorentwurfsfassung vom Juli 2025

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Haßloch
durch

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner I Sitz MA: P. Riedel

[1] Anerkannte Naturschutzverbände sind keine Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB (BVerwG, Urt. v. 14.05.1997 - 11 A 43/96, NVwZ 1998, 279/280; Jarass/Kment, BauGB, 2013, § 4 Rn. 6 mit weiteren Nachw.). Losgelöst hiervon ist gemäß § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzvereinigungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
Sofern die anerkannten Naturschutzverbände beteiligt wurden, werden diese nicht differenziert betrachtet, sondern im vorliegenden Dokument wie Träger öffentlicher Belange behandelt.

A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Haßloch hat am 21.05.2025 den Beschluss gefasst den Flächennutzungsplan der Gemeinde im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ zu ändern. Das Verfahren erhielt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan, 5. Änderung“.

Durch Veröffentlichung des Planvorentwurfs im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum 06.10.2025 bis zum 05.11.2025 die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **keine Eingaben** ein.

B) Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 08.10.2025 insgesamt 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 10.11.2025 abzugeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen **keine Stellungnahmen** ein:

1. Creos Deutschland GmbH
2. Finanzamt Neustadt / Weinstraße
3. GASCADE Gastransport GmbH
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege Mainz
5. Handwerkskammer Pfalz
6. Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
7. Gemeindeverwaltung Haßloch, Klimaschutzbeirat
8. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abfallwirtschaftsbetrieb
9. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt
10. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Jugendamt
11. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Bauaufsichtsbehörde
12. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde
13. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Vorbeugender Brandschutz
14. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau
15. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde, Neustadt / Weinstraße
16. Verband Region Rhein-Neckar
17. Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
18. Vulcan Energy Ressourcen GmbH
19. Verbandsgemeinde Dudenhofen
20. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V. (GNOR)
21. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
22. Pollichia - Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
23. NaturFreunde Rheinland-Pfalz e.V.

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

(2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **weder Einwände noch Hinweise** vorgetragen. Aus diesem Grund wurde auch auf einen Abdruck der Stellungnahmen verzichtet.

1. Gemeindewerke Haßloch GmbH (14.11.2025)
2. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (13.10.2025)
3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt / Weinstraße (22.10.2025)
4. Gemeinde Böhl-Iggelheim (27.10.2025)
5. Verbandsgemeinde Deidesheim (22.10.2025)

(3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme abgegeben**, die aufgrund ihrer mitgeteilten Inhalte abgedruckt werden:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (13.10.2025)
2. Freiwillige Feuerwehr Haßloch (27.10.2025)
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (16.10.2025)
4. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Denkmalschutzbehörde (07.11.2025)
5. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde (12.11.2025)
6. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde (09.10.2025)
7. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (03.11.2025)
8. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer (11.11.2025)
9. Pfalzwerke Netz AG (06.11.2025)
10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / W. (13.10.2025)
11. Vodafone GmbH (04.11.2025)
12. Stadt Neustadt an der Weinstraße (07.11.2025)
13. Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. (02.11.2025)
14. Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. und Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V. (05.11.2025)

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 13.10.2025

… die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Kommentierung
Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich Telekommunikationslinien des Unternehmens innerhalb des Plangebietes befinden, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben müssen.
Die Telekommunikationslinien befinden sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der bestehenden Parkflächen. Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Ermöglichung eine Nutzungsänderung handelt und keine oder nur in geringem Maße bauliche Änderungen vorgesehen sind, ist von keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Leitungstrassen auszugehen.
Vorsorglich sollte gleichwohl ein Hinweis auf die vorhandenen Telekommunikationslinien in das Kapitel D. „Hinweise an nachgelagerte Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren“ aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die im Änderungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Freiwillige Feuerwehr Haßloch
Stellungnahme vom 27.10.2025

… die Belange der Feuerwehr Haßloch (abwehrender Brandschutz) sind von der o.g. Anfrage nicht betroffen.

Die baulichen Detailplanungen stehen noch aus. Die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen wird dabei vorausgesetzt und die etwaigen offenen Fragen i.d.R. direkt zwischen der Brandschutzdienststelle des Landkreises DÜW und uns abgestimmt.

Kommentierung
Die Freiwillige Feuerwehr Haßloch teilt keine Betroffenheit durch die hier in Rede stehend Planung mit.

Soweit ergänzend auf die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen wird, sei hierzu gesagt, dass die Zielsetzung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung lediglich die Ermöglichung einer Nutzungsänderung ist. Bauliche Änderungen sind nicht oder nur in geringem Maße vorgesehen. Brandschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der Baugenehmigung im Jahr 2020 durch ein beauftragtes Büro berücksichtigt.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Haßloch wird zur Kenntnis genommen werden. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

Stellungnahme vom 16.10.2025

… gegen die Änderung besteht seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kommentierung
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer teilt keine Bedenken gegenüber der Planung mit.

