



Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan Nr. 102

"Auf den Holzwiesen"

Begründung

Fassung: Entwurf | Formelle Offenlage gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB

Stand: 10.11.2025



Bearbeitung:

FIRU-mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0

Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de • Internet: www.FIRU-mbh.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier

Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492 • Steuer-Nr. 19/650/0147/7



Inhalt

BEARBEITUNG:	1
1. RECHTSGRUNDLAGEN	6
2. VERFAHREN	7
2.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 ABS. 1 BAUGB)	7
2.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 1 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 1 BAUGB)	7
2.3 BESCHLUSS ZUR GERINGFÜGIGEN ERWEITERUNG DES PLANGEBIETES, ZUR ANNAHME DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS UND ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 ABS. 2 BAUGB)	7
2.4 ABWÄGUNG (§ 1 ABS. 7 BAUGB) UND SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BAUGB)	7
2.5 BEKANNTMACHUNG (§ 10 ABS. 3 BAUGB)	7
3. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	9
3.1 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	9
3.2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSSTELLUNG	11
3.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
3.4 ZIELE DER PLANUNG	11
3.5 PLANUNGSALTERNATIVEN UND ALTERNATIVSTANDORTE	13
4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	13
4.1 GEGENWÄRTIGE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET	13
4.2 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE SOWIE RECHTLICHE BELASTUNGEN	13
4.3 FLÄCHENBILANZ	14
5. RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET	14



5.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
5.2	BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	18
5.3	INFORMELLE PLANUNGEN UND KONZEPTE	20
5.4	RECHTLICHE PLANUNGSVORGABEN / UMWELTBEZOGENE FACHPLANUNGEN	22
6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	36
6.1	FESTSETZUNGSKONZEPT IM ÜBERBLICK	36
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	37
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	40
6.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	41
6.5	BAUWEISE	42
6.6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	42
6.7	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	43
6.8	FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN	43
6.9	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE	44
6.10	WASSERFLÄCHEN	44
6.11	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	44
6.12	FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	45
6.13	BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN	45
6.14	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	45
6.15	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN	46
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	46



7.1	WERBEANLAGEN UND AUßENBELEUCHTUNG	46
7.2	EINFRIEDUNGEN	47
7.3	DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG	47
7.4	STELLPLÄTZE	47
7.5	STAFFELGESCHOSSE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.6	GESTALTUNG DER FASSADEN	47
7.7	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	47
7.8	ABFALLBEHÄLTER	47
7.9	AUßENANTENNEN UND ANTENNENANLAGEN	47
7.10	SOLARE ANLAGEN AUF GEBÄUDEN UND EINRICHTUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES LANDESSOLARGESETZES RHEINLAND-PFALZ	48
8.	HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER	48
9.	KENNZEICHNUNGEN	48
10.	UMWELTBERICHT	48
11.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	48



Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“	10
Abbildung 2 Städtebauliches Konzept (Entwurf – Stand 2023)	12
Abbildung 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	15
Abbildung 4: Auszug FNP, Plangebiet rot umrandet.....	17
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 100 "Am Obermühlpfad", der Geltungsbereich Nr. 102 "Auf den Holzwiesen ist weiß markiert	19
Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“, Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwiesen rot markiert	20
Abbildung 7: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“, Eigene Darstellung	23
Abbildung 8: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen..	24
Abbildung 9: FFH- und Naturschutzgebiete.....	25
Abbildung 10: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete	26
Abbildung 11: Einzelhandelsbezogenes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch	36



1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2023 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), letzte Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 26. November 2024 (GVBl. S. 365).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283) zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert am 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305).

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), letzte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte Änderung durch Artikel 32 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), letzte Änderung durch Artikel 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. 2005, S. 302), letzte Änderung durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).



2. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ der Gemeinde Haßloch erfolgt im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und mit Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung des Umweltberichtes gem. § 2a S. 3 BauGB.

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 22.11.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuss des Gemeinderates der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 17.04.2024 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum 08.07.2024 bis einschließlich 07.08.2024 auf Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes beteiligt und hatten die Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

2.3 Beschluss zur geringfügigen Erweiterung des Plangebietes, zur Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am ____ die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen und zugleich den insoweit fortgeschriebenen Planentwurf des Bebauungsplans“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 (Abs. 2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ____ über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum ____ – auf Antrag verlängert bis zum ____ aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum ____ bis einschließlich ____ auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes beteiligt und hatte die Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

2.4 Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch in öffentlicher Sitzung am ____ geprüft. Nach Abwägung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.



Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ausfertigung:

Haßloch, den __.__. __

Gemeindeverwaltung, Tobias Meyer, Bürgermeister



3. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Für den vormals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ hatte der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch am 06.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des ca. 38 ha großen Bebauungsplans Nr.100 „Am Obermühlpfad“ gem. §2 Abs.1 BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde inzwischen mit Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Laufe des Verfahrens ergab sich fachlich die Notwendigkeit (aus Umweltaspekten) eine ca. 6,5 ha große Teilfläche aus dem Verfahrensgang über den vorgenannten Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ herauszulösen und im Weiteren eigenständig als Verfahren zum Bebauungsplan Nr.102 „Auf den Holzwassen“ für eine gesonderte städtebauliche Entwicklung zu führen.

Aus diesem Grund wurde am 15.12.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Haßloch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ beschlossen. Der für diesen Teilbereich noch gültige vormalige Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ setzt neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen und ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet gegenwärtig ausschließlich Industriegebiete und ein Mischgebiet fest.

Die Planerischen Zielvorstellungen des Bebauungsplans Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße“ wurden auf der in Rede stehenden Fläche nie realisiert. Die Fläche stellt sich als ortsnahe Entwicklungsareal, derzeit brachliegend mit ruderalem Bewuchs dar.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers sowie die Bereitstellung von gewerblichen Flächen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ erforderlich.

3.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

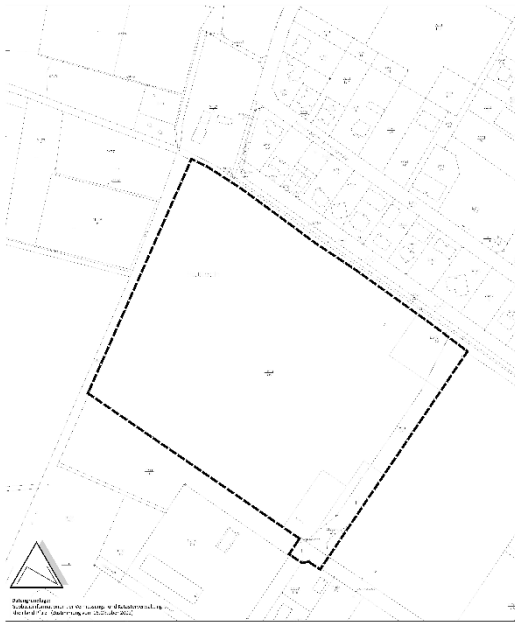
Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt im südlichen Gemarkungsgebiet der Gemeinde Haßloch und wird über die Verkehrsstraße „Siemensstraße“ sowie die „Fabrikstraße“ erschlossen.

Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch den an der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Rehbach (Gewässer zweiter Ordnung) begrenzt. Im Osten schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an.

Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere derzeit gewerblich genutzte Teilbereiche an, welche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ liegen. Südöstlich des Plangebiets verläuft die „Fabrikstraße“ und die „Siemensstraße“, im Westen des Plangebiets schließen sich bewaldete Freiflächen an. Eine weitere bauliche Nutzung im Bestand findet hier nicht statt.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwassen“



Im Zuge des Verfahrens bzw. der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3,4 Abs.1 BauGB wurde der Geltungsbereich verkleinert. Die Flächen rund um die denkmalgeschützte Obermühle nördlich des Rehbachs wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 6,5 ha. Nach Reduzierung des Geltungsbereichs um die Flurstücke 2467/3, 2467/27 und 2467/28 umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ eine Fläche von ca. 5,6 Hektar mit den nachstehend aufgelisteten Flurstücken.

Tabelle 1: Flurstücksauflistung

Flurstücknummer	Gemarkung
11508/290	Haßloch
11508/309	Haßloch
11508/289	Haßloch
2548/32 (teilweise)	Haßloch



3.2 Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und einer Entwicklung wie im benachbarten Gebiet „Am Obermühlpfad“ (vormals Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Weg, 2. Änderung“) entgegenzusteuern. Hier kam es in den letzten 30 Jahren zu einer Eigendynamik innerhalb des Plangebiets, was letztlich sogar zu einer „Funktionslosigkeit“ des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ führte.

3.3 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der standörtlichen Bauleitplanung wurde eine Städtebauliche Konzeption für eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung des in Rede stehenden Areals erarbeitet. Diese bildet im Weiteren die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“.

3.4 Ziele der Planung

Städtebauliches Entwicklungsziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer besonderen Mischung aus Wohnen und Gewerbe im Wege eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO. Zur Bewältigung der städtebaulichen Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ist zugleich für Teile des Plangebiets die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche gem. § 8 BauNVO geplant.

Anlass und tragende Gründe für diesen städtebaulichen Entwicklungsansatz liegen sowohl im Plangebiet selbst wie auch in der Absicht der plangebenden Gemeinde, in der Nähe der historischen Obermühle ein Angebot für Wohnen und Arbeiten in einer hohen Dichte und besonderen Mischung zu schaffen. Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt infolge ihrer Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar zukünftig ihr Profil als lebenswerte Wohngemeinde mit hohem lokalen Umweltanspruch zu schärfen sowie attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und so ihren regionalplanerisch zugewiesenen besonderen Funktionen nachzukommen. Unter dem Gesichtspunkt der Klima- und Verkehrswende können für das Plangebiet zugleich kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnort gestärkt und insgesamt ein Flächenangebot für bislang in Haßloch noch wenig vertretene Bau- und Nutzungsformen entwickelt werden. Insoweit ist das Planungskonzept auf kleinteilige Parzellenangebote mit örtlich angepassten Bauvolumina ausgerichtet.

Abbildung 2 Städtebauliches Konzept (Entwurf – Stand 2023)

Haßloch | Auf den Holzwiesen: Variantenvergleich als Diskussionsgrundlage



Stand: Entwurf | Abstimmungstermin 26.01.2023 

Ergänzend sind wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar am südlichen Rand des eher wohnbaulich geprägten Kernbereichs von Haßloch und wegen der Nähe zu besonderen landschafts- und ortsbildprägenden Elementen städtebauliche und immissionsseitige Gesichtspunkte einschlägig, die es erfordern zukünftig die zuzulassenden Arten von Betrieben nach ihren besonderen Eigenschaften zu gliedern.

Zu berücksichtigen sind dabei auch übergreifende Konzepte des Hochwasserschutzes und die in einigen Plangebietsteilen infolge Nichtnutzung entstandenen, mittlerweile naturschutzfachlich wertigen Strukturen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Planungsziele sind wie folgt charakterisiert:

- Übergeordneter Beitrag zur Förderung der lokalen Nachhaltigkeit in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Energie/Klima in der Metropolregion,
- Übergeordneter Beitrag zur Fortentwicklung der Gemeinde Haßloch als qualitätsvolle Wohngemeinde und Arbeitsplatzschwerpunkt für das lokale Handwerk und Gewerbe,
- Ausrichtung auf Mischnutzung in höherer Dichte von Wohnen und als Beitrag zur Stärkung des lokalen Handwerks und Gewerbes und für sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Städtebauliche Rahmensetzung als Stadt der kurzen Wege,
- Aktivierung unbebauter Flächenreserven (Brachflächenkonversion) durch städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Nutzungsmischung, Bauweisen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen als Wesensmerkmale einer gesamthaften städtebaulichen Ordnungsstruktur im Plangebiet,



Aufwertung der städtebaulichen Qualität und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,

- Beitrag zur Förderung der Klimaanpassung¹ durch Vorgaben hinsichtlich Grünhaltung und regenerative Energieerzeugung im Plangebiet und zum lokalen Umweltschutz durch Sicherung / Entwicklung von Grün- und Naturelementen im Plangebiet, an baulichen Anlagen und im öffentlichen Raum.
- Beibehaltung und behutsame Ergänzung des Systems der Erschließung und Maßnahmen zur Verkehrswende / CO₂ Minderung.

3.5 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Da es sich um eine Änderungs-Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt, ergeben sich keine Standortalternativen. Des Weiteren wird auf die Ausführungen zur Wohnraumbedarfsanalyse (s. 5.3.1) verwiesen. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen insoweit, als dass das betreffende Baugebiet derzeit unbebaut ist, brach liegt und somit die Möglichkeit bietet nach den geänderten Planungsvorstellungen der Gemeinde entwickelt zu werden und auf der in Rede stehenden Fläche künftig keine industrielle Nutzung mehr zuzulassen.

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wurde nicht nach den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Weg“ entwickelt und liegt derzeit überwiegend brach. Übergangsweise wurde es als Verkehrsübungsplatz genutzt. Inzwischen hat sich hier ein ruderaler Bewuchs gebildet. Bauliche Anlagen sind nicht aufstehend. Das Plangebiet weist insoweit keine städtebauliche Wertigkeit auf.

4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Parzellen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Haßlocher Immobilien Gesellschaft HIK.

¹ Bundesklimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905). Deutschlands Weg zur Klimaneutralität ist im Klimaschutzgesetz vorgezeichnet. Der vorläufige Beschluss des Verfassungsgerichts verpflichtet den Staat, aktiv vorzubeugen, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz begegnet die Bundesregierung den besonderen Herausforderungen, die mit dem Klimawandel verbunden sind. Für die Bauleitplanung ist eine solche Verpflichtung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB normiert. Vgl. weitergehend: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>



4.3 Flächenbilanz

Die plangebende Gemeinde Haßloch beabsichtigt zur Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes im Plangebiet die folgenden Flächentypen in den folgenden Größenordnungen planungsrechtlich festzusetzen:

Art der Nutzung	Flächengröße
Urbanes Gebiet MU	22.365,91 m ²
Gewerbegebiet GE	17.753,31 m ²
Öffentliche Grünfläche öG	1.567,90 m ²
Private Grünfläche pG	8.961,92 m ²
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.810,74 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	470,92 m ²
Gesamt	56.930,70 m ²

5. RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz²

Das LEP IV Rheinland-Pfalz trifft verschiedene Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ und dessen Umfeld in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Folgend werden die für das Areal relevanten Aussagen des LEP IV dargestellt.

