



Gemeinde Haßloch

4. Flächennutzungsplanteiländerung

Begründung

Fassung: Vorentwurf | Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3,4 Abs. 1 BauGB

Stand: 14.05.2025



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. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
2. VERFAHREN	5
2.1 GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSSITUATION	6
3. GEGENWÄRTIGE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET	8
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZIELE DER RAUMORDNUNG	8
4.1 LEP IV	8
4.2 EINHEITLICHER REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR 2014	8
4.3 INFORMELLE PLANUNGEN UND KONZEPTE	11
5. PLANINHALTE	16
5.1 ALTE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE HAßLOCH	16
5.2 NEUE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE HAßLOCH	17
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE VERSORGBEREICHE (EINZELHANDEL)	18
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT	19
6.3 AUSWIRKUNGEN AUF WASSERSCHUTZGEBIETE	19
6.4 AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE	19
6.5 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	20
6.6 SCHALLTECHNISCHE AUSWIRKUNGEN	20
6.7 HOCHWASSERSCHUTZ	21



6.8	ERMITTLUNG / BEWERTUNG DER CO2-AUSWIRKUNGEN	23
7.	FLÄCHENBILANZ	24
8.	UMWELTBERICHT	24



- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221).
- **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. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **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 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202).
- **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 07. September 2022 (GVBl. S. 404).
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), letzte Änderung durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), letzte Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **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 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).
- **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 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **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).



1. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Ziel der Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet „Auf den Holzwiesen“ ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers sowie die Bereitstellung von gewerblichen Flächen in geringerem Umfang. Da das Vorhabengrundstück derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, in der eine Nutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich nicht zulässig ist, beabsichtigt die Gemeinde Haßloch eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, da die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf den Holzwiesen“ nicht dem in §8 Abs.2 S. 1 BauGB verankerten Entwicklungsgebot entspricht. Im Sinne dessen wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes angestrebt, bei der die bestehende Gewerbliche Baufläche nach §8 BauNVO in eine gemischte Baufläche konvertiert wird.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB.

2. VERFAHREN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ inklusive eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB geändert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ beschlossen. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit Schreiben vom 04.07.2024 erging seitens der Kreisverwaltung der Hinweis, dass für die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans die Teilfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich ist.

In der Sitzung vom XX.XX.XXXX hat der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanteiländerung für den Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ beschlossen.

In der Sitzung vom XX.XX.XXXX hat der Gemeinderat den Vorentwurf zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluss wurde am XX.XX.XXXX öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXXX über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum XX.XX.XXXX aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX den Entwurf zur 4. Flächennutzungsplanteiländerung gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der formellen Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung beschlossen.



Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXXX zur Stellungnahme bis zum XX.XX.XXXX aufgefordert.

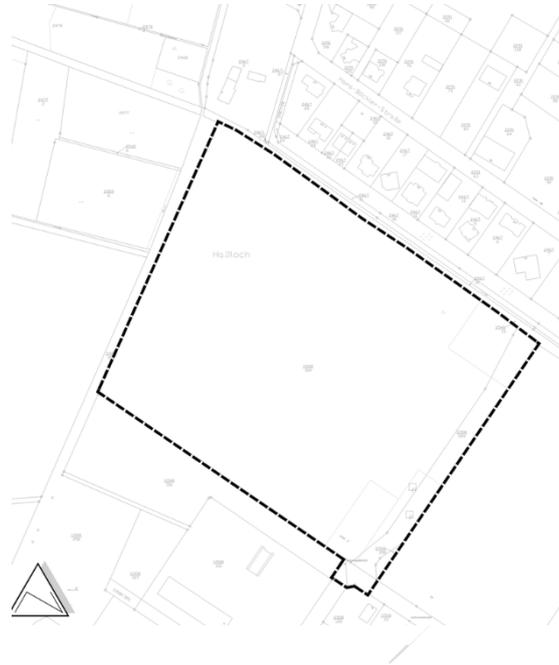
Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX den Feststellungsbeschluss zur 4. Teiländerung des Flächennutzungsplans gefasst.

2.1 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der vorliegende Vorentwurf zur 4. Flächennutzungsplanteiländerung, welche parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ verfolgt wird, umfasst eine Fläche von ca. 5,6 Hektar.