Die Fachbehörde weist jedoch auf die Beteiligung im weiteren Verfahren hin, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können. Dies sollte zur Kenntnis genommen werden. Die Beteiligung erfolgt verfahrensgemäß. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Ergänzend weist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer darauf hin, dass die Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte und die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz gesondert zu beteiligen sind. Die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz hat keine Stellungnahme abgegeben, weshalb davon auszugehen ist, dass die Belange der Fachbehörde nicht betroffen sind. Auf die Beteiligung der Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte wurde verzichtet, da die Zielsetzung der vorliegenden Planung lediglich die Ermöglichung einer Nutzungsänderung einer in weiten Teilen bereits versiegelten Fläche ist.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Denkmalschutzbehörde
Stellungnahme vom 07.11.2025

… im Planungsgebiet „Nördlicher Bahndamm“ liegen keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Die Abfrage ob Bodendenkmäler im Bereich vorhanden sind, kann nicht sicher beantwortet werden.
Die Landesarchäologie ist hierzu unbedingt anzuhören.

Kommentierung
Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass keine eingetragenen Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen.

In Bezug auf möglich vorhandene Bodendenkmäler wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde auf die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie verwiesen.
Diese wurde separat beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 16.10.2025 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde
Stellungnahme vom 12.11.2025

… mit Schreiben vom 08. Oktober 2025 legten Sie uns den Entwurf der o.g. 5. Änderung des Flächennutzungsplans zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor.
Hierzu teilen wir mit, dass seitens der Unteren Landesplanungsbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken geltend gemacht werden.
Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde wird auf die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erstellende Landesplanerische Stellungnahme gem. §20 des Landesplanungsgesetzes verwiesen.

Kommentierung
Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde teilt keine Bedenken gegenüber der Planung mit.

Soweit auf die Einholung der landesplanerischen Stellungnahme hingewiesen wird, sei gesagt, dass die Untere Landesplanungsbehörde parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren um deren Abgabe gebeten wurde.
Eine formelle Rückmeldung steht noch aus. Sollten sich im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben, werden diese vor der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB in den Planunterlagen angepasst.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind vorbehaltlich der noch ausstehenden landesplanerischen Stellungnahme nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde
Stellungnahme vom 09.10.2025

… bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 08.10.2025 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde gegen den o.a. Änderungsentwurf keine Bedenken bestehen, sofern etwaige Anmerkungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - in Neustadt an der Weinstraße Berücksichtigung finden.

Kommentierung
Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, hier vertreten durch die Untere Wasserbehörde und die Untere Abfallbehörde teilen keine Bedenken gegenüber der Planung mit, sofern die Anmerkungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / W. berücksichtigt werden.
Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / W. hat in Ihrer Stellungnahme vom 13.10.2025 mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Beschlussvorschlag
Die gemeinsame Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 03.11.2025

… aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:
Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Nördlich des Bahndamms" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.
Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Flaggenturm 2023" (Erdwärme) und "Fuchsmantel 2023" (Lithium). Inhaberin der Berechtigungen ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41, Bau 54, in 76227 Karlsruhe.
Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund
– allgemein:
Gegen die Nutzungsänderung bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände.

- mineralische Rohstoffe
Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter
https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter
https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html

Kommentierung
Zu den Ausführungen des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird wie folgt Stellung genommen:

zu Bergbau / Altbergbau:
Der Hinweis der Fachbehörde, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und auch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt, sollte zur Kenntnis genommen werden.
Dies gilt auch für den Hinweis, dass sich das Plangebiet innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Flaggenturm 2023" (Erdwärme) und "Fuchsmantel 2023" (Lithium) befindet. Soweit seitens der Fachbehörde eine Kontaktaufnahme mit der Vulcan Energie Ressourcen GmbH angeraten wurde, erfolgte diese bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Vulcan Energie Ressourcen GmbH hat in diesem Zusammenhang jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

zu Boden und Baugrund:
Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass aus ingenieurgeologischer sowie aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken bestehen.

zu Geologiedatengesetz (GeoIDG)
Der Hinweis auf das Geologiedatengesetz sollte in das Kapitel D. „Hinweise an nachgelagerte Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren“ aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf das Geologiedatengesetz werden ergänzend in die Planunterlagen aufgenommen.
Sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer

Stellungnahme vom 11.11.2025

… das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch westlich der L 530. Die 5. Änderung betrifft den ca. 0,85 ha großen Bereich des Baustoff-Abhollagers, das als Baustoff- Drive-In umgenutzt werden soll. Die betr. Fläche wird also bereits gewerblich genutzt und gehört zu dem südlich angrenzenden Baumarkt „Bauhaus“. Sowohl das Bauwerk als auch die angrenzenden Parkplatzflächen im Westen sowie die umliegenden Verkehrs- und Lagerflächen im Norden, Osten und Süden bleiben bestehen, es sind keine Änderungen an der bestehenden Aufteilung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der genannten Flächen vorgesehen. Der Baustoff-Drive-In soll zukünftig als eigenständiger Betrieb unabhängig vom Bauhaus handeln.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 20 m die klassifizierte L 530 im Bereich der freien Strecke. Von dort gelangt man auf die zum Baumarkt führende K 12, die sich südöstlich des Areals befindet und in die Gemeindestraße „Am Bahndamm“ übergeht. Diese führt als abknickende Vorfahrtsstraße in die gemeindeeigene Fritz-Karl-Henkel-Straße, die an der Grundstücksgrenze des Plangebietes endet.