Hinsichtlich der Raumstruktur liegt das Areal im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und räumlich im unmittelbaren Umfeld des hoch verdichteten Siedlungsbereiches Speyer, Schifferstadt, Frankenthal, Ludwigshafen am Rhein und Mannheim. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ trifft das LEP IV die Aussage, dass sich das Plangebiet mit der Gemeinde Haßloch als kooperierendes Mittelzentrum innerhalb des Verflechtungsraumes der Region Rhein-Neckar befindet. Unter dem Leitbild „Freiraumschutz“ ist ersichtlich, dass das Plangebiet an einen landesweit bedeutsamen regionalen Grünzug angrenzt.

Die Leitbilder „Forstwirtschaft“, „Rohstoffsicherung“ sowie „Erholung und Tourismus“ sind im Plangebiet von keiner Bedeutung. Das Plangebiet wird ausschließlich als Verdichtungsraum klassifiziert.

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass das Plangebiet über einen Anschluss an das funktionale Straßennetz in Form der Bundesautobahn A65 verfügt. Ferner ist die Gemeinde Haßloch über das Schienennetz an die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim-Paris angebunden.

² Vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), hrsg. von dem Ministerium des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz 2008.

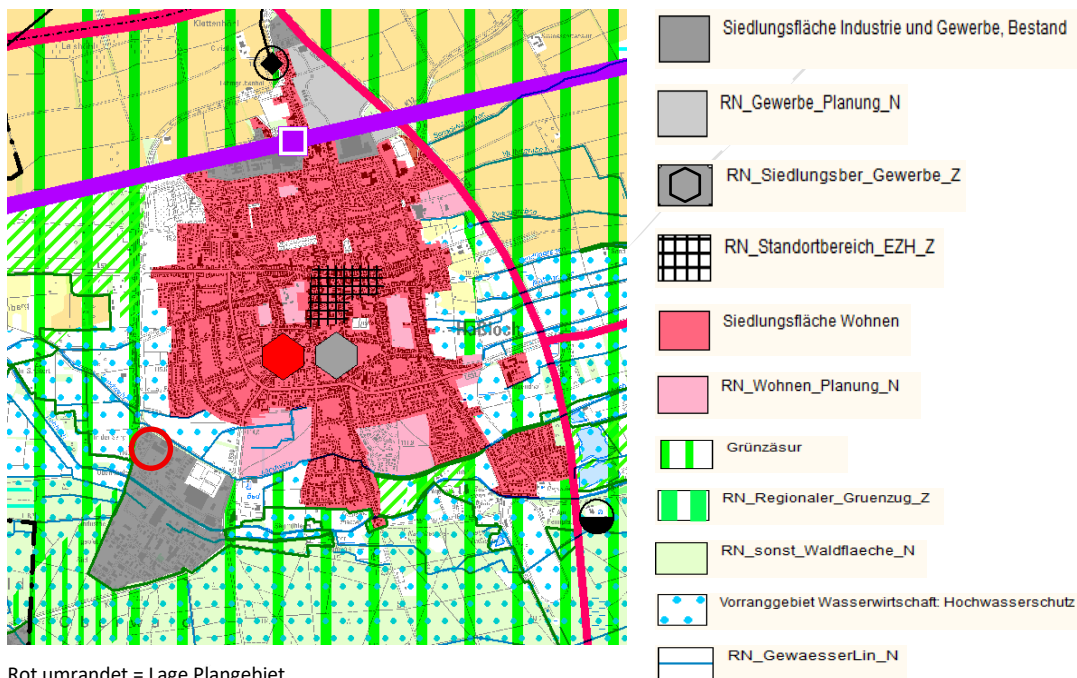
5.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemäß einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Bei den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ durch Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegten, regionalen Gewerbeschwerpunkten, handelt es sich um, für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion, wichtige Standortgemeinden.

Sie verfügen über einen hohen Gewerbesatz sowie breiten Branchenmix und bilden, in Abhängigkeit von der Raumstruktur, gemeinsam mit den „Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sowie den auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkten Kommunen ein dichtes Netz dynamischer Wirtschaftsteilräume in der Metropolregion.

Abbildung 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020



Rot umrandet = Lage Plangebiet

Quelle: Verband Region Rhein Neckar

In den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegten regionalen Gewerbegebietsschwerpunkten ist über die planungsrechtlich in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächen keine darüberhinausgehende, großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen. Die Aktivitäten zur Wirtschaftsförderung sollen sich daher schwerpunktmäßig auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe sowie die Entwicklung noch freier Gewerbeflächenreserven konzentrieren.

Die Bestandssicherung und -pflege beinhaltet auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen. Wie vorstehender Abbildung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet in Teilen von einem regionalen Grünzug, einer Grünzäsur und einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz umgeben.



Das Vorhaben widerspricht auf den ersten Blick den regionalplanerischen Zielvorstellungen insoweit, dass im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar der Bereich des Plangebiets als Gewerbliche Fläche ausgewiesen ist. Neben der besonderen Funktionszuweisung „Gewerbe“ wird der Gemeinde Haßloch regionalplanerisch auch die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen. Die Ausweisung der „Siedlungsbereiche Wohnen“ hat zum Ziel, über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehende Flächen der Siedlungsentwicklung bereitzustellen, um den Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen zu decken³. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Wohnbautätigkeit innerhalb der Region auf Bereiche konzentriert, die eine gute infrastrukturelle Ausstattung vorweisen und an regionalbedeutsamen ÖPNV-Verbindungen liegen.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Urbanen Gebiets werden beide o.g. regionalplanerischen Ziele geachtet.

Durch die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebiets nach §6a BauNVO und der Festsetzung von Gewerbeflächen gem. §8 BauNVO werden insoweit die regionalplanerisch ausgewiesenen besonderen Funktionen der Gemeinde Haßloch berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Plans werden ca. 5,6 ha gewerbliche / industrielle Baufläche künftig neu definiert.

Der Gemeinde Haßloch stehen gemäß Auszug aus „Raum + Monitor“ noch ca. 13,06 ha gewerbliche Potentialflächen zur Verfügung. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ ist in der Bilanzierung nach „Raum + Monitor“ Teil der Fläche „DKBI – Gelände“. Der Umfang dieser Fläche beträgt laut „Raum + Monitor“ ca. 67.119 m². Der Flächenumfang des Bebauungsplans Nr.102 „Auf den Holzwiesen“ umfasst 56.930,7 m². Gemäß planzeichnerischer Festsetzung entfallen 2,2 ha auf die Gebietsart „Urbanes Gebiet MU“ und ca. 1,77 ha auf die Gebietsart „Gewerbegebiet GE“. Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die hier festgesetzten Baufelder ermöglichen eine Mischnutzung auf ca. 16.166,65 m² und eine gewerbliche Nutzung auf ca. 13.296,32 m². Aufgrund der für das Urbane Gebiet typischen Nutzungsmischung ist die Annahme zu treffen, dass ca. 20 %– 30 % der Flächen innerhalb des Urbanen Gebiets für gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §6a Abs.4 Nr.4 gewährleistet. Im Ergebnis der Bilanz stehen somit mindestens ca. 1,3 ha innerhalb des Planbereichs für Wohnen sowie weitere nicht gewerbliche Nutzungen zur Verfügung und es entfallen ins. Ca. 1,6 ha auf Gewerbliche Nutzungen. Somit überwiegt innerhalb des Planbereichs die gewerbliche Nutzung.

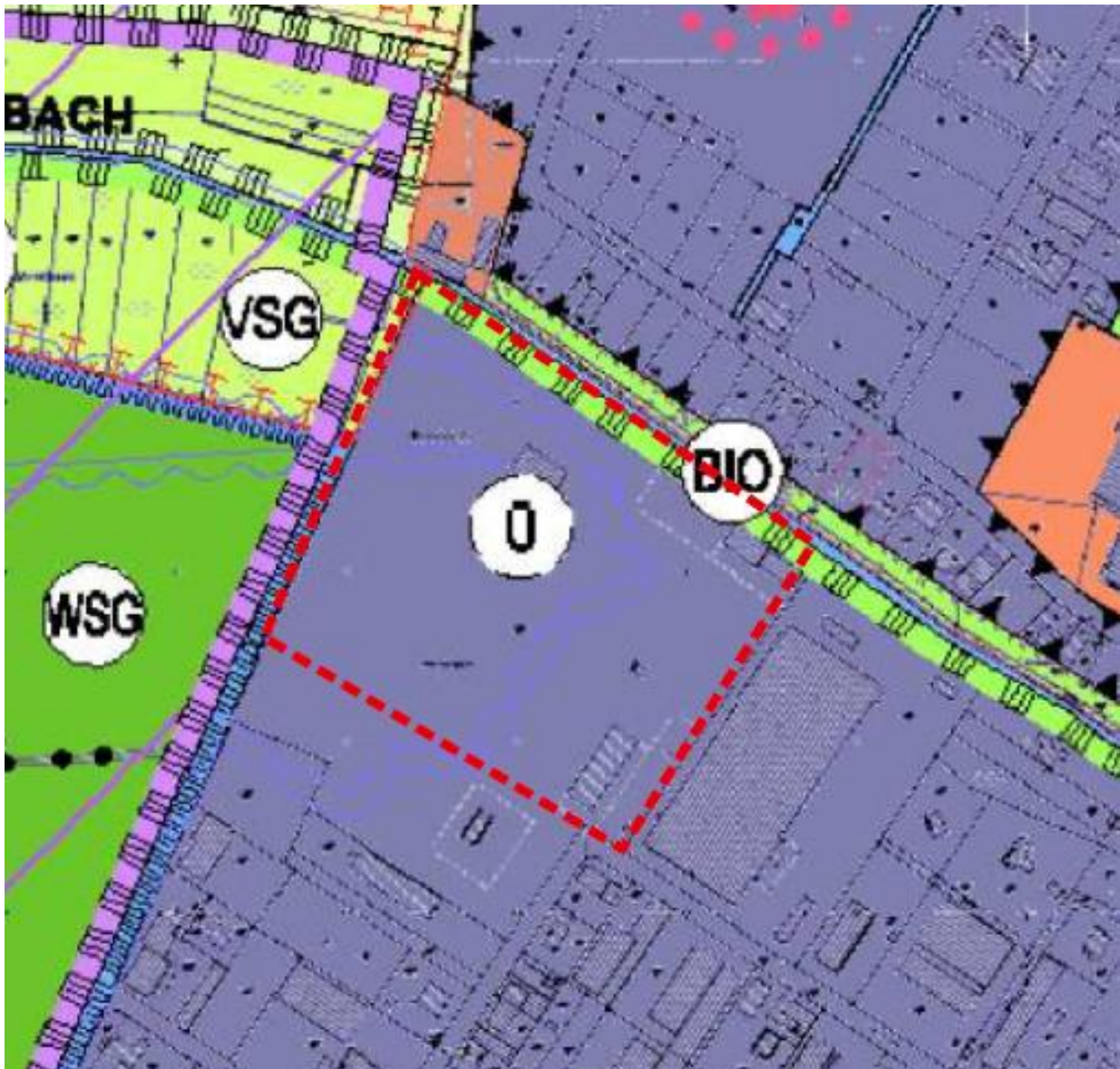
Somit verbleiben innerhalb der Gemarkung Haßloch insg. ca. 11 ha gewerblich nutzbarer Innenpotentiale. Die Gemeinde Haßloch ist damit weiterhin in der Lage ihrem regionalplanerisch zugewiesenen Auftrag zur Bereitstellung von Flächenreserven für eine Gewerbliche Nutzung nachzukommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass für das Plangebiet keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung, mit Ausnahme des Hochwasserschutzgebietes formuliert sind die der geplanten Entwicklung und den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen und im Planverfahren insb. nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten wären.

5.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ eine gewerbliche Baufläche im Bestand dar.

Abbildung 4: Auszug FNP, Plangebiet rot umrandet



Quelle: Gemeinde Haßloch, 2025, Eigene Darstellung

Der nördlich am Plangebiet verlaufende Rehbach wird als Wasserfläche (Bach / Graben) dargestellt und ist flankiert von bestehenden pauschal geschützten Biotopen.

Innerhalb des Plangebiets ist zudem der Hinweis auf das bestehende Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Plangebietsangrenzend sind zudem die Planzeichen für die bestehenden weiteren Schutzgebiete (Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet sowie Vogelschutzgebiet) dargestellt.

Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch ist der Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Daher ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch erforderlich. Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren geführt. Die Fläche wird auf



Ebene des Flächennutzungsplans künftig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde kann bei Darstellung einer „gemischten Baufläche“ das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB als erfüllt betrachtet werden.

Im Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel „hohe Durchgrünung mit ortstypischen, standortgerechten Grünelementen, insb. zur Ergänzung und Verbesserung von Gebäude- und Grundstückseingrünung und von Straßenrandflächen“ ausgewiesen. Zudem sollen Barrieren im linearen Biotopverbund abgebaut werden. Ferner empfiehlt der Landschaftsplan hierzu, dass die Flächen des Industriegebiets Lachener Straße langfristig zurückgebaut werden, sowie eine Überführung der Flächen in Wald bzw. landwirtschaftliche Nutzung erfolgen sollen.⁴

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) basiert auf den Bebauungsplänen „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ aus den Jahren 1964, 1968 und 1974. Am 10.02.1988 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine 3. Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lachener Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 17.03.1988 öffentlich bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan unter dem Titel Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ fortgeführt und am 15.12.2022 zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine Struktur von Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten im östlichen und südlichen Umfeld des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ fest, dessen Plangebiet als Teilfläche im Jahr 2021 aus dem genannten Planverfahren Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ausgegliedert wurde.

