Gemeinde Haßloch

Flächennutzungsplan, 5. Änderung

Paralleländerung zur Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | 18.06.2026

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

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 in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Planaufstellende Kommune

Gemeinde Haßloch
Rathausplatz 1
67454 Haßloch

Erstellt 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

Kaiserslautern, im Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB 3

A. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG DER 5. ÄNDERUNG 3

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 3

C. LAGE UND GRÖßE DES ÄNDERUNGSBEREICHES 3

D. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS 5

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG 6

1 Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 6

1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ 6

1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung 10

2. Landesplanerische Stellungnahme 11

F. DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSINHALTS 11

G. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG 13

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 13

2. Belange des Immissionsschutzes 14

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 14

4. Belange der Wirtschaft 14

5. Belange des Verkehrs 15

H. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN 15

1. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH 15

2. Geologiedatengesetz (GeoIDG) 15

TEIL B UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB 16

A. EINLEITUNG 16

1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderungsplanung 16

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 16

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes 16

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien 16

2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten 17

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 19

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 19
2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung 24

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 24
1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben 24
2. Monitoring 25
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 25

D. ANHANG / REFERENZLISTE 26
1. Gesetze (Stand 05/2026) 26
2. Fachpläne / Fachgutachten 26
3. Weitere Quellen 27

TEIL A
ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG DER 5. ÄNDERUNG

Das Erfordernis der 5. Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch ergibt sich aus den Planungsüberlegungen der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“.

So ist die Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH im Jahre 2024 mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, das im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ befindliche „Baustoff-Abhollager“ zukünftig als „Baustoff-Drive-In“ umzunutzen.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche ist der „Baustoff-Drive-In“ als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten. Dieses unterliegt hinsichtlich seiner Verträglichkeit übergeordneten Vorgaben und ist gemäß § 11 BauNVO im Regelfall nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig. Aus diesem Grund bedarf eine planungsrechtliche Umsetzung dieser Anfrage der Änderung der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ zwecks Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der verbandsfreien Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2005 für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist parallel zur Bebauungsplanung, für die sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2025 mehrheitlich ausgesprochen hat, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

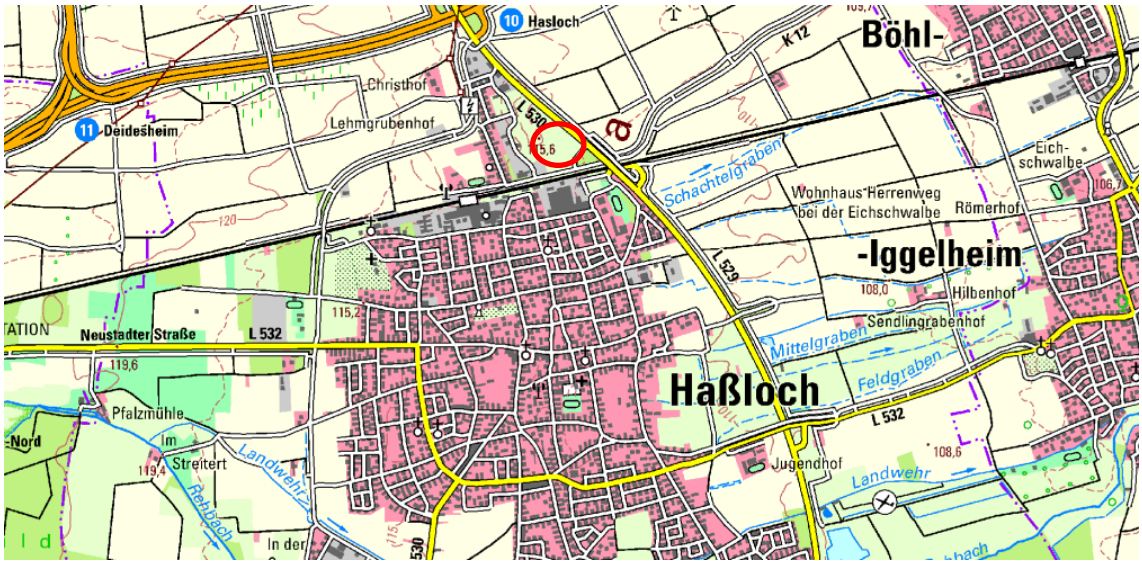
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Haßloch daher in seiner Sitzung am 21.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB neben der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ auch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung der Planungsunterlagen für die Flächennutzungsplanänderung wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

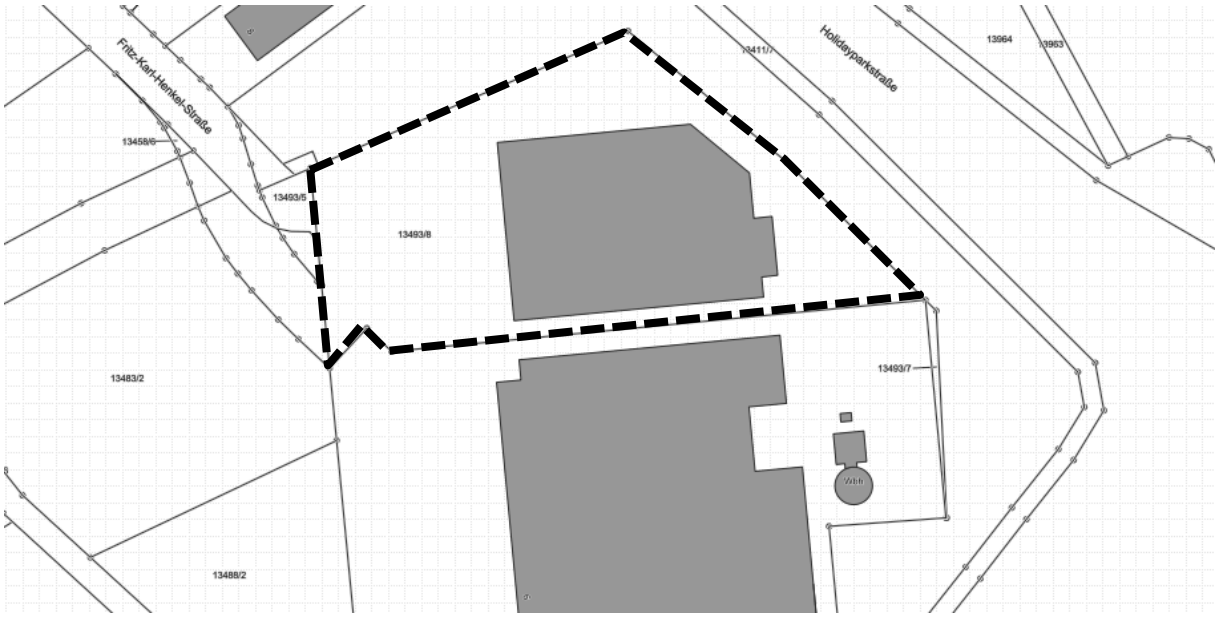
C. LAGE UND GRÖßE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch westlich der L530. Die Lage im Gemeindegefüge ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Haßloch (rot gekennzeichnet), Quelle: LANIS RLP, Stand: 05/2025