Seitens des LBM Speyer nehmen wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

<u>Bebauungsplan:</u>

1. Die Erschließung des Gebietes hat weiterhin ausschließlich rückwärtig über die o.g. Gemeindestraßen zu erfolgen.

   Das Verkehrsgutachten, das lediglich die abknickende Vorfahrt „Rudolf-Diesel-Straße/Am Bahndamm“ in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit beurteilt, geht bei einem Baustoffhandel von 670 Kfz-Fahrten pro Tag aus. Durch die Umnutzung wird sich also das Verkehrsaufkommen um ca. 550 Fahrten erhöhen. Dadurch darf die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz nicht negativ beeinflusst werden. Die Leistungsfähigkeit ist weiterhin dauerhaft sicherzustellen.

   Sollten sich an den Anbindungen Unfallauffälligkeitsstellen ergeben, oder es verkehrlich notwendig sein, sind die dann erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem LBM Speyer von und zu Lasten der Gemeinde zu realisieren. Der LBM Speyer/der Baulastträger ist kostenneutral zu halten.

2. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich der freien Strecke. Wir weisen deshalb -auch für mögliche Neuerrichtungen in der Zukunft- vorsichtshalber nochmals auf die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes hin.

Kommentierung

Zu den Ausführungen des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer wird wie folgt Stellung genommen:

zu Bebauungsplan

Die 5.Änderung des Bebauungsplanes wird in einem separaten Verfahren durchgeführt.

Bezüglich der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens adäquat eingegangen. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus jedoch keine Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse.

Danach ist entlang der L 530 gemäß § 22 Abs. 1 LStrG mit Hochbauten jeglicher Art ein Abstand von 20 m und parallel der K 12 ein Abstand von 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

Die Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG auch für Werbeanlagen jeglicher Art.

Bauliche Anlagen (hierzu zählen z.B. auch Ausstellungs- und Lagerflächen, Stellplätze) bedürfen gemäß § 23 LStrG in der Baubeschränkungszone entlang der L 530 (bis 40 m) und K 12 (bis 30 m) der Zustimmung bzw. Genehmigung des LBM Speyer

Dies gilt ebenfalls für Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m (Landesstraße) bzw. 15 m bis 30 m (Kreisstraße).

An der L 530 ist laut Punkt 2.1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise und vorbehaltlich der straßen- und straßenverkehrsrechtlichen Zulässigkeit ein Werbepylon von 35 m zulässig.

Trotz der Begrenzungen weisen wir ein weiteres Mal darauf hin, dass gemäß dem Allgemeinen Rundschreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Straßenbau Nr. 32/2001, Werbung an Bundesautobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, das auch für Landes- und Kreisstraßen Anwendung findet, die Höhe eines Pylons auch in größerer Entfernung auf 20 m beschränkt ist. Ebenso kann nach der straßenrechtlichen Vorschrift des § 33 StVO eine solche Werbeanlage unzulässig sein.

Wir machen daher nochmals darauf aufmerksam, dass einem Pylon mit einer Höhe von 35 m seitens des LBM Speyer nicht zugestimmt wird.

Weiterhin sind laut dem o.g. Rundschreiben Werbeanlagen am Ort der Leistung zwar zulässig, aber so auszuführen, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist, insbesondere, dass die Anlage nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, aber in Sekundenbruchteilen erfassbar zu gestalten ist. Eine Häufung von Werbeanlagen ist ebenso unzulässig. Eine Zustimmung des LBM Speyer ist hier ebenso erforderlich.

3. Den klassifizierten Straßen und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

4. Negative Auswirkungen des Baugebiets und seiner Nutzung (z.B. Blendung durch Flutlichtanlagen oder Solar-/Photovoltaikanlagen u.ä.) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.

5. Sowohl in den textlichen Festsetzungen in 3.2 als auch in der Begründung unter Punkt 1.3 wird angeführt, dass Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zugelassen werden können. Es gibt allerdings Grundstücksteile bzw. nicht überbaubare Flächen im östlichen Planbereich des Areals, die sich in der Baubeschränkungszone der L 530 befinden. Somit ist die obige Aussage zwar ohne weitere Bestimmung inhaltlich nicht falsch, situativ auf das Landesstraßengesetz bezogen ist diese jedoch erst korrekt, wenn hier ergänzt wird, dass für die Errichtung von Nebenanlagen in der Baubeschränkungszone im Vorfeld die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen ist. Dies ist noch nachzutragen.

Flächennutzungsplan:

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird analog zu den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ vorgenommen. Mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² für Baustoffe stellt sich die hier vorliegende Planung als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Um diese Nutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Umwidmung des aktuellen Gewerbegebietes in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ erforderlich.