⁴ Vgl. Gemeinde Haßloch, Flächennutzungsplan 2005, Erläuterungsbericht und Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ mit seinem Erweiterungsplan 1 und seinen Änderungsplänen 1 und 2, Begründung mit Umweltbericht.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 100 "Am Obermühlpfad", der Geltungsbereich Nr. 102 "Auf den Holzwiesen" ist weiß markiert



Der Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ überlagert demzufolge den, für diesen Planbereich, nach wie vor bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ wie gem. nachstehender Abbildung dargestellt.

Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“, Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwassen rot markiert



Quelle: FIRU mbH, Gemeinde Haßloch, Eigene Darstellung

Das Plangebiet erstreckt sich über den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“.

5.3 Informelle Planungen und Konzepte

5.3.1 Wohnraumbedarfsanalyse

Für die Gemeinde Haßloch wurde 2023 eine Wohnraumbedarfsanalyse mit dem Prognosehorizont 2040, zur wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung angefertigt. Hierfür erging ein Auftrag an die unabhängige bulwiengesa AG aus Frankfurt am Main.

Für die Wohnraumbedarfsanalyse wird statistisches Material von bulwiengesa, vom Statistischen Landesamt Rlp sowie der Gemeinde Haßloch genutzt. Ebenso fließen Daten des RIWIS Online (Regionales Immobilieninformationssystem) von bulwiengesa sowie eigene Erkenntnis einer Vor-Ort-Research mit ein.

Die Wohnraumbedarfsanalyse gliedert sich in die Bausteine:

1. Standortanalyse
2. Immobilienmarktanalyse
3. Wohnungsbedarfsprognose
4. Handlungsempfehlungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen und Inhalte der Wohnraumbedarfsanalyse aufgeführt.

1. Standortanalyse



Die Gemeinde Haßloch gilt als attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit guter infrastruktureller Anbindung. Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Rhein-Neckar-Region Mannheim/Ludwigshafen bei gleichzeitiger Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung ergibt sich ein guter Wohn- und Freizeitwert. Dies drückt sich auch durch die seit 2012 steigende Bevölkerungszahl aus. Das Einwohnerwachstum verzeichnet vor allem in den Gruppen „Senioren“, 25- 39-Jährige sowie Kindern (Familie) das stärkste Wachstum. Maßgeblich für die stetig steigende Einwohnerzahl sind Ausländische Mitbürger und Mitbürgerinnen. Bis 2040 (Prognosehorizont) wird das Anwachsen der Gruppe der Senioren sowie einer steigenden Zahl von 1-2 Personen Haushalten erwartet.

2. Wohnimmobilienmarkt

Der Haßlocher Immobilienmarkt wird dominiert von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), sie stellen ca. 90 % der Gebäude und 60 % der Wohneinheiten WE. Über 57 % des Zuwachses an Wohneinheiten erfolgte seit 2012 über die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Im Zeitraum von 2018-2022 hat sich die Wohnungsbautätigkeit im Gemeindegebiet deutlich abgeschwächt. In Haßloch liegt darüber hinaus kein nennenswerter Wohnungsleerstand vor. Des Weiteren ist gemäß Wohnraumbedarfsanalyse ein „Abschmelzen“ des Sozialwohnungsbestandes erkennbar. Es herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien sowie Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Dies ist der guten / hohen Nachfrage geschuldet, welche zu einem steigenden Miet- /Kaufpreisniveau beiträgt. Dies gilt aber vor allem für Mietobjekte. Bei Eigentumswohnungen oder Eigenheimen ist aufgrund der ungünstigen Entwicklungen der Marktbedingungen ein Kaufpreissrückgang erkennbar. Es ergibt sich demnach ein einer Siedlungsdichte von 30 WE/ha ein Gesamtpotenzial von 1970 Wohneinheiten unter vollständiger Ausschöpfung aller Wohnbaupotenziale. Die hier in Rede stehende Fläche ist Bestandteil der Analyse.

3. Wohnraumbedarfsprognose

Die Wohnraumbedarfsprognose erfolgt unter Berücksichtigung von Ersatzbedarf und Zusatzbedarf unter Ansatz der durchschnittlichen Haushaltsgrößenentwicklung des Landkreises Bad Dürkheim. Es ergibt sich bis zum Prognosehorizont 2040 ein Bedarf von 1.100 WE, davon stellen sich 26 % als Ersatzbedarf und 74 % als Zusatzbedarf dar.

Zur Bedarfsdeckung ist eine durchschnittliche Fertigstellung von rund 61 WE p.a. erforderlich, wobei Maßnahmen im Bestand zukünftig mit einem Anteil von 10 – 15 % an der Wohnungsbedarfsdeckung beteiligt sein werden. Die Kapazität bereits bestehender und geplanter Baugebiete/-vorhaben (ca. 1060 WE) reicht theoretisch aus, um den Neubaubedarf zu decken. In dieser Berechnung ist die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.102 „Auf den Holzwassen“ enthalten.

4. Handlungsempfehlungen

Aus der Ausgangssituation von Haßloch sind mit den derzeit erkennbaren Rahmenbedingungen fünf wohnungspolitische Handlungsempfehlungen abzuleiten, die die zukünftige bedarfsgerechte Ausrichtung des Wohnungsmarktes stärken.

- Nachfragegerechte Bautätigkeit – bedarfsgerechter Neubau von Wohnungen, Eigenheimen und besonderen Wohnformen erforderlich.



- Erhöhung des Angebotes an barrierefreien/-armen Wohnungen durch Neubau und Anpassung des Bestandes
- Stärkung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung und Baulücken-/Nachverdichtungspotenzialaktivierung
- Förderung des Generationenwechsels im Bestand "„Jung kauft Alt“
- Schaffung der Grundlagen zur Stabilisierung und Erweiterung des Angebots für preisgünstige Wohnungen.

Durch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ wird den Handlungsempfehlungen Rechnung getragen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine ca. 6 ha große als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche künftig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Dies ermöglicht im Weiteren der Gemeinde Haßloch eine Entwicklung eines Wohnraumangebots welches auf die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse abstellt.

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche ist die Gemeinde im Weiteren befähigt einen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Ziel es ist, dringend benötigte Wohnraumangebote zu schaffen bzw. diese weiter bereitzustellen. Da der Gemeinde im Vergleich deutlich mehr nicht blockierte Gewerbeflächen zur Verfügung stehen (ca. 13 ha) ist durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans weiterhin gewährleistet, dass die Gemeinde künftig die ihre besonderen Funktionszuweisungen auch künftig erfüllen kann.

5.4 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen

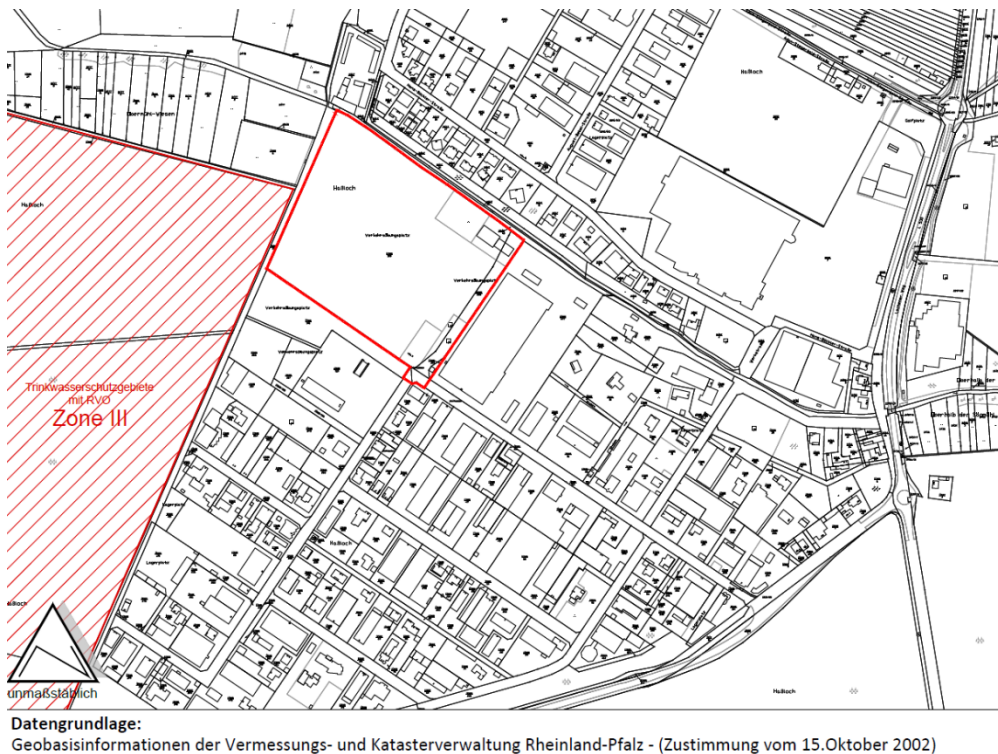
5.4.1 Wasserschutzgebiete

An die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes Ordenswald an.

Das Wasserschutzgebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die im Plangebiet vorhandenen und beabsichtigen Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zum Wasserschutzgebiet.

Abbildung 7: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“, Eigene Darstellung



Quelle: Gemeinde Haßloch, i.V.m. Geoportal Rheinland-Pfalz

5.4.2 Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen 5

An die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze grenzt das Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“ an. Das Gebiet beinhaltet ausgedehnte Niederungswälder mit Alteichenbeständen und besonders im Osten trockenen Laub- und Kiefernwäldern auf Dünenstandorten.

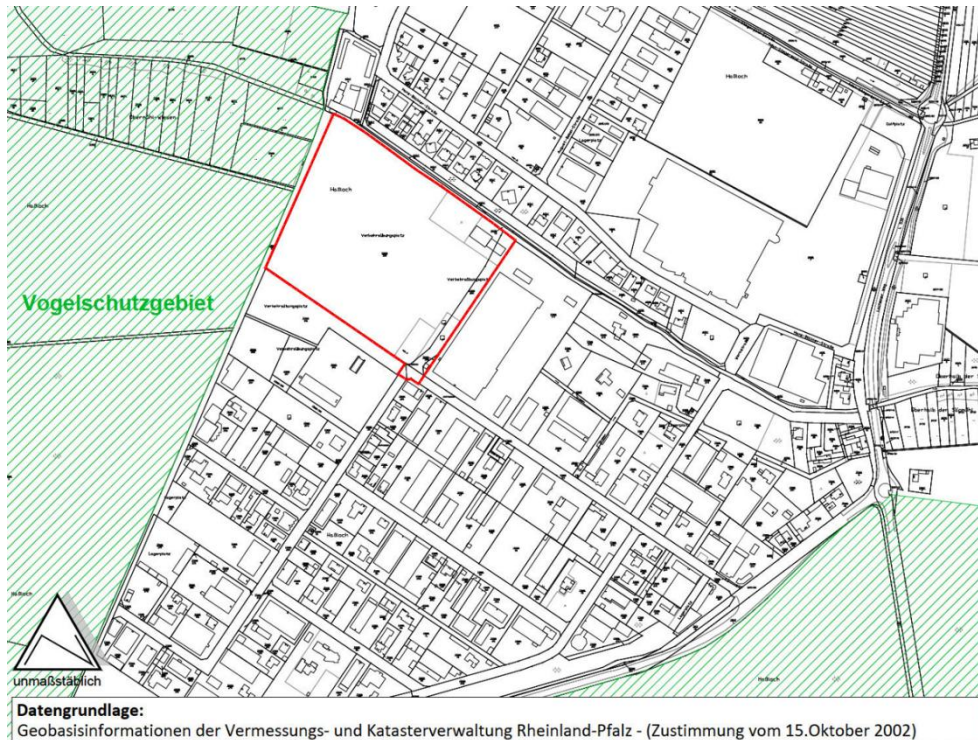
Die Bäche sind von überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzten Talzügen begleitet. Die seggen- und binsenreichen Wiesen bieten Brutmöglichkeiten für zahlreiche Wiesenvögel. Die Artengarnitur der Wiesen entspricht etwa der Queich-Niederung. Insbesondere Schwarzkelchen und Raubwürger sind neben dem Wachtelkönig als Leitart erwähnenswert. Grau- und Mittelspecht dominieren in den Alteichenbeständen, während im Dünenwald große und besonders individuenreiche Bestände von Ziegenmelker, Wendehals u.a. wertgebend sind. Die Erhaltungsziele innerhalb des Vogelschutzgebiets sind folgende:

- Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen,
- der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten der lichten Kiefernwälder,

⁵ Die nachfolgenden Ausführungen entstammen dem Natura 2000 VSG Steckbrief 6616-402 abgerufen unter www.natura2000.rlp.de/steckbriefe

- mit den Freiflächen (insb. Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden und Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern.

Abbildung 8: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen



Quelle: Gemeinde Haßloch, i.V.m. Geoportal Rheinland-Pfalz

Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Plangebiets stehen nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Vogelschutzgebiet.

5.4.3 Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

Das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ wurde per Rechtsverordnung vom 30. November 1981 rechtsverordnet. Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung zielt der Schutzzweck auf die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und der Schönheit des noch überwiegend bewaldeten Gebiets zwischen Rehbach und Speyerbach wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung.⁶

Die Bestimmungen des § 4 der Rechtsverordnung nehmen das Plangebiet von der Gültigkeit der Rechtsverordnung aus:

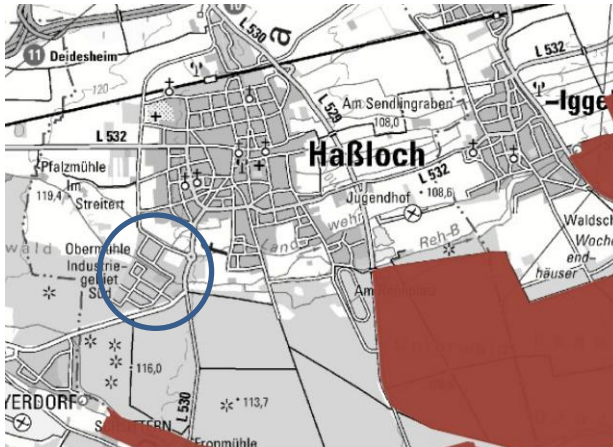
- „Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Plangebiets stehen nicht im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet, da gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes sind.“

⁶ Vgl. Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 3, S. 51 vom 25.01.1982, Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach vom 30. November 1981.