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,85 ha und umfasst das Flurstück 13493/8.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Änderungsbereiches der 5. Flächennutzungsplanänderung Haßloch (schwarz gekennzeichnet), Quelle: BBP Stadtplanung Landesplanung, Kaiserslautern, Stand: 05/2025

Der Änderungsbereich stellt sich in weiten Teilen als versiegelte Asphaltfläche mit bereits vorhandener Bebauung in Form einer gewerblich genutzten Halle dar. Nördlich und östlich der Gewerbehalle befinden sich kleinere Wiesenflächen. Der westliche Bereich angrenzend an die Fritz-Karl-Henkel-Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird, fungiert als Parkplatzfläche für die vorhandene Nutzung des Baumarktes. Der Bereich nördlich, östlich und südlich angrenzend an die bestehende Halle des Baumarktes wird als Lager- und Verkehrsfläche genutzt.



Lage des Änderungsbereiches im Luftbild (schwarz), Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, 06/2025

D. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

Die fast vollständige bebaute Fläche wird gewerblich genutzt und beherbergt ein Abhollager für Baustoffe, das in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Baumarkt „Bauhaus“ steht. Östlich schließt eine Grünfläche an, ergänzt durch eine asphaltierte Fläche, die der internen Erschließung dient. Westlich des Abhollagers befinden sich Kundenstellplätze.

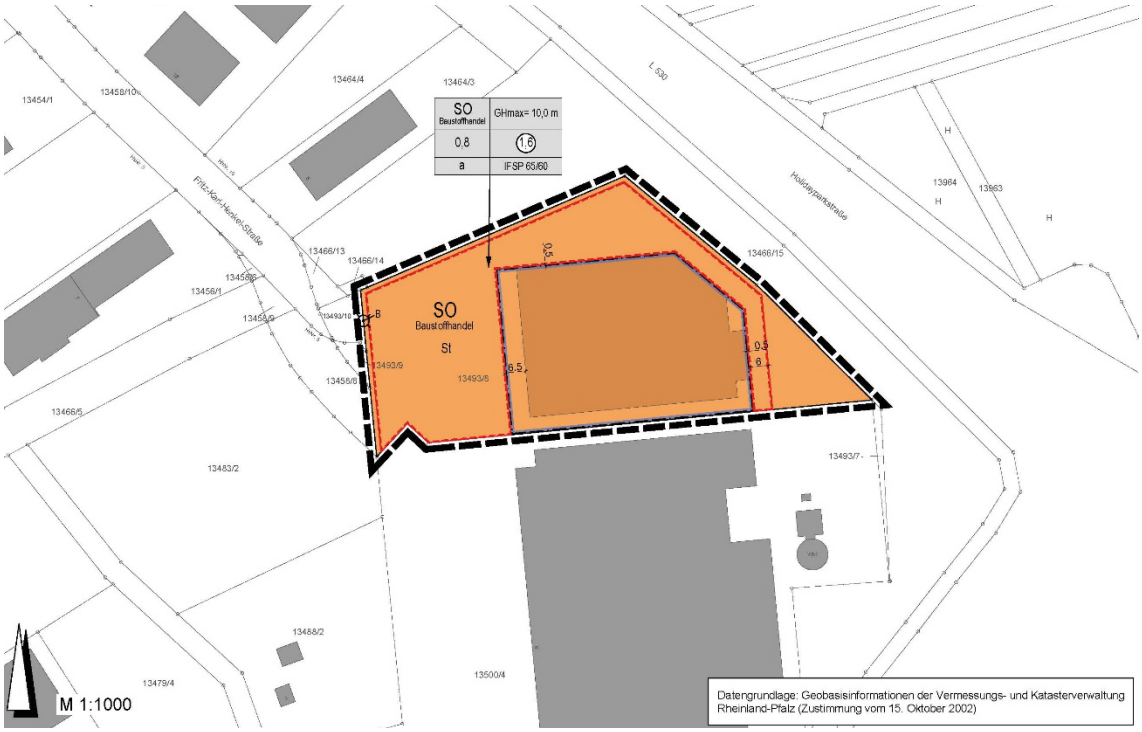
An der bestehenden Aufteilung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der genannten Flächen sind keine Änderungen vorgesehen.

Lediglich für das bestehende Abhollager ist eine Nutzungsänderung vorgesehen. Die Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH plant, die als Abhollager genutzte Gebäudeeinheit in einen Baustoff-Drive-In („Drive-in-Arena“) umzuwandeln. Zukünftig soll es demnach ermöglicht werden, die Produkte direkt in dem hier in Rede stehenden Lager zu bestellen und mit dem eigenen Auto abzuholen und zu verladen.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“

Mit der geplanten Verkaufsflächengröße 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 neue Nutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Umwidmung des aktuellen Gewerbegebiets in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ im Rahmen einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ der Gemeinde Haßloch setzt gemäß § 10 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ fest.



Bebauungsplanvorentwurf „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“, Quelle: Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Stand 07/2025

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1 Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Die geplante Umnutzung des als Gewerbebetrieb eingestuften „Baustoff-Abhollagers“ in ein „Baustoff-Drive-In“, das als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten ist, erfordert neben der Darstellung einer Sonderbaufläche, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz sowie der im Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vorgegebenen Ziele zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kapitel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar)
- Ergänzungsstandorte (Ziel 59 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar).
- Kongruenzgebot (Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar)

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens wurden seitens der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH der Gemeinde Haßloch zwei Verträglichkeitsanalysen vorgelegt:

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer BAUHAUS Drive-In-Arena, Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, 30.07.2024
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 05.08.2024

Da es seitens der Gemeinde Haßloch keinerlei Anhaltsgründe gab, die die gutachterliche Unabhängigkeit hätten in Frage stellen können, wurde es als zulässig erachtet, diese Untersuchungen der vorliegenden Änderungsplanung zugrunde zu legen.