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



Quelle: FIRU mbH

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

Das Plangebiet wird im Norden mittelbar durch die bestehenden misch- bzw. gewerblich genutzten Areale im Bereich der Hans-Böckler-Straße und 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 nicht statt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst gemäß nachstehender Tabelle folgende Flurstücke, die entweder teilweise oder ganzheitlich innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen.

Flurstücknummer	Gemarkung
11508/290	Haßloch
11508/309	Haßloch
11508/289	Haßloch
2467/28	Haßloch
2467/27	Haßloch
2548/32 (teilweise)	Haßloch



3. GEGENWÄRTIGE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET

Der in Rede stehende Bereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch als ca. 5,6 ha Gewerbliche Baufläche dargestellt. Innerhalb des abgegrenzten Bereiches hat jedoch keine Entwicklung gem. der Ziele des Flächennutzungsplans stattgefunden und daher liegt die Fläche derzeit 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. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß §1 Abs.4 BauGB und §20 Landesplanungsgesetz sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das förmliche Verfahren der Anpassung ist in §20 Landesplanungsgesetz geregelt.

4.1 LEP IV

Das LEP IV Rheinland-Pfalz trifft verschiedene Aussagen zum Geltungsbereich der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung 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.

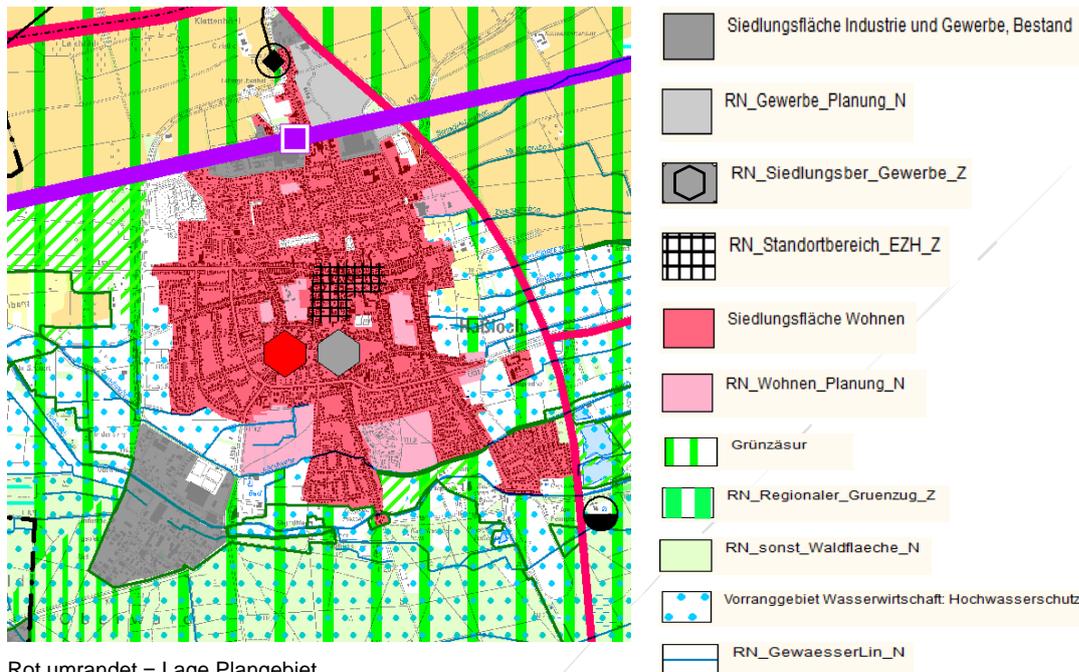
4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

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 „Siedlungsbereichen 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 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020



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. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel 1.5.2.2 berührt. Das Ziel 1.5.2.2 formuliert: „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“.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Haßloch ist nach dem aktuellen Regionalplan neben dem „Siedlungsbereich Gewerbe“ auch als „Siedlungsbereich Wohnen“ gekennzeichnet. Die Ausweisung der „Siedlungsbereiche Wohnen“ hat zum Ziel, über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehende Flächen der Siedlungsentwicklung bereitzustellen, um den Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen zu decken¹. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Wohnbautätigkeit