Hiergegen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Wir verweisen jedoch auf unsere obigen Ausführungen zu dem betr. Bebauungsplan, die in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich nur auf das übergeordnete klassifizierte Straßennetz.

zu Flächennutzungsplan
Der Landesbetrieb Mobilität Speyer teilt keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung mit.
Soweit ergänzend auf die Ausführungen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen wird, sollte dieses zur Kenntnis genommen werden. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus jedoch keine Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Pfalzwerke Netz AG

Stellungnahme vom 06.11.2025

… aus internen, verwaltungstechnischen Gründen geben wir, zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Nördlich des Bahndamms“, in einem separaten Schreiben ab.

Zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken und haben wir keine Anregungen.
Bei der Umweltprüfung sind keine Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches zu berücksichtigen und haben wir zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes keine Anregungen
Zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“, bestehen unsererseits keine Bedenken und haben wir keine Anregungen. Ansonsten haben wir Anregungen zur Berücksichtigung unserer Belange in unserer Stellungnahme (Zeichen: BG178-2025-950-21497-00) zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren „Nördlich des Bahndamms“) geäußert.
Ferner bitten wir Sie um Zusendung der rechtswirksam gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen, vorzugsweise digital per E-Mail an: Externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de.

Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.

Kommentierung
Die Pfalzwerke Netz AG teilt weder Bedenken noch Anregungen gegenüber der Flächennutzungsplanänderung mit.

Soweit der Versorgungsträger ergänzend auf seine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ verweist, sollte dieses zur Kenntnis genommen werden. Eine Ergänzungs- oder Änderungserfordernis der vorliegenden Planung resultiert hieraus gleichwohl nicht.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / W.
Stellungnahme vom 13.10.2025

… zum oben genannten Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung" befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch westlich der L530.
Der Änderungsbereich stellt sich in weiten Teilen als versiegelte Asphaltfläche mit bereits vorhandener Bebauung in Form einer gewerblich genutzten Halle dar, hat eine Größe von 0,85 ha und umfasst das Flurstück 13493/8.
Es ist lediglich für das bestehende Abhollager eine Nutzungsänderung vorgesehen. Da sich an der bestehenden Aufteilung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der oben genannten Flächen keine Änderungen ergeben und die Belange der Wasserwirtschaft bei der Umnutzung berücksichtigt werden, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Das Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung ist bei der weiteren Fortschreibung des FNP weiterhin zu berücksichtigen.

Kommentierung
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / W. hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Flächennutzungsplanänderung.
Das Thema Wasserwirtschaft findet im Rahmen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5.Änderung“ entsprechende Berücksichtigung.
Unter Betrücksichtifung der Zielsetzung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird hier eine zusätzliche Betrachtung für nicht erforderlich gesehen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind daher nicht erforderlich

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / W. wird zur Kenntnis genommen
Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....
.....
.....

Vodafone GmbH

Stellungnahme vom 04.11.2025

… wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.10.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:
Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Kommentierung
Die Vodafone GmbH teilt keine Einwände gegenüber der Planung mit. Weiter wird mitgeteilt, dass keine Telekommunikationslinien im Plangebiet vorhanden sind und eine Neuverlegung seitens des Unternehmens nicht geplant ist.
Soweit darauf hingewiesen wird, dass vor Baubeginn vorsorglich aktuelle Planauskünfte anzufordern sind, sollte dies zu Kenntnis genommen werden.
Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stellungnahme vom 07.11.2025

Als Rückäußerung aus unserem Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr nehmen wir wie folgt Stellung:

Einordnung des Vorhabens in die Projekthistorie – Verfahren „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“ (2017-2019) und in diesem Rahmen erstellte Verträglichkeitsgutachten

Zunächst soll ein Blick auf die Projekthistorie vorgenommen werden, die für die Beurteilung der nun vorgelegten Planung eine wichtige Rolle spielt:

- Dem Bau des BAUHAUS-Baumarktes in Haßloch ging das Bebauungsplanverfahren „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“ voraus (2017 – 2019). Ziel war damals zunächst die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Baumarkt. Dabei ging es schon damals um den BAUHAUS-Baumarkt selber und ein direkt nördlich anschließendes „Baustoff-Drive-In“ mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 14.200 qm. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden durch eine den Planunterlagen beigelegte Auswirkungsanalyse (GMA, 2017) dargelegt.
- Im Verfahren erfolgten kritische Stellungnahmen der Stadt Neustadt an der Weinstraße, des Verbandes Region Rhein-Neckar, der Stadt Speyer, der IHK Pfalz und des Handelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz. Diese kritisierten z.B. die Größe des Vorhabens, fehlende Abstimmungen im mittelzentralen Verbund, einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot und damit eine fehlende Raumverträglichkeit, Umsatzumverteilungen in der Stadt Neustadt an der Weinstraße, aber auch methodische Mängel in der GMA-Auswirkungsanalyse von 2017. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beauftragte in diesem Zusammenhang eine eigene Auswirkungsanalyse (Markt und Standort, 2017), die schon andere Eingangsparameter annahm (größeres Einzugsgebiet, höhere Flächenproduktivität und damit höhere Umsatzerwartung) und damit im Ergebnis größere Auswirkungen des geplanten Vorhabens voraussagte.
- Auf Grundlage der Stellungnahmen und weil das Gesamtvorhaben überdimensioniert war, wurde die Planung durch die Gemeinde Haßloch 2018 in wesentlichen Punkten geändert. Verzichtet wurde auf das „Baustoff-Drive-In“, die Verkaufsfläche wurde auf ca. 10.800 qm reduziert. Die Gemeinde Haßloch schrieb dazu selber in ihrer Abwägung „Mit dieser Verringerung der Verkaufsfläche wird […] das regionalplanerische Kongruenzgebot eingehalten.“ In diesem Zusammenhang wurde auch die Auswirkungsanalyse (GMA, 2018) an das verkleinerte Vorhaben angepasst. Genehmigt wurde im südlichen Teil der Baumarkt (im Sondergebiet), im nördlichen Teil – quasi Tür-an-Tür mit dem Baumarkt – ein Abhollager im Gewerbegebiet.
- Im September 2020 eröffnete BAUHAUS den Markt. Nicht unerwähnt bleiben soll an