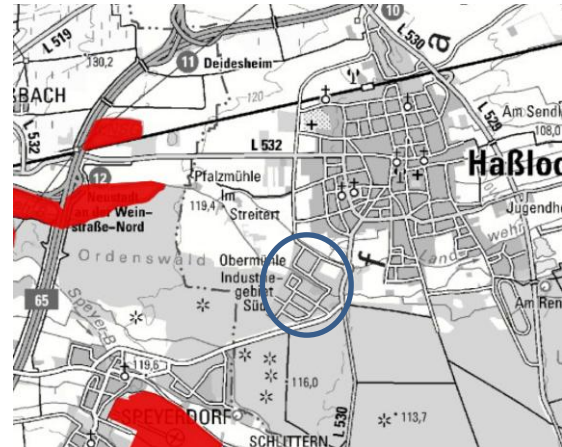
5.4.4 FFH- und Naturschutzgebiete

In der weiteren Umgebung zum Plangebiet, mit einem räumlichen Abstand von mindestens 2 km, befinden sich FFH- und Naturschutzgebiete. Aufgrund der räumlichen Entfernung dieser Gebietseinheiten zum Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die FFH- und Naturschutzgebiete zu rechnen.

Abbildung 9: FFH- und Naturschutzgebiete



Ausschnitt Lage der angrenzenden FFH-Gebiete
Blau umkreist = Lage Plangebiet



Ausschnitt Lage der angrenzenden Naturschutzgebiete

5.4.5 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem

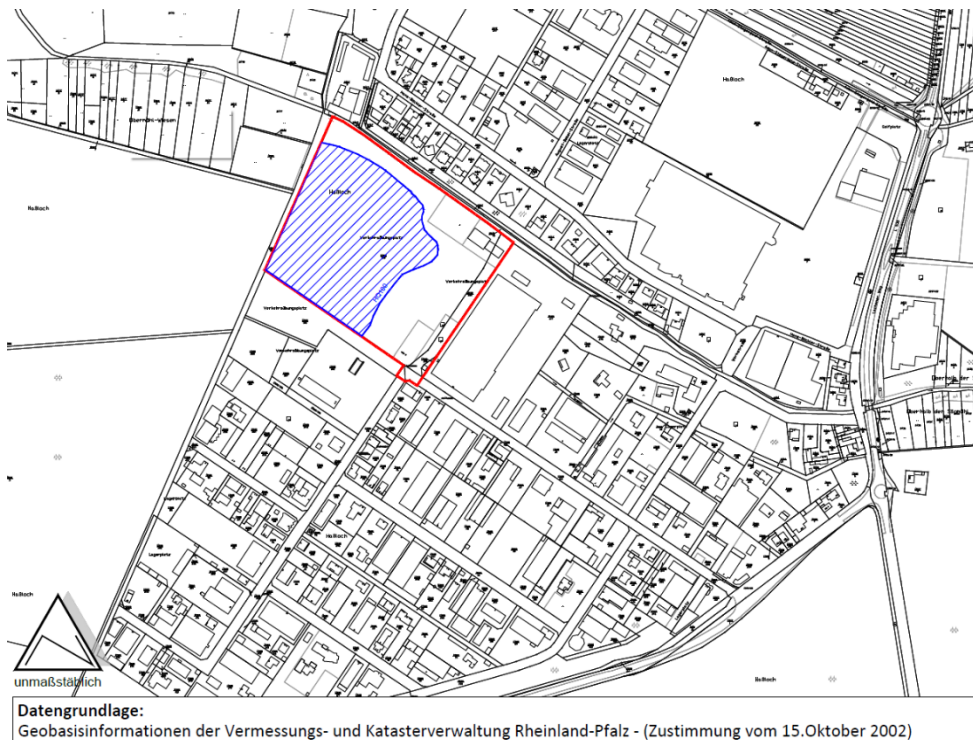
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ liegen per Rechtsverordnung auf Basis des § 83 Abs. 1 LWG RLP i.V.m. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt, ergeben sich keine grundlegenden Planungsverbote gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Gem. § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB folgende Belange insb. zu berücksichtigen.

Durch die Überplanung des bestehenden Baugebiets und insb. der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu vermeiden. Zudem sind Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden. Ferner ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben erforderlich.

Auf die erforderlichen Festsetzungen wird im Rahmen der Begründung der entsprechenden Festsetzungen eingegangen. Zu den weiteren sich ergebenden Anforderungen aus § 78 WHG sowie einer hochwasserangepassten Bauweise innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der HQ extrem Gebiete finden sich Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

Abbildung 10: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete⁷



Am 02.10.2024 erging der positive Planfeststellungsbeschluss (Az: 6425-0001#2022/0002-0111 31 AB2) zur Errichtung eines Hochwasserschutzbauwerks entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Nach Herstellung des Hochwasserschutzbauwerks wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ nicht mehr gesetzlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Da der Hochwasserschutzdamm zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans noch nicht errichtet ist, wird die Kennzeichnung aufrechterhalten.

5.4.6 Gewässer 2. Ordnung

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ verläuft der Rehbach, welcher als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist. Gemäß Bebauungsplanzeichnung wurden die sich aus § 31 LWG RLP ergebenden Gewässerabstandsbereiche (40 m bei Gewässern 2. Ordnung) hinweislich übernommen.

Nach § 31 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 40 Meter von der Uferlinie eines Gewässers 2. Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers 3. Ordnung entfernt sind oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Demnach stellen die „Abstandszonen“, bezogen auf die Uferlinie von

⁷ Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Geoportals Wasser, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, abgerufen unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/> sowie Kartengrundlagen der SGD-Süd Neustadt.



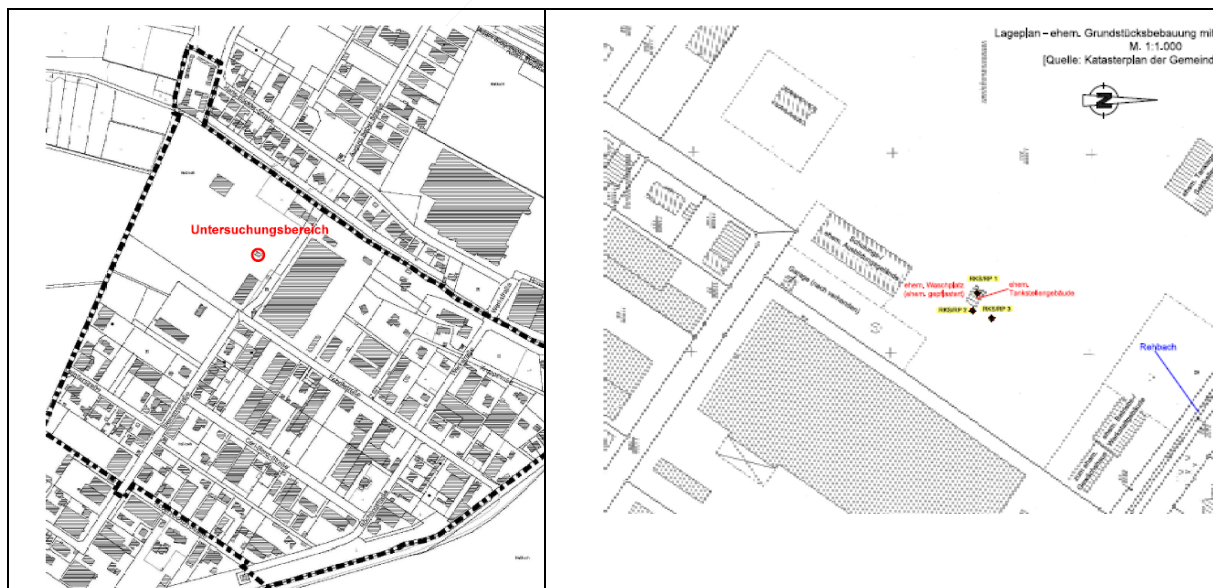
den innerhalb des Plangebiets befindlichen Gewässern 2. Ordnung und 3. Ordnung, keine baulichen Ausschlussbereiche dar. Diese „Zonen“ sind als wasserbehördliche Zustimmungsbereiche unter Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu deuten. Die Regelungen des § 36 LWG RLP finden diesbezüglich Anwendung.

5.4.7 Bodenschutz, Altstandorte im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ befindet sich gemäß Angaben des Bodeninformationssystems (BIS) / Bodenkatasters BOKAT (des Landes Rheinland-Pfalz u.a. die Betriebsfläche einer ehemaligen GFU-Betriebstankstelle (Siemensstraße 2, Bereich Verkehrsübungsplatz im Nordwesten des Plangebietes) auf Flurstück 11508/309 und ist dort unter Ordnungsnummer 332 00 025 – 5007/000-00 (AS 5007) als „altlastenverdächtig“ registriert.

Aufbauend auf einer historischen Erkundung hat die Plangeberin im Zeitraum September 2021 orientierende technische Erkundungsmaßnahmen sowie Laboruntersuchungen der Bodenaufschlüsse durchführen lassen.⁸ Bei AS 5007 handelt es sich um eine Betriebstankstelle, die in 2 Phasen errichtet wurde mit Betonbodenplatte und darauf montierten 6.000 ltr-Tanks. Später erfolgte die Errichtung eines kompakten Gebäudes mit einem weiteren 11.000 ltr-Tank. Die Standortuntersuchung erfolgte durch Rammkernsondierungen. Die Analyse der Bodenproben und der Bodenluft hat kein explizites Gefahrenpotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch erkennen lassen.

Mit Blick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zeigte sich infolge erheblicher Grenzwertüberschreitungen vornehmlich zu einem Bleigehalt im Grundwasser ein erheblich anderes Bild. Es sind auch leichte Erhöhungen an BTEX-Aromaten und PAK im Grundwasser festzustellen. Demzufolge ist eine Gefährdung der grundwassergesättigten Zone nicht auszuschließen. Dies betrifft vor allem den Umstand, soweit zukünftig grundwasserabströmig nach Nord-Osten hin Bau- und Gründungsmaßnahmen erfolgen. Es leitet sich kein expliziter Handlungsbedarf der Gefahrenabwehr ab.



⁸ Vgl. Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,



Für die nach Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig eingestuften Flurstücke erfolgt höchst vorsorglich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Hinweis auf „*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*“.

5.4.8 Denkmalschutz

Mit Anpassung des Geltungsbereichs nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs.1 BauGB ist das nördlich des Geltungsbereichs liegende Kulturdenkmal, die Obermühle, nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

5.4.9 Landschaftsrahmenplan Haßloch

Zu den für das Plangebiet relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, welcher in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch 2005 integriert ist, siehe Kapitel 3.1.

5.4.10 Konzept Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung Haßloch

Der Verband der Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 das Verfahren zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ eingeleitet. Ziel der Fortschreibung ist die Entwicklung einer zukunftsfähigen regionalen Siedlungsstruktur für die Funktionen Wohnen und Gewerbe im Metropolraum. Die Teilkapitel wurden im Zuge der Fortschreibung aktualisiert. Zwischen dem 20.04.2021 bis 15.06.2021 wurde der Entwurf offengelegt.

Auf dieser Grundlage und weitergehend beabsichtigt die Gemeinde Haßloch ihrerseits eine Profilierung des Gewerbeflächenbestandes in der Gemarkung. Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen für Betriebsverlagerungen und mögliche Neuansiedlungen ist eine wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und zukunftsorientierte kommunale Gewerbeflächenpolitik sowie für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes.

Es zeigt sich, dass sich trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Flächenpotenziale aufgrund der vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereits ein Engpass an geeigneten, marktgängigen Grundstücken einstellt. Teilweise kann die Nachfrage nach bestimmten Grundstücksgrößen und -zuschnitten mit den nachgefragten planungsrechtlichen Ausweisungen und in der nachgefragten Lage schon heute nicht mehr ohne weiteres bedient werden.

Es ist auch zu prüfen, inwieweit bestehende Gewerbeflächenbrachen und gewerbliche Bestandsimmobilien für eine erneute gewerbliche Nutzung reaktivierbar sind. Dabei sind die gestiegenen Anforderungen an die Gewerbeflächen und an den Standort, die sich aus technologischen, ökonomischen, demografischen und umweltbezogenen Entwicklungen ergeben, zu berücksichtigen.

Die klare Profilierung des Gewerbestandes Haßloch als Ganzes und der einzelnen in der Gemarkung befindlichen Standorte ist Ziel des in Aufstellung befindlichen Entwicklungskonzeptes. Vor allem wegen der im Bestand faktischen betrieblichen Ausnutzung von (nicht kontingentierten) Industriegebieten in Haßloch sind die bislang erfolgten Ausweisungen von Industriegebieten im Gemarkungsgebiet kritisch zu hinterfragen und zu überprüfen (§ 50 BImSchG). Die Gemeinde Haßloch ist weniger ein Industrie- als ein Gewerbestandort.

Im Vorgriff auf das noch zu erstellende gemeindeweite Gesamtkonzept enthält der standörtliche Planentwurf insoweit bereits den Ansatz, die bislang zulässigen Nutzungen eines Industriegebietes in eine dem aktuellen Bauplanungs- und Umweltrecht angemessene Festsetzungstypik eines



Gewerbegebietes zu überführen. Dies schließt auch ein, unbeplante Grundstücke im Plangebiet lediglich in dem aus Bestandsnutzung und städtebaulichem Rahmen umhüllend gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten ausnutzen zu können. Hierdurch wird das Plangebiet als Teil einer „Großgemengelage“ planungs- und umweltrechtlich in Bezug auf die Schutz- und Abwehransprüche der Umgebung in seinen bestehenden Konflikten bewältigbar.