¹ Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, S.14



innerhalb der Region auf Bereiche konzentriert, die eine gute infrastrukturelle Ausstattung vorweisen und an regionalbedeutsamen ÖPNV-Verbindungen liegen. Somit soll ein minimiertes Verkehrsaufkommen und eine Nutzung vorhandener Infrastrukturen gewährleistet werden². Für das Gemeindegebiet Haßlochs ist nach der Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020 ein Wohnbauflächenbedarf von 17 ha prognostiziert³. Inzwischen wird der Gemeinde ein Bedarf von 28 ha Wohnbaufläche attestiert. Zwar sind innerhalb des Gemeindegebiets 25 ha Wohnbauland bevorratet, davon sind allerdings nur 0,31 ha nicht blockiert. Dem gegenüber steht ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 13 ha. Vor allem am nördlichen Rand des Siedlungskörpers stehen der Gemeinde noch Gewerbeflächenpotentiale, welche deutlich besser erschlossen sind, zur Verfügung. Die dortigen Gewerbeflächen sind deutlich besser an das überregionale Verkehrsnetz angebunden sind. Durch eine Forcierung des Gewerbeflächenstandortes nördlich der Bahnlinien sind darüber hinaus geringere (Nutzungs-)Konflikte zu erwarten. In dem Gebiet „Auf den Holzwiesen“ hingegen ist eine Autobahnanbindung nur umständlich herzustellen und für Gewerbetreibende weniger attraktiv. Des Weiteren sind am Standort „Auf den Holzwiesen“ Nutzungskonflikte mit der denkmalgeschützten Obermühle zu erwarten.

Im Sinne beider Kennzeichnungen wird für die als „Siedlungsbereich Gewerbe“ gekennzeichnete Fläche, auf welcher sich das Plangebiet befindet, eine Festlegung als „Gemischte Baufläche“ gem. §5 Abs.1 BauGB getroffen. Diese Festlegung trägt den Zielen beider Gebietskategorien Rechnung und lenkt die Entwicklung des Plangebietes in die gewünschte Regionalplanerische Richtung indem sowohl gewerbliche als auch wohnliche Ziele entwickelt werden können. Innerhalb gemischter Bauflächen können im Weiteren auch gewerbliche Ansiedlungen realisiert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass für das Plangebiet keine weiteren 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.

² Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, S.18

³ Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Plansätze und Begründung, S.175



4.3 Informelle Planungen und Konzepte

4.3.1 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 du 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- 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 Kaufpreisrückgang 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 Holzwiesen“ 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.

4.3.2 Städtebauliche Planung

Im Vorfeld der standörtlichen Bauleitplanung wurde eine Städtebauliche Konzeption für eine nachhaltige und ressourcenschonenden Entwicklung des in Rede stehenden Areals erarbeitet. Diese



bildet im Weiteren die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ sowie der im Parallelverfahren i.S.d. §8 Abs. 2 BauGB durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung.

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, im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ 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 zentrumsnahes 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. 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 3 Städtebauliches Konzept (Entwurf – Stand 2023)

Haßloch | Auf den Holzwiesen: Variantenvergleich als Diskussionsgrundlage



Stand: Entwurf | Abstimmungstermin 26.01.2023 

Zu berücksichtigen sind dabei auch übergreifende Konzepte des Hochwasserschutzes und die in einigen Plangebietsteilen infolge von 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 Klimaanpassung⁴ 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,

⁴ 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>



4.3.3 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.⁵ 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

⁵ Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG, 2021



gerechnet.⁶ 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 teilweise Urbanes Gebiet und teilweise Gewerbegebiet keine Bedenken entgegen.

5. PLANINHALTE

5.1 Alte Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2005 stellt derzeit für den zu betrachtenden Bereich ca. 5,6 ha gewerbliche Bauflächen dar (§5 Abs.2 Nr. 1 BauGB). Bei der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um private Restflächen, die nach dem bisherigen Flächennutzungsplan als „Vorbehaltsflächen“ für bestehende Betriebe dienen. Des Weiteren wird erwähnt, das der aktuelle Landschaftsplan für die besagte Fläche eine „Verlagerung des Gewerbegebiets und eine Rückentwicklung der „Bachau“ vorschlägt, welcher jedoch von Seiten des Gemeinderats aus strukturellen sowie wirtschaftlichen Gründen nicht entsprochen wird. Nachrichtlich übernommen wurden Flächen für überörtlichen Verkehr sowie die Lage in einem Risikogebiet gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz.

⁶ Annahme von Beschäftigtendichten – in Bandbreiten – gem. FGSV-Richtlinie.