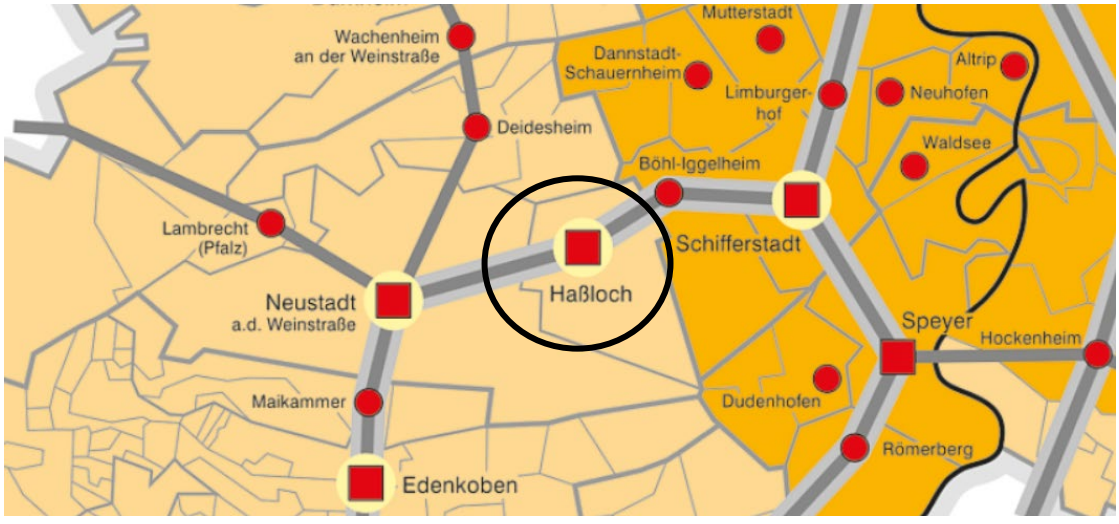
1.1.1. Wahrung des Zentralitätsgebots

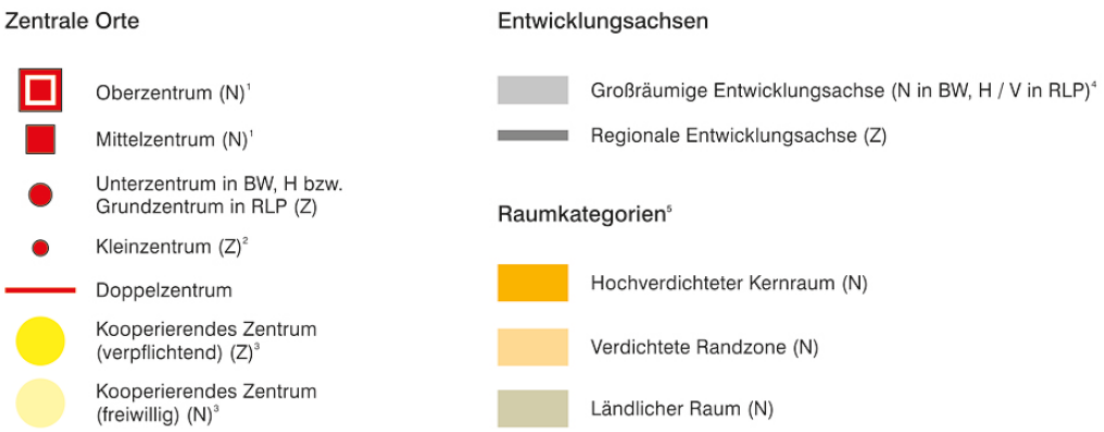
Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.600 m² VKF zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Situationsprüfung und Bewertung

Die Gemeinde Haßloch ist gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz zusammen mit Neustadt a.d.W. als kooperierendes Mittelzentrum in der verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar ausgewiesen (mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren). Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion ist Haßloch somit ein geeigneter Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m².





Das geplante Vorhaben erfüllt die Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums und ist somit bzgl. des Zentralitätsgebots mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

1.1.2. Ergänzungsstandorte

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß dem Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch in den Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.

Situationsprüfung und Bewertung

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet und ist folglich als nicht städtebaulich integriert einzustufen (= kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB). Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich jedoch um einen großflächigen Betrieb, welcher ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten wird. Da zentrenrelevante Sortimente weder als Kern- noch als Randsortimente angeboten werden, wird das Vorhaben vom Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie den hierzu kompatiblen Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nicht erfasst.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch aus dem Jahre 2015 wurde der Bereich der hier in Rede stehenden Änderung als Ergänzungsstandort ausgewiesen und in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgesetzt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Z 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz auch in den Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig sind, ist das Vorhaben mit dem Ziel 59 kompatibel.

Durch die Lage im Bereich eines Ergänzungsstandortes steht das Vorhaben daher im Einklang mit dem mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

1.1.3. Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich

beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Situationsprüfung und Bewertung

Im Rahmen zweier unabhängiger Verträglichkeitsanalysen von Futura Consult Dr. Kummer vom 05.08.2024 und Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 19.07.2024 wurde geprüft, ob durch die hier vorliegende Planung das Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt bleibt.

Um von einem Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot zu sprechen, müssen die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte so gravierend sein, dass sie zu Betriebsaufgaben und einer Funktionsschwächung der Zentralen Orte führen könnten. Die Analysen zeigen jedoch, dass die Umsatzumverteilungsquoten im Segment Baubedarf (inkl. Baustoffe) innerhalb des Einzugsgebiets im Schnitt etwa 7 % betragen. Dies liegt unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem mehr als unwesentliche Auswirkungen vermutet werden.

Ein Teil des Umsatzes der neuen DRIVE-IN-ARENA wird durch die Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert, die bisher an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abgeflossen sind.

Die bestehenden Anbieter, insbesondere in Neustadt an der Weinstraße und Hochdorf-Assenheim, sind jedoch leistungsfähig und verfügen über etablierte Kundenstämme, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen ihrer Marktpräsenz erwartet werden.