5.4.11 Entwässerungskonzept

Örtliche Verhältnisse

Für das Plangebiet „Auf den Holzwiesen“ wird eine Entwässerungskonzeption erstellt.

Das Plangebiet liegt südlich des Vorfluters Rehbach; im Gebiet verlaufen Entwässerungsgräben zur Ableitung von Oberflächenwasser (Gewässer III. Ordnung). Es besteht eine wenig bewegte Oberflächentopographie mit einem Befestigungsgrad von ca. 57% im Mittel. Das Gelände ist leicht nach Nordosten zur Verkehrsstraße Lachener Weg geneigt. Die Geländehöhen variieren von rd. 117 m.ü.NN im Südwesten bis rd. 115,50 m.ü.NN im Nordosten.

Es handelt sich somit um ein sehr flaches Gelände, welche der Neigungsklasse 1 ($\leq 1\%$) zu zuordnen ist. Das Plangebiet befindet sich außerhalb förmlich festgesetzter Wasserschutzgebiete gleichwohl im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

In den Rehbach wird das Niederschlagswasser des im Trennverfahren entwässernden Industriegebietes Süd eingeleitet. Niederschlagswässer nördlich des Rehbachs werden dem Landwehrgraben zugeführt.

Der gewachsene Baugrund⁹ besteht größtenteils aus fein und mittelkörnigen Sanden. Punktuell wurden Kies-Sand-Gemische im Untergrund angetroffen, begrenzt auch schluffig mit sandigen Tonen. Die angetroffenen Böden sind locker bis mitteldicht gelagert. Kiese und Sande können als Grundwasserleiter fungieren. Anhand der durchgeführten Sieblinienauswertungen können den Sanden und Kiesen eine Durchlässigkeit von $k = 2,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ zugeschrieben werden. Der Korrekturfaktor zur Berechnung des Bemessungs-kf-Wertes (z. B. für die Bemessung von Versickerungsanlagen) beträgt 0,2 nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Der Bemessungs-kf-Wert beträgt somit $k_f = 4,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Wasserdurchlässigkeit der untersuchten Böden gemäß DIN 18 130 als durchlässig klassifiziert werden. Nach Arbeitsblatt DWA-A A138 wird für eine Versickerung von Niederschlagswasser eine Durchlässigkeit größer $k = 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ gefordert. Insoweit ist der Boden ausreichend durchlässig für Versickerung.

Das Grundwasser in der Gemeinde Haßloch steht erfahrungsgemäß sehr hoch an und ist vom Wasserstand des Rheins beeinflusst. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Einflussbereich des Rehbaches, des Landwehrgrabens und des Hechtgrabens. Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen. Die Ganglinie zeigt, dass sich zwischen den Jahren 2006 bis einschl. 2020 die Grundwasserstände zwischen rd. 112,70 mNN und rd. 113,80 mNN bewegen. Es sind fallende Grundwasserstände seit der Jahrtausendwende festzustellen.

Bei Zugrundelegung eines mittleren höchsten Grundwasserstandes von rd. 113,60 mNN ist eine Versickerung oberflächennah als Flächen und Muldenversickerung bei ausreichender Mächtigkeit des Sickerraumes (nach Arbeitsblatt DWA-A 138 mind. 1 m) im Plangebiet dem Grunde nach möglich

⁹ Grundlage: Inhaltlich übertragbares Kanalbautechnisches Baugrundgutachten am Lachener Weg, 2020



Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden entsorgt und der Kläranlage zugeführt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird ebenfalls leitungsgebunden abgeleitet und direkt den Vorflutern zugeführt. Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Abflussminderung, d.h. Versickerung nicht schädlich verunreinigter Wässer durchgeführt. Eine 2010 durchgeführte hydrodynamische Kanalnetzberechnung hat keinen hydraulischen Sanierungsbedarf an den Freispiegelkanälen sowie den Betriebspunkten (Pump/Hebewerke) der Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet ergeben.

Bei der Regenwasserkanalisation wurden beim Bemessungsregen im Plangebiet Defizite der hydraulischen Leistungsfähigkeit in Form von Wasseraustritt über die Schachtdeckelöffnungen (Überstau) identifiziert, die im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen (Werkstraße/Fabrikstraße) beseitigt wurden.

Konzeption

Schmutzwasser

Im Plangebiet ist anfallendes Schmutzwasser im Zuge der Bebauung bislang unbebauter Grundstückspartzen (Baulücken) sind leitungsgebunden zu entsorgen und der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Es darf nur Abwasser häuslichen Charakters eingeleitet werden; andere Wässer sind vorzureinigen. Die Schmutzwasserkanalisation und die Hebewerke verfügen über ausreichende Kapazitäten und müssen nicht ausgebaut werden.

Niederschlagswasser

Für anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Anschluss an den Regenwasserkanal im Südosten herzustellen. Hierfür ist innerhalb des Plangebiets ein Regenwasserkanal unterhalb der Planstraßen herzustellen.

Im Nordosten ist die Herstellung einer Retentionsmulde vorgesehen. Die Einleitung erfolgt im freien Gefälle. Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll *Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*

Konzeptionell soll im Planentwurf die Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser ortsnah, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, umgesetzt werden. Zur Minderung von Abflussspitzen sollen konzeptionell Gründächer festgesetzt werden.

Hochwasserschutz / Vorsorge

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. In Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung und die Erweiterung von baulichen Anlagen grundsätzlich verboten. Abweichend davon kann die zuständige Behörde bauliche Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gegangenem Rückhalteraum umfanga-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Geländemodellierungen haben ebenfalls Einfluss auf den Retentionsraum und sind entsprechend auszugleichen. Konzeptionell sollen in den Bebauungsplan diejenigen Regelungen einfließen, die planungsrechtlich festsetzbar oder per Hinweis in den Planentwurf aufzunehmen sind. Im Weiteren ist auf wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zu verweisen.



5.4.12 Verkehrskonzept

Das Plangebiet „Auf den Holzwiesen“ wurde in dem Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ bereits berücksichtigt. Die Verkehrszelle „Auf den Holzwiesen“ ist vollständig über die Verkehrszelle „Auf dem Obermühlpfad“ abzuwickeln.

Es wurden die, im Umfeld des Plangebiets „Auf den Holzwiesen“ liegenden, öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen daher gutachterlich aufgenommen, einschließlich der Einmündung in die das Plangebiet von außen anbindende Kreisstraße (K) 14.

Im Zeitraum 20.03.2021 – 26.03.2021 wurde eine Verkehrszählung unter Einschluss der maßgeblichen Wochentage und eines Samstags durchgeführt und dokumentiert.¹⁰ Diese Daten bilden die Grundlage für die Wochenganglinie der Verkehrsmengenbelegung. Untersuchungsgegenstand waren:

- Ist-Zustand (Analyse 2021)
- Prognose-Nullfall 2035 (allgemeine Verkehrszunahme der Bestandsflächen ohne Bebauung der Restflächen)
- Prognose-Planfall 2035 (Bebauung der Restflächen gemäß Bebauungsplan)

Der Fachbeitrag dokumentiert die Herleitung der Analysegrundlagen, die prognostizierte allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035 sowie das hinzukommende Verkehrsaufkommen bei der Weiterentwicklung des Gebietes für Kfz und SV>3,5t am Normalwerktag sowie in den maßgeblichen Spitzenstunden am Vormittag und Nachmittag. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit nach dem HBS für den Kfz-Verkehr wurde für alle betrachteten Fälle geführt und dokumentiert.

Aufgrund der besonderen Verkehrsverhältnisse im Zeitraum der Erhebungen im März 2021 durch die coronabedingten Einschränkungen musste geprüft werden, ob und in welchem Maß eine Hochrechnung der gezählten Mengen auf einen Vergleichswert vorgenommen werden muss. Als Basis dienen die Daten der automatischen Dauerzählstellen pro Monat. Die BAST (Bundesanstalt für Straßenwesen) hat für das Jahr 2021 ein Verkehrsbarometer erstellt, welches Orientierungswerte zur aktuellen Verkehrsentwicklung in Deutschland angibt. Dabei werden aus allen auswertbaren Dauerzählstellen für jeden Monat im Jahr 2021 die mittleren Entwicklungen u.a. im Vergleich zum Vorjahresmonat berechnet.

Die Erhebungswerte wurden daher mit folgenden Annahmen auf Normalwerte erhöht:

- Umrechnung für Leichtverkehr (LV): +15%.
- Umrechnung für Schwerverkehr (SV>3,5t): ±0%.

Die Berechnungen erfolgten für:

- Tagesbelastungen
- Spitzenstundenbelastungen sowie anschließende
- Leistungsfähigkeitsbewertung der maßgeblichen Knoten
 - K14/Fabrikstraße
 - Werkstrasse/Fabrikstraße

Für die Erweiterungsflächen wird im Planfall ein Nutzungsmix gem. städtebaulicher Zielsetzung des Bebauungsplans mit vorwiegend kleineren und mittelgroßen Gewerbebetrieben – und nunmehr ergänzt um wohnbauliche Nutzungen eines Urbanen Gebietes - angenommen und somit analog zum Flächenzuwachs mit einer Verkehrszunahme von ca. 27,1% gegenüber dem Prognose-Nullfall

¹⁰ Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG, 2021



gerechnet.¹¹ Die Verkehrsbelastung auf der Fabrikstraße und der Werkstraße als Zufahrten zum Gewerbegebiet wurden entsprechend hochgerechnet.

Im Planfall 2035 werden die Knoten Werkstraße / Fabrikstraße und K14 / Fabrikstraße als Vorfahrtsknoten in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag nachgewiesen und in allen betrachteten Fällen als leistungsfähig bewertet. Die Rückstaulängen sind dabei kurz genug, um von den vorhandenen Stauräumen aufgenommen zu werden.

Das System der öffentlichen Verkehrsanlagen stellt sich demzufolge für die Bedarfe des Plangebietes als ausreichend und differenziert dar. Querschnitte und Ausbaugrad sind in jedem Fall ausreichend leistungsfähig.

Für das Plangebiet wird der Bau von Planstraßen konzipiert, um eine Gruppe kleinteiliger Parzellen erschließen zu können. Die Planstraße A kann unmittelbar in westlicher Fortführung der Fabrikstraße positioniert werden. Konzeptionell soll die Planstraße A mit einem nach Norden gerichteten L-förmigen Verlauf gestaltet werden; davon zweigt die Planstraße B (ebenfalls mit Wendehammer) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußwege-Verbindung nach Westen) ab.

Die vorgenannten verkehrlichen Annahmen werden für die städtebauliche Nutzungskonzeption Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet im Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ vollinhaltlich übernommen.

Die Aussagen der Verkehrsstudie 2021 werden für dieses Planverfahren antizipiert. Aus verkehrlicher Sicht stehen der Entwicklung des Gebiets „Auf den Holzwiesen“ als Gewerbegebiet keine Bedenken entgegen.

5.4.13 Immissionsschutzkonzept – Verkehrs- und Anlagenlärm im Plangebiet

In der Schalltechnischen Untersuchung (Krebs+Kiefer, 08/2025) wird die Immissionssituation durch Verkehrslärm sowie durch im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen (Anlagenlärm) ermittelt.

Im Folgenden wird sich auf die Schalltechnische Untersuchung mit Stand 18.08.2025 (Krebs+Kiefer) bezogen.

Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm (vorhandene und vorgesehene Straßen im Plangebiet und seiner Umgebung) zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten gem. DIN 18005 zu vergleichen.

Die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen und Regelwerke sind vollumfänglich in der Schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer, 2025) dargelegt.

Vorgehensweise und Arbeitsgrundsätze

Verkehrslärm

Die Behandlung schalltechnischer Problemstellungen im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt auf Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen. Die Immissionsberechnung wird für den Straßenverkehrslärm nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 /5/ durchgeführt. Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen werden die getrennt für den Tag- und der Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel mit den gültigen gebietsspezifischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /2/ verglichen. Auf das hier angewendete Verfahren RLS-19 zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wird in der DIN 18005-1 /2/ normativ verwiesen. Das Regelwerk ist Bestandteil der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /4/, die beim Neubau oder der

¹¹ Annahme von Beschäftigtendichten – in Bandbreiten – gem. FGSV-Richtlinie.



wesentlichen Änderung von Verkehrswegen zwingend anzuwenden ist. Da das Verfahren dem gegenwärtigen Stand der Technik hinsichtlich der Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen an Verkehrswegen entspricht, wird es auch im Rahmen der städtebaulichen Planungen herangezogen.

Anlagenlärm

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan, in dessen Nachbarschaft vorhandene Gewerbeflächen liegen. Von den vorhandenen Flächen gehen Geräusche aus, die auf das Plangebiet einwirken und nach den Vorgaben der **TA-Lärm** als Vorbelastung einzustufen sind. Im Plangebiet werden weitere lärmemittierende Nutzungen geplant, die als Zusatzbelastung im Sinne der **TA-Lärm** zu verstehen sind und ihrerseits auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld einwirken. Zur Ermittlung der Geräuschsituation ist also zum einen die Vorbelastung im Plangebiet zu untersuchen und zu beurteilen, zum anderen ist die durch das Plangebiet ausgelöste Zusatzbelastung außerhalb des Plangebiets zu ermitteln. Dabei ist die Zusatzbelastung so zu bestimmen, dass die **Gesamtbelastung** durch Anlagenlärm zu keinen Immissionskonflikten führt. Diese Steuerung erfolgt mit Hilfe der so genannten **Geräuschkontingentierung**. Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung oder zur Immissionsprognose bei geplanten Infrastrukturmaßnahmen und Anlagen erfolgen im Allgemeinen auf der Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass eine Geräuschkontingentierung durchgeführt wird. Damit das verfügbare Immissionskontingent so aufgeteilt werden kann, dass zukünftig die Richtwerte durch die Gesamtbelastung nicht überschritten werden, muss ebenfalls die schalltechnische Vorbelastung berücksichtigt werden.