Kommentierung
Die Stadt Neustadt an der Weinstraße teilt, insbesondere unter Verweis auf die Planungshistorie und das Bebauungsplanverfahren „Nördlich des Bahndamms, 3. Änderung“, zahlreiche Bedenken gegenüber der Planung mit.
Darüber hinaus wird bemängelt, dass in der vorliegenden 4. Änderung der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ keine gemeinsame Betrachtung möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen des geplanten Baustoff-Drive-Ins und des vorhandenen Baumarktes erfolgt.

Zu den aufgeworfenen Fragen und Bedenken wurde eine juristische Einschätzung eingeholt. Die Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB führt in diesem Zusammenhang aus:
„Nach Prüfung der Aufstellungsvorgänge zur 3. und 5. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ einschließlich der den jeweiligen Änderungen zugrundeliegenden Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht gegen Ziele der Raumordnung verstößt.

1.
Die Stadt Neustadt a.W. fordert eine Gesamtbetrachtung der raumordnungsrechtlichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des geplante Drive-In und des vorhandenen Baumarktes, weil es sich um eine insoweit gemeinsam zu betrachtende „Agglomeration“ handele.

2.
Was unter einer „Agglomeration“ zu verstehen ist, beurteilt sich in raumordnungsrechtlicher Hinsicht anders als in städtebaulicher Hinsicht.
a)
*In **städtebaulicher Hinsicht**, also bei der Beurteilung eines Vorhabens gem. § 11 Abs.3 BauNVO gilt folgendes: Danach ist jeder Einzelhandelsbetrieb grundsätzlich eigenständig zu beurteilen. Mehrere Betriebe können nur dann als Betriebseinheit und damit als ein ggf. großflächiger Einzelhandelsbetrieb betrachtet werden, wenn der einzelne Betrieb nicht unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und nicht als eigenständiges Vorhaben nach § 29 BauGB genehmigungsfähig ist. Dies ist allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten zu entscheiden, wobei auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen ist, wie eigene Eingänge, eigene Anlieferung, eigene Personalräume (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04). Ein-*

dieser Stelle, dass der als Abhollager genehmigte Bereich zunächst entgegen der Genehmigung als „Baustoff-Drive-In“ mit Kasse genutzt wurde, ebenso der Zwischenbereich zwischen den Gebäuden. Die 3.000 qm wurden damit offenkundig als Verkaufsfläche genutzt. Erst nach Hinweis durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgte Ende 2020 eine Nutzungsuntersagung des „Drive-In“ durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim.

- Die nun vorgelegte Planung der Gemeinde Haßloch umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets Baustoffhandel mit einer Verkaufsflächengröße von 2.900 qm direkt angrenzend an den bereits seit 2020 in Betrieb befindlichen BAUHAUS-Baumarkt (Sondergebiet Baumarkt mit einer Verkaufsflächengröße von etwa 10.800 qm). Mit zusammen 13.700 qm Verkaufsfläche liegt das gesamte Vorhaben damit annähernd bei der bereits 2017 avisierten Verkaufsflächengröße von 14.200 qm. Mit der neuen Planung soll also Planungsrecht für das Gesamtvorhaben geschaffen werden, von dem 2017 aufgrund seiner Größe und negativen Auswirkungen Abstand genommen wurde.
- Um die notwendige Transparenz für das jetzige Planverfahren zu schaffen, sollten die Auswirkungsanalysen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes auch zum Bestandteil des aktuellen Planverfahrens gemacht werden. Da alle benannten Gutachten der Gemeinde Haßloch vorliegen, wird an dieser Stelle darauf verzichtet, diese als Anhang der vorliegenden Stellungnahme mitzuliefern. Konkret geht es um folgende Fachgutachten:
  - (1a) GMA-Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch (2017)
  - (1b) Markt und Standort – Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Bauhaus Baumarktes in der Gemeinde Haßloch im Auftrag der Stadt Neustadt an der Weinstraße (2017)

    Beide Gutachten betrachten das ursprünglich avisierte Gesamtvorhaben (BAUHAUS Baumarkt inkl. „Drive-In-Arena“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.200 qm).
  - (2) GMA-Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch (2018)