Ein versorgungsstrukturelles Ungleichgewicht zulasten der umliegenden Zentralen Orte und deren Verflechtungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

1.1.4. Wahrung des Kongruenzgebots

Gemäß dem Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Das Kongruenzgebot ist dann verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist beispielweise nach dem Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg vom 21.02.2001 dann gegeben, wenn mehr als dreißig Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

Situationsprüfung und Bewertung

Im Rahmen zweier unabhängiger Verträglichkeitsanalysen von Futura Consult Dr. Kummer vom 05.08.2024 und Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 19.07.2024 wurde geprüft, ob die hier vorliegende Planung dem Kongruenzgebot entspricht.

Die Analyse von Futura Consult Dr. Kummer kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt ca. 83,4 % von den insgesamt durch das Planvorhaben angesprochenen Personen in Kommunen leben, welche dem Verflechtungsbereich von Haßloch zugeordnet sind. Circa 16,6 % des Personenkreises des Einzugsgebietes leben in Kommunen, welche dem Verflechtungsbereich Haßloch nicht zugeordnet sind.

Zu einer anderen prozentualen Verteilung jedoch zu ähnlichem Ergebnis kommt das Gutachten von Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. Mit Verbrauchern aus den umliegenden Kommunen außerhalb des

Verflechtungsbereichs werden nur ca. 23 % des Gesamtumsatzes generiert. Rechnet man noch die Streuumsätze in Höhe von 5 % dazu, beträgt der Umsatzanteil des Vorhabens, der sich nicht aus Konsumenten des Verflechtungsbereich generiert, maximal ca. 28 %.

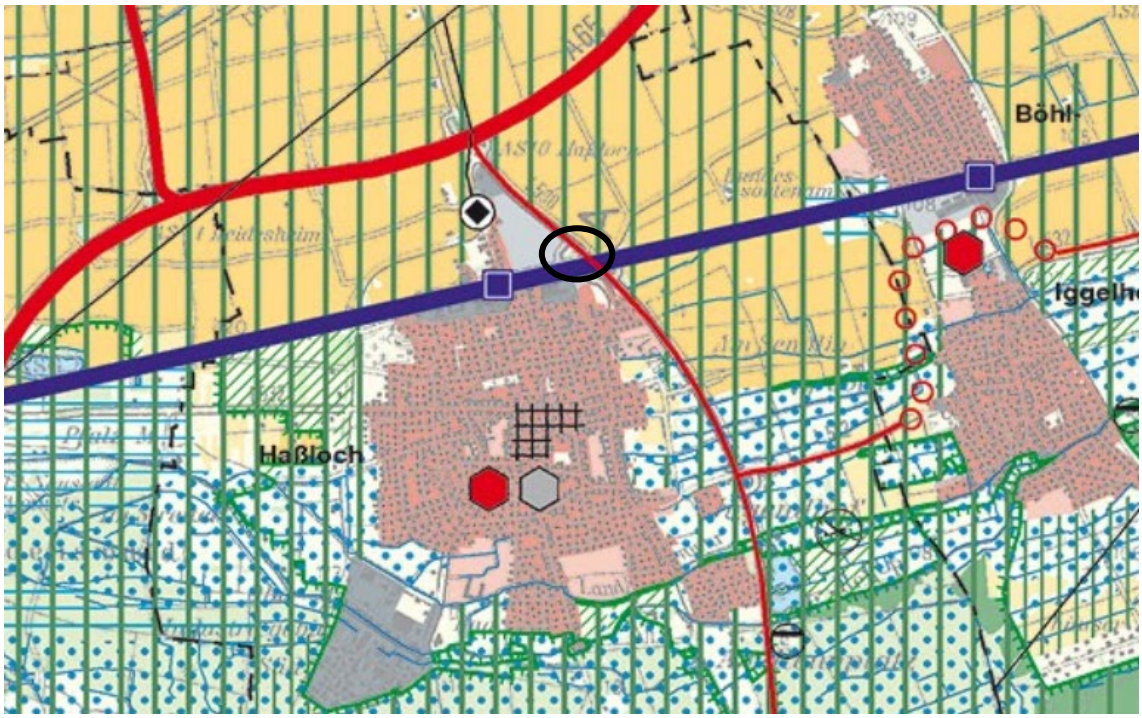
Die Überschreitung des raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereichs liegt somit nach zwei unabhängigen Analysen unterhalb der nach Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg vom 21.02.2001 vorgegebenen 30 % und ist daher unwesentlich.

Eine Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit dem Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar kann daher als gegeben angesehen werden.

1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Die Gemeinde Haßloch ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als kooperierendes Mittelzentrum mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße und den Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ eingestuft.

Der Änderungsbereich wird im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Fassung 12/2014

Des Weiteren wurde der Bereich innerhalb des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“ bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Haßloch 2014 in Abstimmung mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Die nun geplante Nutzung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans.

Darüber hinaus wurden seitens des Trägers der Regionalplanung im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen keine Vorranggebiete festgelegt oder sonstige raumordnerische Ziele bestimmt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstehen.