Untersuchungsergebnisse Verkehrslärm im Plangebiet

Die Berechnung der längenbezogenen Schallleistungspegel auf dem Teilstück einer Straße erfolgt getrennt für Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nach der Richtlinie RLS-19 /5/. Da es sich im vorliegenden Fall um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, werden zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet Schallausbreitungsberechnungen am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne eine nach den Vorgaben des späteren Bebauungsplans mögliche, jedoch nicht zwingend umzusetzende Gebäudestruktur in den einzelnen Geschossebenen durchgeführt.

Im Ergebnis wird der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Urbane Gebiete eingehalten und um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Urbane Gebiete wird eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis wird der Orientierungswert Tag der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten bzw. um mind. 3 dB(A) unterschritten. Der Orientierungswert Nacht der Din 18005 für Gewerbegebiete wird eingehalten bzw. um mind. 5 dB(A) unterschritten.

Untersuchungsergebnisse Anlagenlärm

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen (Vorbelastungen). In einem iterativen Prozess wurden die als Flächenschallquellen modellierten Teilflächen mit Flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt.

Im Ergebnis wird der Immissionsrichtwert Tag der DIN 180045 für Urbane Gebiete um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert Nacht der Din 18005 für Urbane Gebiete wird eingehalten bzw. um mindestens 4 dB(A) unterschritten.



Der Immissionsrichtwert Tag der DIN 18005 für Gewerbegebiete wird eingehalten bzw. um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert Nacht wird eingehalten bzw. um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Zusatzbelastung durch vorgesehene Anlagen im Plangebiet

Durch die im Plangebiet vorgesehenen geräuschemittierenden Nutzungen wird eine Zusatzbelastung an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs hervorgerufen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu gewährleisten, dass die Gesamtbelastung aus bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen an schutzwürdigen Nutzungen die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm, nicht übersteigt.

Aus diesem Grund ist eine Emissionskontingentierung im Plan festgesetzt. Für die detaillierten Ausführungen zur Geräuschkontingentierung wird auf die Schalltechnische Untersuchung (Krebs + Kiefer, 2025) verwiesen.

Zusätzlich zur Geräuschkontingentierung ist im Bebauungsplan zum Schutz vor Außenlärm eine Festsetzung zum Schalldämmmaß von Außenbauteilen festgesetzt.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

5.4.14 Energie- und Klimaschutzkonzept

In der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2011 wurden die Konsequenzen und Schritte zur Umsetzung des Energie- und Klimakonzepts Haßloch vom August 2011 beschlossen.

Dabei wurde festgelegt, dass das CO₂-Minderungsziel bis 2020 (Emission von 4,3 t CO₂ pro Einwohner pro Jahr) eingehalten wird sowie eine Stelle für einen hauptamtlichen Klimaschutzprojektleiter eingerichtet und finanziert werden soll, die sich für die Umsetzung des Konzeptes einsetzt.

Außerdem wurde die Einrichtung eines Klimaschutzbeirats beschlossen, der zusammen mit dem Klimaschutzprojektleiter einen Maßnahmenkatalog, Zeit-, Finanz- und Prioritätenplan erstellen und diesen stetig aktualisiert.

Zudem sind auf der Homepage von Haßloch entsprechende Angebote (z.B. [www. Co2online.de](http://www.Co2online.de)) enthalten und eine Solardachbörse bzw. Photovoltaik-Internetbörse eingerichtet worden. Insgesamt enthält die Konzeption u.a. einen Katalog von kommunalen Unterstützungsleistungen für die Klimawende vor Ort und die Empfehlung dem „Klimabündnis“ beizutreten.¹²

Ergänzend zum Energie- und Klimakonzept wurde die Gemeinde Haßloch als Modellkommune von einem Klimaanpassungsscoach beraten, dessen Abschlussdokumentation im März 2020 fertiggestellt wurde.

Auf Basis dieser Abschlussdokumentation wurden zur Klimawende auch für die Bauleitplanung Leitlinien formuliert.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr.100 „Am Obermühlpfad“ haben die Klimaleitlinien bereits Einzug in die Bauleitplanung erhalten. Vervollständigend ist die Umsetzung der Klimaleitlinien auch im vorliegenden Planentwurf beabsichtigt.

¹² Gemeindeverwaltung Haßloch (Hrsg.) (2012): Auszug aus der Niederschrift der 23. Sitzung des Gremiums Gemeinderat am 14.12.2011, Top 9 Energie- und Klimakonzept für Haßloch, Konsequenzen und Schritte zur Umsetzung



Die neu zu errichtenden Gebäude, bzw. die noch zu bebauenden Parzellen sollen konzeptionell mit Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen belegt werden, die zugleich auch Beiträge zur lokalen Energieerzeugung leisten können.

Hierauf stützend enthält der Planentwurf entsprechende gebäude- und flächenbezogene Festsetzungen zur Minderung von Wärmeinseln im Plangebiet, zur Durchgrünung sowie zur regenerativen Energieerzeugung vor Ort.

5.4.15 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung)

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes¹³ der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2010 wurden Oberziele festgelegt, die für das städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept sowie die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bestand haben. Kernstück des Einzelhandelskonzeptes ist eine dreistufige Gliederung, die den Einzelhandelsschwerpunkten im Gemeindegebiet unterschiedliche Versorgungsfunktionen zuweist.

Die Umsetzung der Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Haßloch erfolgt durch die Instrumente „Sortimentskonzept“ und „Standortkonzept“

Im Zuge der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption wurde das bislang vorliegende Standortkonzept¹⁴ evaluiert und geprüft und unter Einbezug der städtebaulichen Entwicklungen und Bedarfe vor Ort weiterentwickelt. Die nachstehende Abbildung legt das derzeitige Sortimentskonzept der Gemeinde Haßloch dar („Haßlocher Liste“)

5.4.16 Einordnung des Standortes „Auf den Holzwiesen“ vor dem Hintergrund der einzelhandelsbezogenen Festlegungen

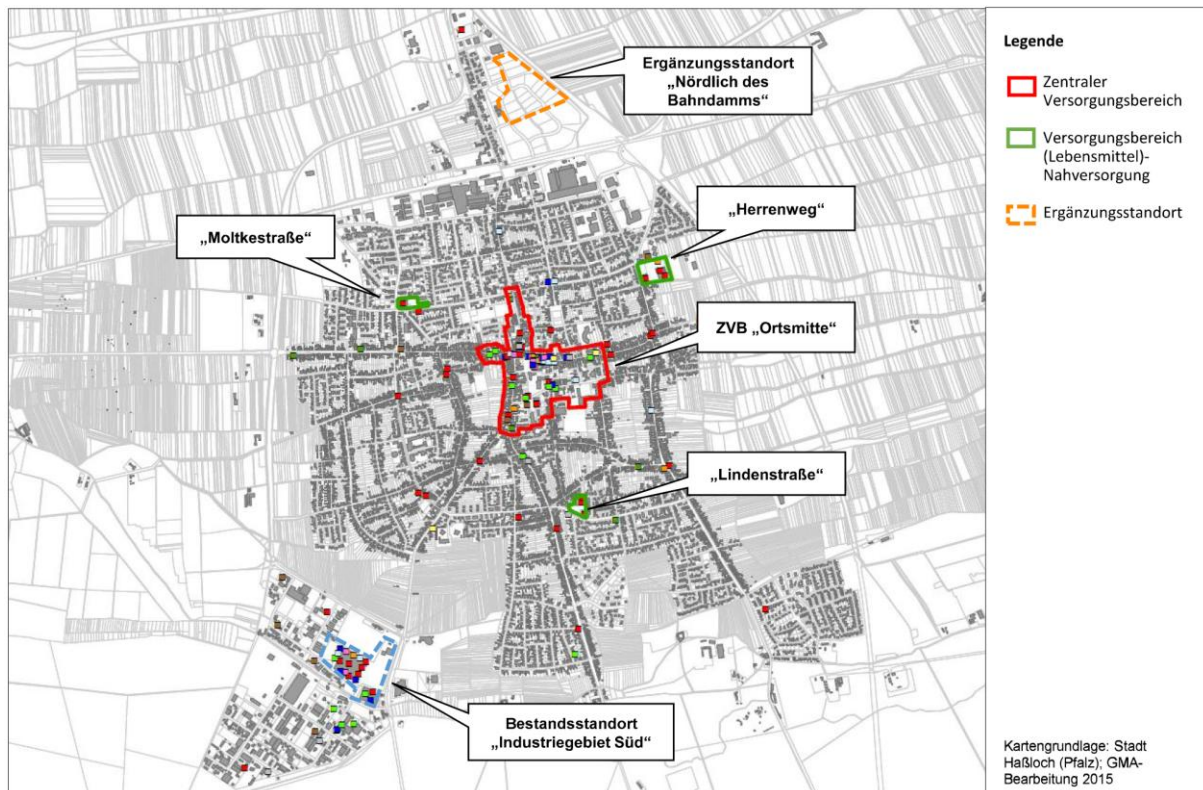
Gem. Konzept soll sich die aktuelle und zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Haßloch auf die definierten Standortlagen fokussieren. Gemäß den oben dargelegten Ausführungen sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente sowie nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. In den definierten Nahversorgungsanlagen sollen zur Wahrung der Versorgungsfunktion Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein. Ein Ergänzungsstandort ist nördlich des Bahndamms ausgewiesen, welcher sich für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel anbietet.

Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist hier hingegen grundsätzlich auszuschließen. Ferner wird zu den Ergänzungsstandorten formuliert, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen ist. An dem ausgewiesenen Bestandsstandort sollen die dort ansässigen zentrenrelevanten Sortimente gesichert, jedoch nicht weiter ausgeweitet werden.

¹³ Zu den weiteren Ausführungen vgl. GMA Beratung und Umsetzung 2015, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).

¹⁴ Vgl. GMA, Einzelhandelskonzept Haßloch, S.52 ff., 2010

Abbildung 11: Einzelhandelsbezogenes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch



Mit diesem Hintergrund ist dem Plangebiet Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ keine einzelhandelsbezogene Standortkategorie zugewiesen. Vielmehr wird dargelegt, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten durch Umsetzung dieser Leitlinien in Bebauungsplänen auszuschließen ist. Demnach sollen am Standort „Auf den Holzwiesen“ gem. den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch keine nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden.

Der Standort ist jedoch der Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugänglich. Zwar sollen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente über die Standortkategorie „Ergänzungsstandort“ auf den Standort nördlich des Bahndamms gelenkt werden, jedoch schließt das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung bzw. den Erhalt von bestehenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den übrigen Bereichen der Gemeinde nicht explizit aus.

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ dient der standörtlichen Umsetzung des vorgenannten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch und trifft die hierzu erforderlichen Festsetzungen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Festsetzungskonzept im Überblick

Das städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept im Plangebiet gründet auf den vorlaufenden Untersuchungen und Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und Ermittlungen und den Beteiligungsergebnissen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.



Als einheitliches Entwicklungskonzept führt es die Bindungen aus dem Nutzungs- und Baubestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bislang unbebauten Teile des Plangebietes zusammen. Es gründet auf den nachfolgenden Grundsätzen und Instrumenten:

- Beibehaltung des Systems der öffentlichen Erschließung in den vorhandenen Regelquerschnitten und behutsame Fortführung, als Nachverdichtung in den bislang unbebauten Teilen des Plangebietes zur Schaffung kleinteiliger Parzellen, inklusive Angemessenheitsbetrachtung der in Anspruch zu nehmenden Flächen,
- Neugliederung des Plangebietes in Abkehr von der bisherigen weitgehend undifferenzierten Ausweisung als einheitliches Industriegebiet zu einem System von Urbanem Gebiet und einem Gewerbegebiet mit weitergehenden Maßgaben,
- Einheitliche Feinsteuerung des Plangebietes durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:
 - Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO mit weiteren Maßgaben in den westlichen Teilen des Plangebietes,
 - Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO für die östlichen und südlichen Bereiche des Plangebietes mit Maßgaben zur Steuerung und zur Unzulässigkeit von Betrieben und Anlagen mit besonders starkem Zu- und Abfahrtsverkehr
 - Festsetzung geeigneter Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung in den vorgenannten Baugebieten,
 - Festsetzung von Baugrenzen zur Bildung einheitlicher Baufluchten als Beitrag zur städtebaulichen Qualität im Plangebiet,
 - Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zur Höhe baulicher Anlagen und zu den max. Gebäudelängen zur städtebaulichen Gliederung im Plangebiet und zur Schaffung von Übergängen zu den angrenzenden Siedlungsbeständen und zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Flächen eines Denkmalensembles aus Gründen der Maßstäblichkeit und des qualitativen Orts- und Landschaftsbildes,
 - Sichernde Festsetzungen zu Umweltbelangen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft und der Grünhaltung der Grundstücke sowie der Gebäude als Beitrag zum lokalen Klimaschutz.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gem. Planzeichnung leitet sich aus den erhobenen Bestandsdaten der Bestandsaufnahmetabelle ab. Gemäß Bebauungsplanzeichnung sind Urbane Gebiete und Gewerbegebiete festgesetzt.

6.2.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die Teile des Plangebietes, in denen eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorgesehen ist, werden als Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Innerhalb von Urbanen Gebieten ist kein bestimmtes Verhältnis von Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen vorgegeben; gleichwohl müssen in der besonderen Gebietsmischung alle Nutzungen vorkommen (können). Zur Sicherstellung einer gewerblichen Mindestnutzung im Gebiet MU ist eben eine solche Mindestnutzung (20 % der MU-Fläche) festgesetzt.

Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Zulassung von Bauanträgen liegt es, vor dem Hintergrund der Einhaltung dieses besonderen Mischungsverhältnisses im Ermessen der Baubehörde, entweder eine weitere Wohnnutzung oder eine weitere gewerbliche Nutzung zuzulassen.



Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Urbanen Gebietes werden folgenden Nutzungsregelungen getroffen:

- Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- Ausnahmsweise ist die Ansiedlung nicht großflächigen Einzelhandels zulässig, unter der Beachtung eines nicht Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentes.