    Betrachtet wird das verkleinerte und genehmigte Vorhaben (BAUHAUS-Baumarkt ohne „Drive-In-Arena“ mit etwa 10.800 qm Verkaufsfläche).

zelne Verkaufsstätten sind deshalb getrennt zu würdigen, wenn sie in selbstständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.09.2005 - 3 S 1061/04). Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe können grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden. Für die Prüfung einer „Funktionseinheit“ unter den Gesichtspunkten eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, der Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten u. ä. ist in diesen Fällen grundsätzlich kein Raum.

b)

*Anders stellt sich dies in **raumordnungsrechtlicher Hinsicht** dar. Auch baulich selbstständige Vorhaben vermögen aufgrund ihres funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Wirkungen auszulösen. Der genannte raumordnerische Ansatz liegt auch dem Plansatz 1.7.4.1 des ERP Rhein-Neckar zugrunde. In der für diesen Plansatz gegebenen Begründung wird darauf abgestellt, dass von Agglomerationen räumlich nahe beieinander liegender mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die einzeln auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit liegen können, ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten seien, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Kommune oder in anderen Kommunen. Hierauf bezieht sich der in dem Plansatz vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang der Betriebe. Die Agglomerationsregelung kann danach auch eingreifen, wenn die einzelnen Einzelhandelsbetriebe baulich vollständig voneinander getrennt sind (so VGH Mannheim, Beschluss vom 18.05.2016 - 8 S 703/16). Das gilt auch für das in Ziel 61 LEP IV enthaltene Agglomerationsverbot in Rheinland-Pfalz, das nach Auffassung des OVG Koblenz ein wirksames Ziel der Raumordnung und damit in der Planung zwingend zu beachten ist (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.03.2012 – 2 A 11176/11.OVG – so auch BVerwG, Urteil vom 10. Nov. 2011 - 4 CN 9.10).*

c)

Mit der Agglomerationsregelung wird fingiert, dass mehrere, für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe als großflächig anzusehen sind und damit den Regelungen des Raumordnungsrechts unterliegen; in Ziel 61 LEP IV heißt es wie folgt: „Agglomerationen nicht großflächiger Einzelbandeisbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.“ Entsprechend heißt es im ERP: Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf
Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration),

Fachliche Anforderung: Vorhaben als Einzelhandelsagglomeration betrachten (Erweiterung BAUHAUS-Baumarkt, enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang)

- Im Planverfahren zur 5. Änderung legt die Gemeinde Haßloch nachfolgend benannte Verträglichkeitsanalysen vor, die beide im Auftrag der Vorhabenträgerin bzw. der vom Vorhaben begünstigten BAUHAUS GmbH & Co. KG Südwest erstellt wurden:
  - (3a) Dr. Lademann & Partner, Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer BAUHAUS DRIVE-IN-ARENA, 2024
  - (3b) futura consult, Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch, 2024
- Wenngleich die beigelegten Verträglichkeitsanalysen bemüht sind, die „Drive-In-Arena“ als „räumlich getrennt“ oder „baulich selbständig“ zu beschreiben, ist das Vorhaben aus Sicht der Stadt Neustadt an der Weinstraße – in Einklang mit der einschlägigen Rechtsprechung – als Erweiterung des vorhandenen Baumarktes einzustufen. Auch die Tatsache, dass das Gesamtkonzept schon 2017 verfolgt wurde, weist in dieselbe Richtung. Die Rechtsprechung weist darauf hin, dass die Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bei einer Erweiterung nicht isoliert betrachtet werden dürfen, sondern in ihrer Gesamtheit geeignet sind, städtebauliche Belange neu zu berühren und daher zusammen zu betrachten sind. Selbst wenn man die „Drive-In-Arena“ als selbständiges Vorhaben sehen würde, ist zwischen den Vorhaben ein **enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang** eindeutig abzulesen. Auch die FNP-Begründung selbst benennt direkt diesen Zusammenhang. Dieser gilt ganz unabhängig von Betreiber, Betriebszeiten, Zugänglichkeiten oder baulich abgetrennten Gebäuden. Dies ist in der Rechtsprechung unumstritten. Beispielhaft verwiesen sei auf VGH Mannheim (8. Senat), Beschluss vom 18.05.2016 - 8 S 703/16. **Als Einzelhandelsagglomeration müssen die raumbedeutsamen Auswirkungen der beiden Vorhaben in der Auswirkungsanalyse zwingend zusammen betrachtet werden.**

Keine gemeinsame Betrachtung der raumbedeutsamen Auswirkungen erfolgt – Abwägungsdefizit!