2. Landesplanerische Stellungnahme

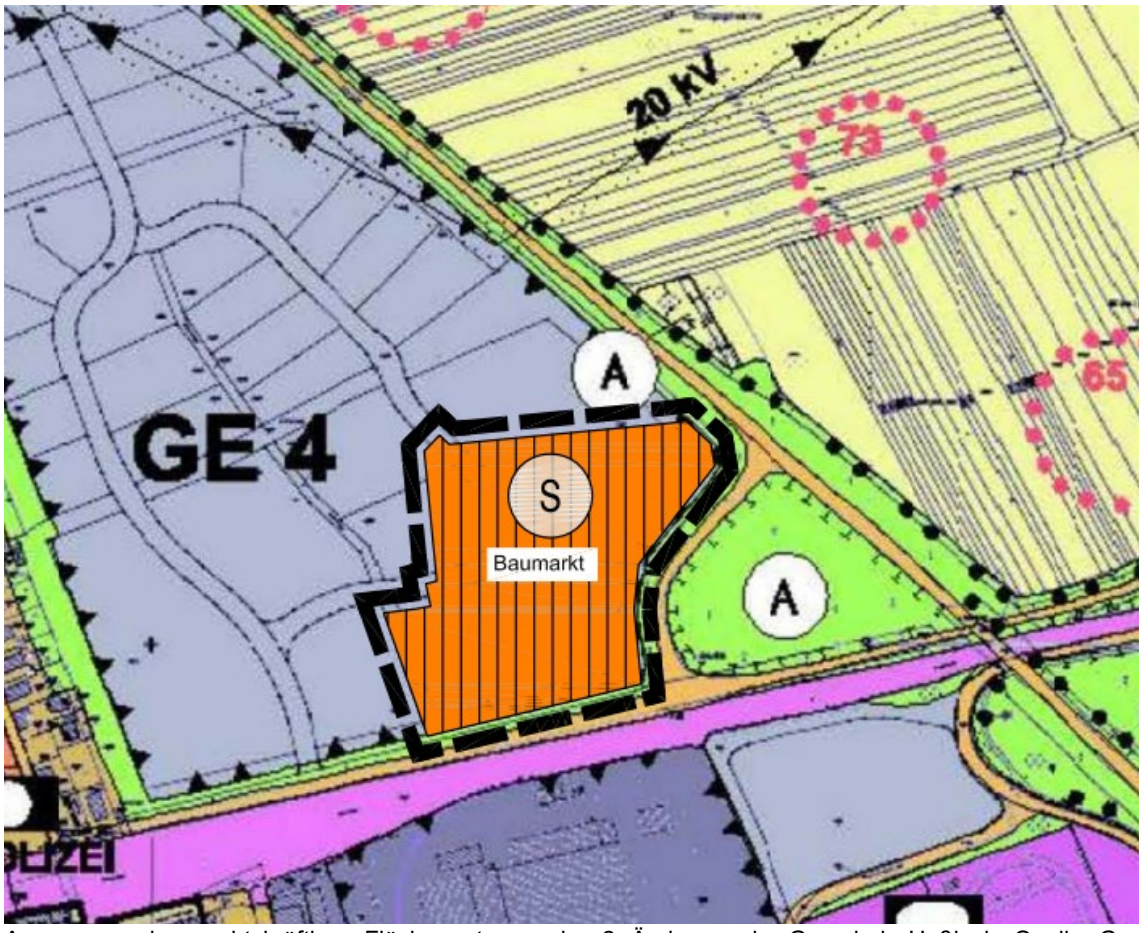
Mit Schreiben vom 03.02.2026 wurde die Kreisverwaltung Bad Dürkheim um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans gebeten.

In diesem Zusammenhang teilte die zuständige Fachbehörde mit Schreiben vom 17.06.2026 mit: „Die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Baustoffhandel“ mit der Zielsetzung ein bestehendes „Baustoff-Abhollager" künftig in einen „Baustoff-Drive-In" umzunutzen ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

F. Darstellung des Änderungsinhalts

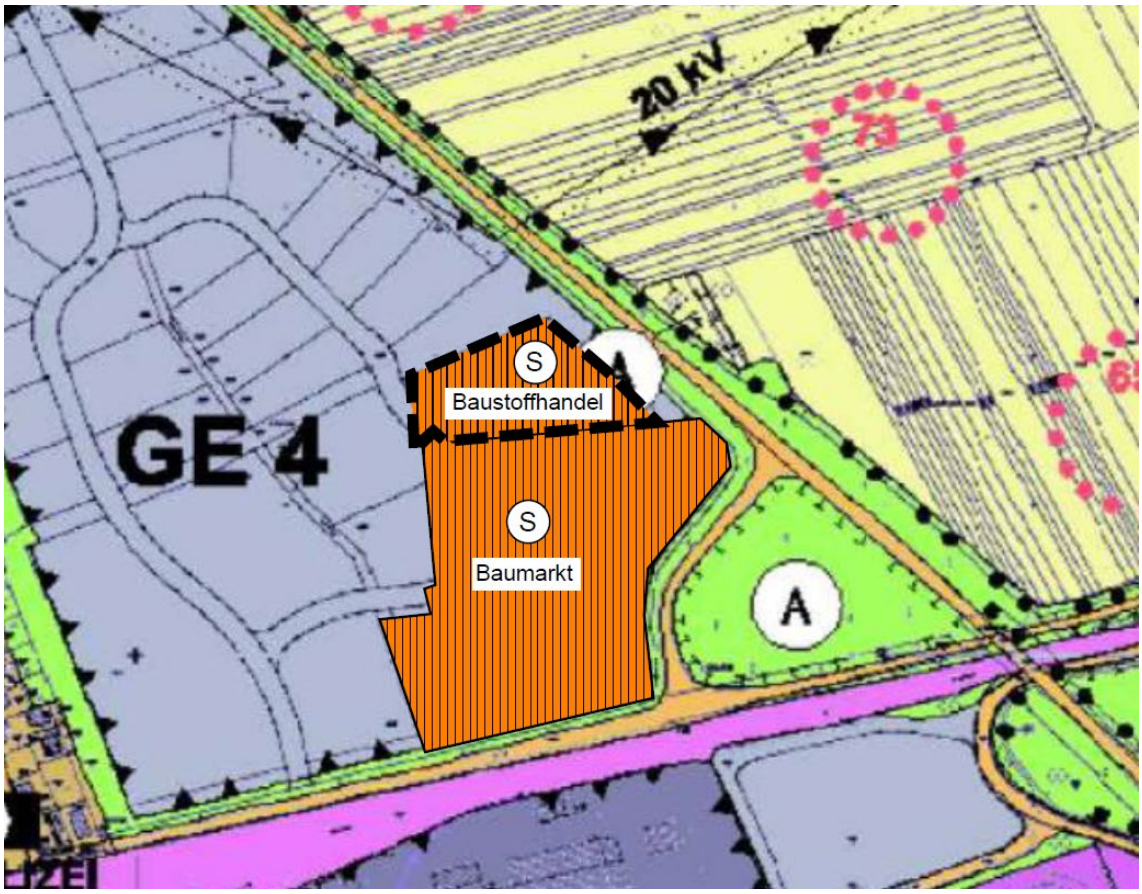
Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der verbandsfreien Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2005 stellt für den Vorhabenstandort eine gewerbliche Baufläche dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Haßloch, Quelle: Gemeindeverwaltung Haßloch, Stand 04/2025

Geplante Darstellung



Lage des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt) im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch, Quelle: BBP Stadtplanung Landesplanung, Kaiserslautern, Stand 07/2025

Entsprechend der geschilderten Planungsabsicht bedarf die planungsrechtliche Umsetzung statt der bestehenden Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“, die Darstellung einer „Sonderbaufläche“. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung wird als Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ bestimmt.

Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wird hier auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde sowie auf die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer BAUHAUS Drive-In-Arena von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (30.07.2024) und die Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch der Futura Consult Dr. Kummer (05.08.2024) verwiesen.