Durch diesen (breit gefächerten) Nutzungskatalog kann eine nutzungsdiversifizierende städtebauliche Entwicklung auf den Flächenparzellen erreicht werden. Im Urbanen Gebiet werden aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Arten der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen oder sonstige Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im Einzelnen beinhaltet die Festsetzung den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

Ziel und Leitbild des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktive und zukunftsfähige Einzelhandelslage planerisch vorzubereiten und umzusetzen. Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb des Mischgebiets wie auch in den restlichen Gebieten des Geltungsbereiches ausgeschlossen, um eine Konzentration dieser Einrichtungen innerhalb des Ortszentrums zu steuern.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen und sonstigen potenziell von ihnen ausgehenden Emissionen und Störungen zum Schutz der Wohnbebauung sowie insb. wegen ihres großen Platzbedarfs ausgeschlossen. Für derartige Nutzungen ist im Bestand aufgrund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und des erforderlichen Platzbedarfs kein Raum gegeben.

Für derartige Nutzungen stehen in den restlichen Bereichen des Gemeindegebiets ausreichend Flächen bzw. Standorte zur Verfügung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art sowie von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, als auch in Form von Anlagen der Wohnungsprostitution ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen, bezogen auf die im Quartier vorhandenen Wohnnutzungen, zu vermeiden und um Trading-Down-Effekte zu verhindern, welche in der Regel zu einem Attraktivitätsverlust der Flächen führen. Innerhalb des Gemeindegebiets finden sich jedoch Standorte für die genannten Nutzungen.

Zur Berücksichtigung des der Gemeinde regionalplanerisch zugewiesenen Entwicklungsschwerpunkt „Gewerbe“, wird eine gewerbliche Mindestnutzung im Urbanen Gebiet MU festgesetzt. Die Festsetzung beruht auf der Annahme, dass die Mischnutzung innerhalb eines Urbanen Gebiets nicht gleichgewichtig sein muss. Darüber hinaus handelt es sich um eine Festsetzung der mindestens vorzusehenden Gewerbeflächen innerhalb des Urbanen Gebiets. Eine Überschreitung dieser Mindestfläche kann im Weiteren zugelassen werden. Für die detaillierten Ausformulierungen hierzu wird auf Kapitel 5 und den Ausführungen unter 5.1.2 verwiesen.

6.2.2 Gewerbegebiet (GE1-3) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.



Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden, wobei die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen müssen, zulässig. Die Verkaufsstätten der Eigenproduktion müssen dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Ebenso muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Betriebes untergeordnet sein und darf maximal 100 m² betragen. Zur Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch sind die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ergänzen die zulässigen gewerblichen Nutzungen. Weiterhin sind innerhalb der Gewerbegebiete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Dieser Zulässigkeitskatalog gewährleistet neben einer bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung auch eine zukunftsfähige Entwicklung der Baugebiete in ein weiter entwickelbares gewerblich geprägtes Nutzungsbild.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind (eigenständige) Lagerhäuser ohne zugehörige Betriebe und Lagerplätze ausgeschlossen. Dies dient der weiteren Förderung und Schaffung kleinparzellierter Grundstücke für die Belange von Handwerk und Gewerbe und im Weiteren vorrangig zur Sicherung einer hohen Arbeitsplatzdichte und zur Gestaltung von attraktiven Übergängen zu den angrenzenden Siedlungsbeständen, zum Ausschluss verkehrsintensiver gewerblicher Nutzung sowie zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Flächen eines Denkmalensembles aus Gründen der Maßstäblichkeit und des qualitativen Orts- und Landschaftsbildes.

Nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, welche nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind und dass bestimmte Arten von Nutzungen, welche nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ebenfalls nicht zulässig sind. Auf diesen Grundlagen werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Tankstellen gehen in der Regel mit hohen Flächenansprüchen, geringen städtebaulichen Dichten und hohen Kfz-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehren einher. Die getroffenen Festsetzungen dienen auch dazu gebietsfremde Verkehre fernzuhalten.

Aus dem gleichen Grund sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke nicht zulässig. Zur Stärkung der innerörtlichen Strukturen von Haßloch sind diese Anlagen aus den besagten Gründen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Mit dem gleichen Ziel sind zum Schutz der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet sowie zum Schutz der definierten Versorgungslagen, insb. des Ortskerns, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Dies trägt den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Rechnung und setzt diese bauplanungsrechtlich um.

Nicht zuletzt sind Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Durch den Ausschluss derartiger Nutzungen sollen negative städtebauliche Entwicklungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete insgesamt sowie Trading-Down-Effekte vermieden werden.



Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Wohnnutzungen sind nur dann zulässig, wenn diese als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter fungieren. Zielvorstellung der Gemeinde Haßloch ist es, innerhalb der Gewerbegebiete grundsätzlich ein Ausschluss von Wohnnutzung ohne Betriebsbezug vorzunehmen, um dem Gewerbegebietscharakter Rechnung zu tragen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) und die Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Baugebiete bestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Innerhalb des Urbanen Gebiets und des Gewerbegebiets sind die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GHmax) in absoluten Meterangaben, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flachgeneigten Dächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt zur grundsätzlichen Ableitung der GHmax fungiert der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Hieraus entsteht eine für das Plangebiet ausreichend ausdifferenzierte Höhenentwicklung, die eine effiziente Ausnutzung der überbaubaren Fläche gewährleistet und dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und hinsichtlich seiner fernwirksamen Silhouette sowohl nach Westen wie auch nach Osten hin städtebaulich einen klaren Ortsrand abbildet.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt vor, wie viel m² Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Baugebiets versiegelt werden dürfen.

Zur städtebaulichen Ordnung orientieren sich die Festsetzungen zur GRZ gem. den Nutzungsschablonen der Planzeichnung an den für die jeweiligen Baugebiete gültigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung der baugebietsbezogenen Obergrenzen wird die Intention des Plangebers, eine bauliche Verdichtung der Grundstücke bei gleichzeitiger teilweiser Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen durch unversiegelte, im besten Fall begrünte Bereiche, umgesetzt.

Bei der Berechnung der GRZ-Werte kann darüber hinaus auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO abgestellt werden, da keine von § 10 Abs. 4 BauNVO abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

Demnach können die festgesetzten GRZ-Werte um 50 von Hundert durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Durch die gesetzliche Differenzierung in Haupt- und Nebenanlagen sowie weitere Anlagen bei der GRZ-Ermittlung werden Überschreitungsoptionen von festgesetzten Obergrenzen gebilligt, die im Ergebnis zu einer stärkeren Ausnutzung der Parzellen durch Hauptanlagen führen.

Bezogen auf den vorliegenden Planbereich können somit insb. innerhalb des Urbanen Gebietes städtebauliche Nachverdichtungen zur Schaffung von weiteren zulässigen Nutzungen flexibel umgesetzt werden. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO



ist jedoch aus umweltbezogenen Gesichtspunkten und aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung, welche sich an der oben beschriebenen Obergrenzenfestsetzung je Baugebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO orientiert, nicht möglich.

20 % der Grundstücksflächen sind im Umkehrschluss unversiegelt zu halten, was sich positiv auf die Umweltschutzgüter Wasser und Boden auswirkt, in dem anteilig die natürlichen Bodenfunktionen aufrechterhalten werden können. Ferner ist das Plangebiet von zahlreichen Waldstrukturen insb. in westlicher Richtung umgeben und auch gebietsintern mit zahlreichen gewachsenen Grünstrukturen bestanden, sodass der aufgelockerte sowie kleinteilige Gebietscharakter auch zukünftig bewahrt werden wird.

Zudem werden durch die Begrenzungen des Versiegelungsgrades die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert, in dem anteilig sommerliche Wärmeinseln reduziert bzw. abgemildert werden können. Darüber hinaus sorgt die Begrenzung des Versiegelungsgrades aus Sicht des städtebaulichen Zielbildes für ein harmonisches Einfügen der Baugebiete in die von Wald dominierte Umgebung.

Zahl der Vollgeschosse (VG):

Die Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung und der Abbildung unterschiedlicher Gebäudekubaturen zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes; zugleich wird dem Gesichtspunkt der erdrückenden Bebauung entgegengewirkt. Die Zulässigkeit von maximal 4 Vollgeschossen berücksichtigt das Erfordernis ggf. Stellplätze als Garagengeschoss herzustellen. Beabsichtigt ist die Errichtung von Gebäuden mit mindestens 3 Vollgeschossen, in denen eine Mischgebietstypische oder Gewerbegebietstypische Nutzung erfolgen kann. Die Zulässigkeit eines vierten Vollgeschosses berücksichtigt die Stellplätze die ggf. als Garagengeschoss hergestellt werden müssen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen unter Berücksichtigung der baulichen Bestandssituation festgesetzt. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets werden bei Festsetzung der Baugrenzen folgende Ordnungsprinzipien angewendet:

1. Sicherstellung bzw. Gewährleistung geordneter Straßenfluchten je Baugebiet,
2. Schaffung von straßenbegleitenden Flächen für Grünhaltung aus Gründen des gesamthaften städtebaulichen Gestaltbildes und des Klimaschutzes,
3. Sicherung bestehender, zusammenhängender Grünstrukturen innerhalb der Baugebiete, insb. im westlichen Bereich des Plangebiets, welcher unmittelbar an das größtenteils bewaldete Vogelschutzgebiet angrenzt, durch „Nichtausweisung“ von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der entsprechenden Bereiche.

Die Gewährleistung eines geordneten Straßenbildes sowie zugehöriger straßenseitiger Baufluchten je Baugebiet innerhalb des Plangebiets, stellt ein wesentliches Ordnungs- und Entwicklungsziel dar. Demnach werden je Baugebiet Baugrenzabstände zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 3 m - 5 m durch Festsetzung der Baugrenzen eingehalten.

Durch den Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zudem sichergestellt, dass zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, insbesondere auch aus klimatischen Gründen, eine Grünhaltung erfolgt. Dies dient überdies auch der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der städtebaulichen Qualitätsanmutung im Plangebiet. Nicht zuletzt werden hierdurch unterschiedliche Gebäudetypologien in ein „grünes“ Gestaltband eingefügt.



6.5 Bauweise

Neben Baugrenzen- und Gebäudehöhenfestsetzungen ist die Festsetzung der Bauweise für die Strukturierung der Baugebiete sowie der Baukörper von zentraler Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den städtebaulichen Gesamteindruck, ebenso auch um eine spannungsvolle Raumfolge zu erzeugen und um einen abwechslungsreichen Städtebau zu sichern bzw. zu ermöglichen.

Die Festsetzung der baugebietsbezogenen Bauweisen orientiert sich an den zuvor ermittelten bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Für das festgesetzte Urbane Gebiet MU ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäudelängen ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 Meter zulässig. Aufgrund der Dimensionierung der Gewerbegebiets GE und der Gewährleistung einer möglichst effizienten Ausnutzung der Gewerblichen Flächen wird innerhalb des GE 1 – GE 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m jedoch unter Beachtung des einzuhaltenden Grenzabstands. Dies dient dem im Bauplanungsrecht verankerten Prinzips des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den erforderlichen Stellplätzen und Garagen erfolgen mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und gestalterische Qualität innerhalb des Plangebiets. Um den Anforderungen der Landesbauordnung bezüglich notwendig herzustellender Stellplätze gerecht zu werden sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, welche innerhalb des Urbanen Gebiets innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen, sind auch als Garagengeschoss oder als unterirdischer Stellplatz (Tiefgarage) zulässig. Dies dient eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und gewährleistet einen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen, da so die zusätzliche Versiegelung nicht überbaubarer Grundstücksfläche reduziert werden kann. Die durch die Errichtung von Tiefgaragen freigehaltenen, lediglich unterbauten, nicht überbauten Grundstücksteile, können weiterhin eine Niederschlagsretention und Verdunstungsleistung erbringen.

Die Begrenzung, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche nur als oberirdische, nicht überdachte Stellplätze zulässig sind, dient der Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes, analog der Begründung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ und zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes.

Gerade in dem Urbanen Gebiet und auch eingeschränkt dem angrenzenden Gewerbegebiet sind Wohnnutzungen zulässig und gemäß Gebietscharakter auch erforderlich, sodass sich an das Siedlungsbild / Ortsbild zur Sicherung einer grundlegenden Wohnqualität höhere städtebauliche Anforderungen stellen. Da Garagen durch ihr bauliches Erscheinungsbild das Siedlungsbild mitprägen, sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität, bezogen auf die baulichen Hauptanlagen innerhalb des Plangebiets, sind gerade bei gewerblichen Einrichtungen die damit unmittelbar verknüpften und funktional benötigten Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des gesamten Plangebiets lediglich durch die getroffene Festsetzung, dass zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitig zugewandten Baugrenzen Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen, nicht zulässig sind. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb



dieser definierten Bereiche dient aus städtebaulicher Sicht der Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes und Straßenraumes im gesamten Plangebiet.

Untergeordnete Nebenanlagen der Kleintierhaltung sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen.

Bezogen auf diese Nebenanlagen dient der Ausschluss der Sicherung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes. Die Ausnahme dient der Berücksichtigung bereits bestehender Nebenanlagen innerhalb dieser definierten Bereiche.

6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sichern die notwendige erstmalige Erschließung innerhalb des Planbereichs.

Für die zentralen Teile des Plangebietes wird der Bau einer ergänzenden Planstraße A und B gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Dimensionierung der Bestandsanlage „Fabrikstrasse“ festgesetzt, um die gleiche Erschließungsdichte wie im Umfeld und den Anschluss an das Gebiet Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ sicher zu stellen. Die Planstraßen werden als Ergänzung des Bestandssystems in westlicher Fortführung der Fabrikstrasse und im Weiteren als mit nach Norden gerichtetem L-förmigen Verlauf mit Wendehammer festgesetzt. Dies ermöglicht kleinteilige öffentlich-rechtlich erschlossene Parzellen anstelle einer unerwünschten Hinterlieger- oder Privaterschließung. Zur Umsetzung des Kommunalen Planungszieles sind die Verkehrsanlagen der Planstraßen erforderlich.