- Nach Prüfung der Unterlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass beide vorgelegte Verträglichkeits- bzw. Auswirkungsanalysen (Dr. Lademann & Partner sowie futura consult) die o.g. Voraussetzungen nicht erfüllen.
- Das Gutachten Dr. Lademann & Partner spricht zwar beispielsweise von einer „Würdigung der Ausstrahlkraft des benachbarten Fachcentrums“, konstatiert aber gleichzeitig: „Für die Wirkungsprognose in Kapitel 6 muss allerdings berücksichtigt werden, dass das bestehende BAUHAUS seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert hat“ sowie weiter „Somit ist nur der prospektive Umsatz der DRIVE-IN-ARENA für die Wirkungsanalyse prüfungsrelevant. Das bestehende Baurecht für das baulich selbständig genutzte Fachcentrum bleibt somit von dem hier zu prüfenden Vorhaben unberührt. Per *sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.“*

Die eigentliche Stoßrichtung ist also, mehrere nicht großflächige Betriebe, die funktionell selbständig sind und damit für sich nicht den Regelungen des Raumordnungsrechts für großflächige Betriebe unterliegen, unter das Regime des Raumordnungsrecht zu zwingen, weil sie raumordnerische Auswirkungen haben. Aus dem Sinnzusammenhang wird also deutlich, dass primär nicht-großflächige Betriebe angesprochen sind, nicht aber Betriebe, die aufgrund ihrer Großflächigkeit bereits unter das raumordnungsrechtliche Regime fallen. Relevant kann die Regelung aber auch für mehrere großflächige Betriebe sein, wenn deren Zusammenbetrachtung für das Kongruenz- und/oder Beeinträchtigungsverbot relevant ist. Aufgrund des klaren Wortlauts im LEP IV und ERP wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen Fall der Agglomeration in diesem Sinne handelt.

3.

Selbst wenn man aber die Agglomerationsregelung für anwendbar hielte (es handelt sich sicher um Agglomerationen räumlich nahe beieinander liegender mehrerer Einzelhandelsbetriebe in funktionalem Zusammenhang, verstieße die Planung nicht gegen Ziele der Raumordnung. Sowohl bei Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung als auch im derzeitigen Aufstellungsverfahren ist gutachterlich (im Übrigen auch von dem Gutachter Markt und Standort der Stadt Neustadt) nachgewiesen worden, dass das Vorhaben sowohl dem Integrations- als auch Kongruenzgebot entspricht, also mehr als 70% des Umsatzes mit Einwohnern aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Neustadt/Haßloch generiert.

Differenzen gab es lediglich beim Beeinträchtigungsverbot. Insoweit konnte GMA aber auch Markt und Standort schlüssig widerlegen und nachweisen, dass die Schädigungsschwelle zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche in Neustadt nicht überschritten wurde. Es ist fernliegend anzunehmen, dass dies von einem Vorhaben verursacht werden könnte, dass ausschließlich nicht-zentrenrelevante Baustoffe vertreibt. Aufgrund der Sortimentsstruktur des Vorhabens, dürfte auch unter Berücksichtigung des Bestandsbetriebs auszuschließen sein, dass nunmehr insgesamt nachteilige oder gar schädliche Auswirkungen auf schutzwürdige Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu erwarten sind. Insoweit kann auch berücksichtigt werden, dass das Bauhaus nunmehr seit mehr als 5 Jahren am Markt ist und sich etwaige Auswirkungen im Markt bereinigt haben. Eine retrospektive, dann auch nur hypothetische Nebenrechnung kumulierender Wirkungen ist nicht möglich und auch rechtlich nicht gefordert (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 12. Februar 2009 - 4 B 3.09).

Saldo betrachtet wird dieses auch nicht spürbar an Attraktivität gewinnen, da das Abhollager schon heute den Besuch des Fachcentrums abrundet.“

- Wie bereits weiter vorne erläutert, können auch die Gutachten aus dem Verfahren zur 3. Änderung als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Nachfolgend werden wesentliche Eingangsparameter einander gegenübergestellt:

Fachgutachten	Verkaufsfläche/ Vorhaben	Einzugsgebiet (Einwohner)	Nachfragepotenziale	Umsatzerwartung
(1a) GMA-Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch (2017)	14.200 qm Baumarkt und Drive-In	173.000	118,8 Mio. €	16,4 Mio. €
(1b) Markt und Standort – Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Bauhaus Baumarktes in der Gemeinde Haßloch, im Auftrag der Stadt Neustadt an der Weinstraße (2017)	14.200 qm Baumarkt und Drive-In	182.117	144,4 Mio. €	29,5 Mio. €
(2) GMA-Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch (2018)	10.800 qm Baumarkt	127.600	87,1 Mio. €	14 Mio. €
(3a) Dr. Lademann & Partner, Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung einer Bauhaus Drive-In-Arena (2024)	2.900 qm Drive-In	116.790	59,9 Mio. €	3,3 Mio. €
(3b) futura consult, Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch (2024)	2.900 qm Drive-In	104.064	? nicht benannt	3,8 Mio. €