Landespflegerische Bewertung

- Bestandssituation
  Bzgl. der Beschreibung der Bestandssituation wird hier vollumfänglich auf die Kapitel C und D verwiesen.
- Schutzgebietsausweisungen
  keine
- Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild
  Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung - keine-.

- Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung
  Übernahme / Beibehaltung der landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“
- Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung
  Aufgrund der Übernahme der landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“ sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft infolge der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“, die Grundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist, zu erwarten.
  Aufgrund der zum Großteil versiegelten Flächen, sowie der bestehenden Nutzung liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng oder besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG vor. Es sind weiter keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete, sowie gesetzlich geschützte Biotope betroffen.
  Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung keine Bedenken.

G. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Nr. 1 BauGB, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen einer Planung darzulegen.

Bei den Änderungen handelt es sich jedoch im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung einer bereits bebauten Fläche. Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der vorliegenden Änderung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im nachfolgenden Umweltbericht, so dass an dieser Stelle auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Gleichwohl lassen sich nicht alle Auswirkungen vorsorgend vermeiden bzw. manche Auswirkungen sind auch positiver Art. Übrig bleiben damit insbesondere Auswirkungen auf nachfolgend aufgeführte, nicht umweltbezogene Belange.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Änderungsplanung.

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ kommt die Gemeinde Haßloch darüber hinaus den gesetzlichen sowie landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

2. Belange des Immissionsschutzes

Grundsätzlich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der insbesondere durch die Darstellung von Sonderbauflächen induzierte Immissionskonflikt (hier im Wesentlichen Lärm) bewältigt werden kann.

Zwar können im Flächennutzungsplan selbst diesbezüglich nur sehr bedingt mögliche Konflikte reduzieren werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung sowie des Baugenehmigungsverfahrens durch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)) und/oder Auflagen in der Baugenehmigung ausreichend Regelungen zum Schutz der angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen getroffen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ wurde durch die FIRU mbH, Kaiserslautern 2000 und im Jahr 2017 durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, eine schalltechnische Untersuchung erstellt um die bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet sowie des aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls abzuschätzen. Entsprechende Festsetzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren festgesetzt und demnach die Belange des Schalls berücksichtigt.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die vorliegende Änderungsplanung sieht keinen zusätzlichen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild vor. Für die bereits vollständig bebaute Fläche ist im Planaufstellungsverfahren lediglich eine Nutzungsänderung vorgesehen. Gleichwohl wurden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert sowie bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

4. Belange der Wirtschaft

Durch die hier vorliegende Änderung einer gewerblichen Baufläche zu einer Sonderbaufläche „Baustoffhandel“ werden die Belange der Wirtschaft i.S. dem Interesse einer Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes berührt.

Die vorgesehenen durchgeführten Änderungen ermöglichen die Umwandlung einer Lagerhalle, zu einem eigenständigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Aufgrund der nur eingeschränkten Entwicklungsspielräume im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich übernimmt der Standort der hier vorliegenden Planung eine darüber hinaus überörtliche Versorgungsfunktion. Eine Beeinträchtigung benachbarter Betriebe sowie von Entwicklungen in Versorgungsbereichen in anderen Gemeinden ist gemäß den gutachterlichen Ausführungen zum Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht zu erwarten.

Die vorliegende Änderung trägt hingegen positiv zum Schutz und Erhalt des Einzelhandelsstandortes Haßlochs bei.

5. Belange des Verkehrs

Die Änderungsfläche kann über das bestehende Straßennetz erschlossen werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen des bereits bestehenden Abhollagers wurde die Erschließungsstraße Fritz-Karl-Henkelstraße bereits ausgebaut.

Auf Grundlage einer Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung von R+T aus dem Jahre 2025 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ zudem die Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit) der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bei vorliegenden Nutzungsänderung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Straßen Rudolf-Diesel-Straße und Fritz-Karl-Henkel-Straße insbesondere im Bereich der abknickenden Vorfahrt nordwestlich des Änderungsbereiches sowohl im Bestand als auch im Planfall gegeben ist.

Diesbezüglich ist vertiefend auf der Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung einzugehen.

H. Hinweise an nachgelagerte Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren

1. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Änderungsbereich befinden sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der bestehenden Parkplatzflächen Telekommunikationslinien der Telekom.

2. 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.

TEIL B
UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB

A. EINLEITUNG

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“) ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen.

Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs- sowie Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1. Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Änderungsplanung

Hierbei wird auf die Ausführung in Kapitel C und D von Teil A der Begründung verwiesen.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1. Zu berücksichtigende übergeordnete Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das rheinland-pfälzische Wassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgeführt.

2.2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

§ 1 Abs. 5 BauGB	Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ein-schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (..).
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durchzunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zu.

§§ 1 und 13 ff BNatSchG und §§ 1 und 9 LNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG und § 9 LNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.
§§ 1a WHG, § 2 Abs. 2 LWG	Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
§ 1 BImSchG	Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen (...)

2.3. Ziele aus einschlägigen Fachplänen / Fachgutachten[1]

2.3.1. Regionale Raumordnungsplan (RROP)

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführung in Kapitel E. 1.2 der Begründung Teil A verwiesen.

2.3.2. Biotope

2.3.2.1 Biotopverbund Rheinland-Pfalz

Im Plangebiet und dessen Umgebung finden sich keine Flächen (Kernflächen / Verbindungsflächen Gewässer) des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LANIS RLP 02/2026). Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

[1] Für die Flächennutzungsplanung wurden keine eigenständigen Fachgutachten erstellt; insofern wird hier auf die Fachgutachten Bezug genommen, die im Rahmen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ erstellt bzw. berücksichtigt wurden.

2.3.2.2 Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) stellt die regionalen und überregionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes landesweit und flächendeckend dar. Die funktionalen Aspekte der Vernetzung werden dabei besonders berücksichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für den Bereich des Plangebietes eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vor (Quelle: VBS 02/2026).



Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Plangebietes (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: VBS 02/2026).

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans sowie der Änderungen kompensiert. Auswirkungen der hier in Rede stehenden Änderungen sind nicht zu erwarten.

2.3.3. Fachbeitrag Naturschutz

Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz (erstellt durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB Kaiserslautern, Februar 2026) der im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms, 5 Änderung“ erstellt wurde, sind landespflegerische Zielvorstellungen formuliert.