Eine weitergehende Festsetzung nach Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt für eine ost-westliche Querung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes in die Nachbarbereiche und der Vernetzung mit westlich angrenzenden Naherholungsbereichen. Soweit eine bauliche Umgestaltung oder verkehrliche Anordnungen erforderlich sind, sind die vorgenannte Festsetzungen ausreichend und angemessen.

6.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Entwässerung wird ein Retentionsbecken festgesetzt. Hintergrund ist die anfallende Niederschlagswassermenge, die auf den im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfällt. Diese befestigten Flächen sind aufgrund ihrer Versiegelung nicht in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes und zur Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Versickerungsbecken schadlos in den Untergrund eingeleitet. Die Maßnahme dient damit zugleich dem Grundwasserschutz, dem vorbeugenden Hochwasserschutz sowie der Einhaltung wasserwirtschaftlicher Anforderungen gemäß den Regelwerken des DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).

Die Festsetzung ermöglicht es, die Einleitung von Niederschlagswasser auf eigenem Wege zu bewältigen und unterstützt ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Stand der Technik. Zudem entspricht sie den Vorgaben der kommunalen Entwässerungssatzung und berücksichtigt die



Anforderungen des § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln ist.

Das Versickerungsbecken wird entsprechend der anfallenden Wassermengen dimensioniert und mit einem ausreichenden Schutzabstand zu benachbarten Bauflächen versehen. Eine landschaftsverträgliche Gestaltung des Beckens mit flachgeneigten Böschungen, extensiver Begrünung und gegebenenfalls zusätzlicher Retentionsflächen unterstützt zudem die Integration in den Freiraum und fördert die ökologische Funktion des Beckens als Sekundärbiotop.

6.9 Öffentliche und private Grünfläche

Die Festsetzung privater und öffentlicher Grünfläche am nördlichen sowie am östlichen Randbereich des Plangebiets dient einer Randeingrünung des Gebietes sowie die Berücksichtigung angrenzender Schutzgebiete. Durch die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen werden ausreichend Flächen bevorratet, um eine Beeinträchtigung angrenzender Schutzgebiete zu vermeiden.

Die Festsetzung zweier öffentlicher Grünflächen dient im Weiteren der Sicherung des notwendigen Artenschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der Sicherung eines Biotops.

Auf der Fläche M4, welche als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, wird ein notwendiges Ersatzhabitat für Mauereidechsen geschaffen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche öG1 befindet sich gem. Plandarstellung ein Gewässer, welches zwar stark eutrophiert ist, aber dennoch ein Biotop darstellt. Es wird als erforderlich angesehen, diese Flächen weiterhin in öffentlicher Hand zu halten.

6.10 Wasserflächen

Der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Teich kann aufgrund seiner ökologischen Bedeutung und Struktur als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG eingestuft werden, ist jedoch im LANIS nicht als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst. Dennoch erfüllt er wichtige Funktionen für den Naturhaushalt: Er dient als Lebensraum für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten, trägt zur Erhaltung der biologischen Vielfalt bei, wirkt ausgleichend auf das Lokalklima und unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt durch Rückhalt und Verdunstungskühlung.

Die zeichnerische Festsetzung als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB dient der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt dieser Funktionen. In Verbindung, mit der mit der textlichen Festsetzung nach 6.15 wird klargestellt, dass Veränderungen nur zulässig sind, soweit sie der Unterhaltung, Pflege oder einer naturnahen Entwicklung des Gewässers dienen und dessen ökologische Wertigkeit nicht beeinträchtigen.

6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes verschiedene CEF-Maßnahmen festgesetzt. Dies dient der Sicherung der vorgefundenen floristischen und faunistischen Strukturen und resultiert aus den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und weiterer naturschutzfachlicher Vorgaben.

Die Festsetzungen beziehen sich räumlich auf abgegrenzte Bereiche und dienen im Weiteren der Eingriffs-/Ausgleichsbewältigung.



Die festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 dienen der Aufrechterhaltung des Artenschutzes, welcher sich aus dem benachbarten B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ergibt. Die Festsetzung der Maßnahmen M4 und M5 sichern die Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Innerhalb des Plangebiets ist eine Zauneidechsen- und eine Mauereidechsenpopulation gutachterlich dokumentiert.

Die Fläche M5 dient dem Ausgleich des Habitatverlustes der Zauneidechse und M4 dem der Mauereidechse.

6.12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird sichergestellt, dass die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe dauerhaft Zugang zu der in der Planzeichnung festgesetzten Retentionsmulde haben. Das festgesetzte Gehrecht gewährleistet die Möglichkeit der regelmäßigen Kontrolle, Pflege und Wartung der Retentionsmulde, um deren ordnungsgemäße Funktion zur Regenwasserzurückhaltung und -versickerung sicherzustellen. Durch das Fahrrecht wird die Befahrbarkeit für notwendige Fahrzeuge, z. B. für Instandhaltungs- und Reinigungsarbeiten, gesichert. Das Leitungsrecht stellt sicher, dass die Entwässerungsleitungen in diesem Bereich verlegt, betrieben und bei Bedarf instandgesetzt oder erneuert werden können. Auf diese Weise wird eine dauerhafte Ableitung des anfallenden Regenwassers in das öffentliche Entwässerungssystem ermöglicht und ein geordneter Wasserhaushalt gewährleistet.

6.13 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche und sonstige Maßnahmen zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien festgesetzt, soweit sie nicht auf Vorgaben des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 gestützt sind.

Damit ist sichergestellt, lokale gebäude- und flächenbezogene Potentiale auszuschöpfen und fossil getragene Energieerzeugung zu substituieren.

6.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wird für die Außenbauteile der im Plangebiet zulässigen Gebäude ein bestimmtes Schalldämmmaß festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen und stellt sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingehalten werden.

Das festgelegte Schalldämmmaß verpflichtet zur Ausführung von Außenbauteilen, insbesondere von Fenstern und Lüftungselementen, mit einer ausreichenden Schalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, um in den schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlaf- und Aufenthaltsräumen) die einzuhaltenden Innenschallpegel nicht zu überschreiten. Dadurch wird gewährleistet, dass trotz der vorhandenen Vorbelastungen durch Verkehr oder andere Lärmquellen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert wird.

Zusätzlich wurde eine **Schallkontingentierung** für die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Betriebe vorgenommen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung war es erforderlich, die zulässigen



Geräuschemissionen der im Plangebiet möglichen Nutzungen zu begrenzen. Durch die Kontingentierung wird sichergestellt, dass die Gesamtbelastung aus dem vorhandenen Umfeld und den neu hinzukommenden Emissionen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreitet.

Diese Festsetzung dient somit sowohl der Konfliktvermeidung zwischen gewerblichen und sensiblen Nutzungen als auch der langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit der Betriebe, da durch die transparente Kontingentierung eine spätere Überschreitung der Lärmgrenzwerte und damit verbundene Nutzungseinschränkungen vermieden werden.

6.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Das Umfeld des Plangebiets ist von Freiraum- und Grünelementen geprägt, die sich auch in das Plangebiet hineinentwickelt haben. Innerhalb des Plangebiets ist insb. in den Randbereichen zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie in den nördlichen Bereichen in Richtung Rehbach ein dominierender Bewuchs mit Strauch- Gehölz und Wiesenstrukturen zu erkennen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen als Klimaanpassungs- und Klimawandelminderungsmaßnahme der Verbesserung oder mindestens Wahrung lokaler Transpirations- und Temperaturverhältnisse und stellen einen Beitrag zur Klimaschutzkonzeption der Gemeinde Hassloch dar.

Zugleich dienen sie der Schaffung eines geordneten Straßenbildes als Gliederungselement für das Plangebiet. Dies dient auch der Profilierung eines attraktiven Gewerbegebietes und als gute Adresse für Betriebe, Anlagen und Einrichtungen sowie der Schaffung einer attraktiven Wohnlage. Darüber hinaus werden durch die Bepflanzungsfestsetzungen an heißen Sommertagen innerhalb des Plangebiets ein ausgeglicheneres Klima unter Vermeidung oder Abschwächung von Wärmeinseleffekten vermieden oder abgeschwächt.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

Grundsätzlich sind Werbeanlagen ein erforderlicher Bestandteil städtischer Nutzungen. Unangemessene oder überdimensionierte Werbeanlagen können jedoch das Ortsbild negativ prägen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigen. Auch sind Beeinträchtigungen störepfindlicher Nutzungen, wie dem Wohnen, z. B. durch Lichteffekte, möglich.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Automaten dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes. Den Belangen der Eigenwerbung bei Nicht-Wohnnutzungen wird in ausreichendem Maße und dem jeweiligen Gebietstyp entsprechend Rechnung getragen. Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sichern gestalterische und umweltbezogene Aspekte.

Die getroffenen Festsetzungen sichern den Gewerbetreibenden innerhalb des Gewerbegebietes eine ausreichende Eigenwerbung zu, sind zugleich zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes jedoch nur auf den Teilen des Grundstücks zulässig, die ohnehin der Straße zugewandt und somit adressgebend sind und dürfen darüber hinaus die jeweiligen Traufhöhen der Hauptgebäude nicht überschreiten.



7.2 Einfriedungen

Zur Wahrung der Privatsphäre dürfen Einfriedungen unter Beachtung der festgesetzten Auflagen hergestellt werden. Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m bei Mauern bzw. 2,00 m bei Hecken nicht überschreiten. Zur Wahrung der Gestaltungsprinzipien der Straßenraumzüge etc. sind Einfriedungen in Form von Mauern nur mit den entsprechenden Vorgaben zulässig.

7.3 Dachformen und Dachneigung

Im Urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet trägt eine einheitliche Festsetzung der zulässigen Dachformen zu einem qualitätsvollen Orts- und Landschaftsbild bei. Zugleich wird die Voraussetzung für Solaranlagen auf dem Dach als Beitrag einer lokalen Klimaanpassungsstrategie geschaffen.

7.4 Stellplätze

Die Festsetzung zur Ausgestaltung der Stellplätze dient einer Reduzierung vollversiegelter Flächen und dem Erhalt natürlicher Bodenfunktionen. Durch die Verwendung von Blumenschotterrasen kann ein zusätzlicher Beitrag zur Minimierung der Planungsauswirkungen auf Flora und Fauna geleistet werden.

7.5 Gestaltung der Fassaden

Die Regelungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus Gründen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes. Der Ausschluss von Fassadenmaterialien, die eine Blendwirkung verursachen, hat direkte nachbarrechtschützende Wirkung. Darüber hinaus dient der Ausschluss der Verkehrssicherheit und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

7.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes sowie zur Durchgrünung des Gebiets sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und innerhalb des Urbanen Gebietes gärtnerisch anzulegen. Die Festsetzungen dienen der Schaffung einer Gestaltqualität im Plangebiet.

7.7 Abfallbehälter

Durch die festgesetzte Lage von Abfallbehältern wird deren störende Wirkung auf den öffentlichen Raum vermieden und das Erscheinungsbild in den Baugebieten positiv beeinflusst. Dies trägt auch zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes bei.

7.8 Außenantennen und Antennenanlagen

Die Regelungen zu Außenantennen dienen der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes in den Baugebieten. Dem Recht auf Informationsfreiheit wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.



7.9 Solare Anlagen auf Gebäuden und Einrichtungen im Geltungsbereich des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz

Die Regelungen des Solargesetzes umfassen insbesondere gewerblich genutzte bauliche Anlagen, Gebäude und überdachte Stellplätze und gelten unmittelbar. Wohnbaulich genutzte Anlagen sind davon nicht umfasst.

8. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen den sonstigen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

9. KENNZEICHNUNGEN

Für die nach Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig eingestuften Flurstücke erfolgt höchst vorsorglich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Hinweis auf „*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete sind*“.

Das Flurstück 11508/309 in der Gemarkung Haßloch ist vom Altstandort „ehem. Betriebstankstelle GFU, Haßloch, Siemensstr. 2“ mit der Reg. Nr.: 332 00 025 - 5007 / 000 - 00 betroffen. Dieser stellt eine ehemalige Betriebsfläche einer Tankstelle dar. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz liegt keine eindeutige Abgrenzung vor. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über den im Bodenschutzkataster erfassten Bereich hinausgeht und auch die Nachbarflurstücke folglich davon betroffen sind. Die Flächen wurden orientierend technisch erkundet und es ist eine Erfassungsbewertung durchgeführt worden¹⁵.

Weitergehender Ermittlungsbedarf zur Umsetzung der Ziele und Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist öffentlich-rechtlich nicht gegeben.

10. UMWELTBERICHT

Bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange der Umwelt wird auf die Ausführungen zum Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung diesem Planentwurf separat beigelegt.¹⁶

11. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Zum Planaufstellungsverfahren wurden folgende Gutachten / Stellungnahmen gefertigt, deren Ergebnisse in die Planzeichnung, die Textfestsetzungen sowie die Begründung eingeflossen sind:

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde HASSLOCH (Pfalz) 2015, GMA

¹⁵ Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,

¹⁶ Umweltbericht mit Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG und Beitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, 2025, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg



- Verkehrszählungen und Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, 2021, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG,
- Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 2025, Krebs + Kiefer, Darmstadt
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ sowie Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG und NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie, 2024, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg
- Populationsabschätzung von Reptilien – Fokus Zauneidechse und Beurteilung potentieller Ersatzhabitatflächen – Ergänzende Erfassung zum Fachbeitrag Artenschutz, 2025, Dr. F.K. Wilhelmi – Consultant für Umweltplanung, Mutterstadt
- Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG und Beitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“, 2025, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg
- Wasserhaushaltsbilanz und Erläuterungsbericht zur Wasserhaushaltsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“, 2025, Project Consult
- Entwässerungstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, 2021, Büro Knodel und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“, Büro Döll

PK23-011_Haßloch Auf den Holzwiesen_BG_E_25092025