- Betrachtet man die Einzugsgebiete, die Nachfragepotenziale und die Umsatzerwartung der Gutachten 3a und 3b zeigt sich, dass diese jeweils weit unterhalb der Zahlen der Gutachten 1a und 1b liegen, die im Jahr 2017 einen in der Verkaufsflächengröße vergleichbaren Planfall mit Baumarkt und „Drive-In“ abgebildet haben. Sie liegen sogar noch unterhalb der Zahlen des Gutachtens von 2018, das nur die Auswirkungen des Baumarktes abschätzte.. Ganz offensichtlich erfolgte tatsächlich jedenfalls keine gemeinsame Betrachtung in der Auswirkungsanalyse. Dies zeigen allein die dargestellten Eingangsparameter mehr als deutlich.
- Diese Prämissen als Grundlage für die Betrachtung der Auswirkungen des neuen Vorhabens widersprechen der Rechtsprechung und führen auch die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen aus dem Vorgängerverfahren ad absurdum.
- Im Ergebnis ist festzustellen: Das Abwägungsmaterial wurde nicht ordnungsgemäß zusammengestellt. Wir sehen daher ein deutliches **Abwägungsdefizit**. Die tatsächlichen

Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass sich seit der Erstellung der GMA-Gutachten von 2017 / 2018 erhebliche Veränderungen ergeben haben. So finden weder mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie noch der Umstand Berücksichtigung, dass der Mitwettbewerber „Globus“ den in Neustadt / Weinstraße ansässigen „Hela Profimarkt“ kurz nach Eröffnung des Bauhaus-Baumarktes geschlossen hat.

Zusammenfassend sollten daher, unter Berücksichtigung des Vorgenannten, die Bedenken der Stadt Neustadt nicht geteilt werden.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme der Stadt Neustadt wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der in der obigen Kommentierung getätigten Ausführungen werden jedoch die Bedenken nicht geteilt. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Auswirkungen des Vorhabens sind anhand der vorgelegten Unterlagen nicht zu beurteilen. Insoweit haben auch die Ergebnisse beider Gutachten, die – verkürzt gesagt – die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bestätigen, aus unserer Sicht keine Aussagekraft. Wir fordern vor diesem Hintergrund eine Aktualisierung der Auswirkungsanalysen.

- Unter Rückbeziehung auf das Gutachten bleiben insoweit unsere grundlegenden Kritikpunkte
  - Eine Abstimmung über das Vorhaben mit mittelzentralen Verbund ist nicht erfolgt.
  - Der BAUHAUS-Baumarkt in der Agglomeration mit dem „Drive-In“ stellt eine Verdreifachung der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch selbst ermittelten (raumverträglichen) Verkaufsflächenpotenziale in den relevanten Sortimenten dar. Das Vorhaben ist deutlich überdimensioniert.
  - Die Verträglichkeitsgutachten von 2017 weisen auf einen Verstoß gegen das Kongruenzgebot hin.

Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

Stellungnahme vom 02.11.2025

… vielen Dank für die Mitteilung über die Offenlegung obigen FNP-Entwurfs mit Schreiben vom 08.10.2025.

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die FNP-Änderung. Die Fläche ist bereits bebaut, bzw. versiegelt, so dass durch die Nutzungsänderung für den Naturschutz keine neue Situation entsteht.

Wir gehen natürlich davon aus, dass die landespflegerischen Auflagen, die mit dem bisherigen FNP verbunden waren, umgesetzt wurden.

Kommentierung
Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. teilt keine Bedenken gegenüber der Planung mit.

Soweit vorsorglich auf eine Umsetzung der landespflegerischen Auflagen aus dem bisherigen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich verwiesen wird, sei gesagt, dass der aktuelle Flächennutzungsplan keine landespflegerischen Auflagen für den Änderungsbereich darstellte.
Änderungen und Ergänzungen der Flächennutzungsplanung sind demnach nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag
Die Stellungnahme des Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....

.....

Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. und Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V.

Stellungnahme vom 05.11.2025

… die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. danken für die Beteiligung im vorgenannten Verfahren.

SDW und LAG haben keine Einwände oder Anregungen zur vorgelegten Planung.
Es handelt sich um eine Nutzungsänderung des vorhandenen Baumarkts in eine „Drive-in Arena“ mit dem gleichen Zweck, Baustoffe zu verkaufen.
Ob der damit verbundene Planungs- und Genehmigungsaufwand erforderlich ist, ist fraglich.
Der Naturschutz ist kaum berührt, die Landschaftsbeeinträchtigung ist hinnehmbar.

Kommentierung
Die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V. teilen keine Einwände gegenüber der Planung mit.

Soweit die Erforderlichkeit der hier vorliegenden Planung in Frage gestellt wird, sei gesagt, dass sich die (planungsrechtliche) Erforderlichkeit aus der parallelen Bebauungsplanänderung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ der Gemeinde Haßloch ergibt. So ist dort die Nutzungsänderung von einem Baustoff-Abhollager“ in einen „Baustoff-Drive-In“ vorgesehen. Da der geplante „Baustoff-Drive-In“ unter ergänzender Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten ist - und somit nicht in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig wäre - bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes.
Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der verbandsfreien Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2005 für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist, um den Anforderungen des Baugesetzbuches Rechnung zur tragen, parallel zur Bebauungsplanung auch die Änderung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche erforderlich.

Beschlussvorschlag
Die gemeinsame Stellungnahme der Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V. und der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e. V. wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen der Planung sind jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

Anmerkungen

.....

.....