„*Die vorliegende Änderungsplanung sieht keine zusätzlichen Eingriffe in den bestehenden Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild, sowie Arten und Biotope vor.*

Für die bereits vollständig bebaute Fläche ist eine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet *mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ vorgesehen.*

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene landespflegerischen Festsetzungen sind weiterhin zu berücksichtigen. Weiterhin ist der Erhalt der vorhanden Grünstrukturen zu beachten.“

2.3.4. Schalltechnische Untersuchung

Bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan wurde durch die FIRU-mbH aus Kaiserslautern (Mai 2000) eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik aus Bad Dürkheim (Juli 2017) in Hinblick auf die Entwicklung innerhalb des Gewerbegebietes und der Umgebung nochmals überprüft.

Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht wesentlich verändert haben, sind bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz keine neuen schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ werden daher unverändert übernommen.

2.3.5. Verkehrsgutachten

Auf Grundlage einer Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung von R+T Verkehrsplanung GmbH aus Darmstadt (Mai 2025) wurde der Nachweis der Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit) der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bei vorliegender Nutzungsänderung zu einem Sondergebiet „Baustoffhandel“ erbracht.

Es wurden bereits 2017 durch die R+T Verkehrsplanung GmbH am Knotenpunkt „Rudolf-Diesel-Straße / Am Bahndamm“ Verkehrserhebungen durchgeführt. Da das Gewerbegebiet zum damaligen Zeitpunkt noch in geringerem Umfang bebaut war, wurden erneut videobasierte Verkehrserhebungen vorgenommen. Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

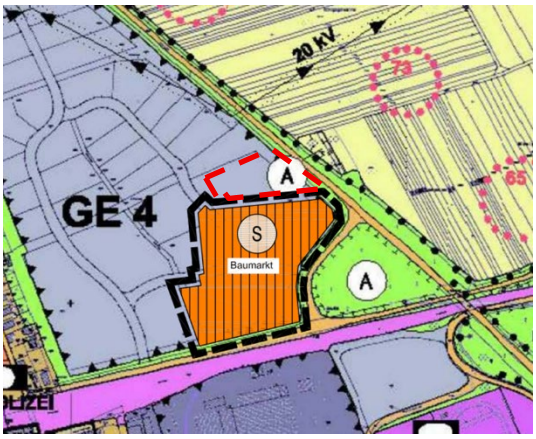
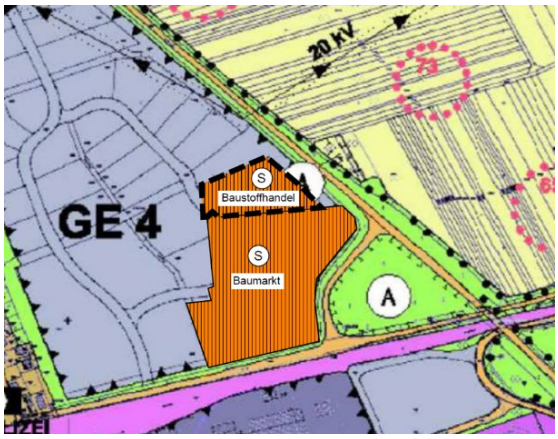
„*Unter Berücksichtigung der Entwicklung des gesamten Bebauungsplangebiets (Entwicklungsflächen) sowie der Umnutzung des aktuellen Baustoffabhollagers zu einem Baustoffhandel, ist die Leistungsfähigkeit der abknickenden Vorfahrt sowohl im Bestand als auch im Planfall gegeben. Für den Bestand wurde für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunden eines durchschnittlichen Werktages jeweils die Qualitätsstufe A ermittelt. Auch in den Spitzenstunden des Planfalls wurde die Qualitätsstufe A erreicht. […] Der Änderung der Gewerbegebietsfläche GE 6 in ein Sondergebiet „Baustoffhandel“ sowie die Erschließung über die abknickende Vorfahrt „Rudolf-Diesel-Straße / Am Bahndamm“ kann aus verkehrlicher Sicht zugestimmt werden. Es sind auch weiterhin ausreichende Reserven am Knotenpunkt vorhanden*.“

B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden die Bestandssituation der Änderungsfläche sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in tabellarischer Form beschrieben und bewertet.

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ entnommen werden.

Änderungsbereich gesamt ca. 0,85 ha	
Bisherige Darstellung	**Neue Darstellung**
Gewerbefläche	Sondergebiet „Baustoffhandel“
	
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Haßloch, Änderungsbereich (rot gekennzeichnet) (Quelle: Gemeindeverwaltung Haßloch, 04/2025)	Lage des Änderungsbereiches (schwarz gekennzeichnet) in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch
Luftbild	
Quelle: LANIS RLP 02/2026	
	

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter *(Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)*	**Beschreibung**	**Beeinträchtigung**	**Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓**
Tiere / Pflanzen und biologische Vielfalt	Durch die bereits anthropogene Nutzung und weitgehende Versiegelung nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Keine Naturnahen oder schutzwürdigen Biotope innerhalb des Änderungsbereiches (LANIS RLP 02/2026).	Keine Beeinträchtigung	-
Fläche	Die Fläche ist bereits überwiegend versiegelt und gewerblich genutzt, keine Neuinanspruchnahme von Fläche.	Keine Beeinträchtigung	-

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter *(Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)*	**Beschreibung**	**Beeinträchtigung**	**Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓**
Boden	Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung und weitgehende Versiegelung Bodenfunktion bereits eingeschränkt, keine bauliche Erweiterung oder zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.	Keine Beeinträchtigung	-
Wasser	Innerhalb des Änderungsbereiches keine wasserrechtlichen Schutzgebiete vorhanden (Geoportal Wasser 02/2026), durch bereits bestehende Versiegelung natürliche Funktion des Wasserhaushaltes bereits eingeschränkt, keine weitere Versiegelung vorgesehen.	Keine Beeinträchtigung	-
Klima / Luft	Regionalklimatisch befindet sich der Änderungsbereich in einem klimatischen Wirkraum (LANIS RLP 02/2026), Versiegelte Fläche, hat keine Bedeutung für die Frischluftentstehung, bestehende Situation in Bezug auf Luftqualität und Lokalklima bleibt unverändert.	Keine Beeinträchtigung	-
Landschafts- / Ortsbild, Erholung	Landschaftsbild bereits durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Natürliche oder landschaftliche wertvolle Bereiche sind im Gebiet nur in geringem Maß vorhanden (kleine Grünfläche im Norden und Osten). Ebenso besteht keine wesentliche Erholungsnutzung im Gebiet.	Keine Beeinträchtigung	-
Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung	Eine Vorbelastung ist durch die gewerbliche Nutzung bereits (Lärm, Schadstoffe etc.) vorhanden Keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Kenntnis über Denkmäler oder archäologische Fundstellen (GDKE RLP 06/2025).	Keine Beeinträchtigung	-
Wechsel-wirkungen	-	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zur erwarten **--**	-
Zusammenfassende Bewertung			
Es handelt sich um eine Nutzungsänderung innerhalb des bestehenden baulichen Bestands, ohne bauliche Erweiterung im Außenbereich. Daher sind mit keinen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen.			

Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete			
Schutzgüter *(Belange gem. § 1 Abs.6 Nr. 7a, c, d, i und § 1a BauGB)*	**Beschreibung**	**Beeinträchtigung**	**Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓**
Da keine strukturellen Änderungen am Gebäude oder an der Umgebung geplant sind, ist eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht zu erwarten.			

Schutzgebiete und -objekte	**Benennung**	**Erhebliche Beeinflussung**
Natura 2000-Gebiete	Weder im Änderungsbereich noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden	**--**
Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG RLP	Weder im Änderungsbereich noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden	**--**
Flächen des landesweiten Biotopverbunds (LEPIV) und des Biotopkatasters	Im Änderungsbereich befinden sich keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope. In 560 m östliche Richtung liegt der Biotopkomplex „Grabensystem NO Haßloch“ (BK-6615-0015-2006). Aufgrund der Lage und der Entfernung sind keine Auswirkungen zu erwarten.	**--**
Schutzgebiete gem. §§ 51, 53 und 76 Wasserhaushaltsgesetz	Im Änderungsbereich befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. In 1,2 km östlicher Richtung liegt ein Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung „WSG Böhl-Iggelheim, Ludwigstraße“ (Schutzzone III, 404400640) und in 980 m südlicher Richtung ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten	**--**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Wechselwirkungen
Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante): Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Änderungsbereich weiterhin als Gewerbefläche bestehen. Die bestehende Versiegelung, die gewerbliche Nutzung und die derzeitige Erschließung bleiben unverändert.
Prognose bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen: Es handelt sich um eine Nutzungsänderung innerhalb des bestehenden baulichen Bestands, ohne bauliche Erweiterung im Außenbereich. Es sind keine strukturellen Änderungen am Gebäude oder in der Umgebung geplant. Daher sind mit keinen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen. Wechselwirkungen: Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden übernommen. ▪ Zufahrten und Stellplätze ▪ Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Weitere Belange des Umweltschutzes *(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)*	**Beschreibung**	**Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren**
Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Im Änderungsbereich bestehen bereits verkehrsbedingte Geräuschimmissionen infolge der gewerblichen Nutzung. Eine Beurteilung der Geräuscheinwirkung wurden im Urpsrungsbebbaungsplan erstellt. Da sich Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebietes sowie des Gewerbegebietes seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan nicht wesentlich geändert haben werden die Festsetzungen zum Schallschutz übernommen.	Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind die geltenden Rechtsvorschriften der gültigen BImSchV einzuhalten und in den Verfahren weiter festzulegen.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	Keine grundlegend veränderte abfall- oder abwasserrelevante Auswirkung gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung zu erwarten.	Anfallende Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) soll unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

Weitere Belange des Umweltschutzes *(gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 e, f, h, j und § 1a BauGB)*	**Beschreibung**	**Hinweise an das anschließende Bebauungsplanverfahren**
Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz	Die vorliegende Planung führt zu keinen Einschränkungen der bereits bestehenden Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien durch die installierte Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.	Nutzung erneuerbarer Energien; Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche und sonstiger wassersensibler Bereiche. Keine Störfallbetriebe im Änderungsbereich.	--
Kumulierung von Umweltauswirkungen benachbarter Gebiete	Eine kumulative Verschärfung der Umweltauswirkungen auf benachbarte Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	

2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

Da es sich vorliegend ausschließlich um eine Nutzungsänderung innerhalb eines bereits gewerblich genutzten Bereiches handelt, wurden grundsätzliche Standortalternativen nicht weiterverfolgt. Die bestehende Erschließung, die verkehrliche Anbindung sowie die Vorprägung des Gebietes durch gewerbliche Nutzungen sprechen für die Beibehaltung des Standortes. Da keine Flächenausweitung erfolgt und die Nutzung innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Bereiches bleibt, sind erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden verschiedene Vorgaben übergeordneter Planungen, Fachpläne (u.a. Regionaler Raumordnungsplan) und Fachgutachten sowie weitere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ wurde die Bestandsituation anhand von Luftbildern erfasst und gem. Biotoptypenkatalog des Landesamtes für Umwelt, Gewässer und Gewerbeaufsicht differenziert.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf.

2. Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde Haßloch erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Haßloch sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet selbst im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die betreffende Fläche ist bereits zum Großteil versiegelt und baulich genutzt. Es sind keine Erweiterungen über die bestehenden versiegelten Flächen hinaus vorgesehen.

Es befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope auf der Fläche. Auch in direkter Nähe sind keine naturnahen Strukturen vorhanden, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Aufgrund der zum Großteil versiegelten sowie der bestehenden Nutzung liegen innerhalb des Geltungsbereichs, keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng oder besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG vor.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung von einem Gewerbegebiet zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ erfolgt auf einer bereits zum Großteil versiegelten und bebauten Fläche. Sie verursacht keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, noch ergeben sich artenschutzrechtliche Konflikte.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung keine Bedenken.

D. ANHANG / REFERENZLISTE

1. Gesetze (Stand 05/2026)

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 5), das zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** in der Fassung vom 25. Juli 2005, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287) geändert worden ist

2. Fachpläne / Fachgutachten

- **Einheitlicher Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Neckar** des Verband Region Rhein-Neckar (VRRN); https://extern.ris.rlp.de/, abgerufen 06/2025
- **FNP** - Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haßloch 2005
- **Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“**- einschließlich seiner Änderungen und den in diesem Zusammenhang erstellten Gutachten und Untersuchungen
- **Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“**, erarbeitet durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern, Entwurf 02/2026
- **Begründung Teil B - Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“**, erarbeitet durch die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern, Entwurf 06/2026

3. Weitere Quellen

- **Geoportal Boden** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 06/2025
- **Geoportal Wasser** - GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588, abgerufen 02/2026
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste, abgerufen 06/2025
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 02/2026
- **Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz** – Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, abgerufen 05/2026
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs, abgerufen 02/2026