Abbildung 4 Rechtswirksamer FNP, Ausschnitt



Quelle: Haßloch, 2024

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

vorhanden geplant

GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

vorhanden geplant

WASSERSCHUTZGEBIET WEITERE SCHUTZZONE

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

vorhanden geplant

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



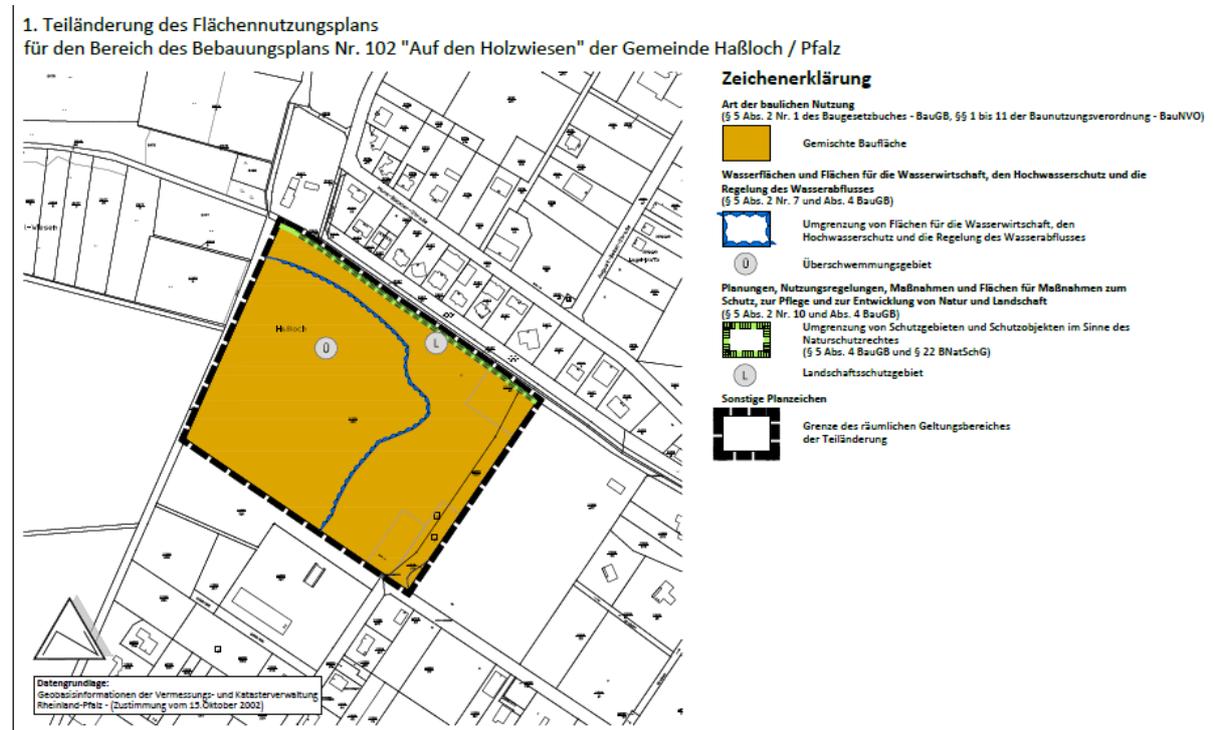
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung

5.2 Neue Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch

Der Bereich der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung (5,6 ha) soll künftig im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch als gemischte Baufläche 5,6 ha dargestellt werden.

Weiterhin nachrichtlich übernommen ist ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG, sowie die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Rehbach-Speyerbach.

Abbildung 5 Teiländerung Neu



Die Systematik der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung orientiert sich an der Systematik des Flächennutzungsplans Haßloch 2005.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen wird um 5,6 ha reduziert. Neu dargestellt werden ca. 5,6 ha Gemischter Baufläche.

Durch die geplante FNP-Änderung kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, da es sich bei der Fläche bereits um ausgewiesenes Bauland handelt. Somit wird einer Neuausweisung und somit einer zusätzlichen Beanspruchung von unversiegelter Fläche im Sinne des Schutzgutes Boden entgegengewirkt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche (Einzelhandel)

Es ist davon auszugehen, dass es durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu einer Beeinträchtigung oder negativen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Haßloch kommt. Durch die Darstellung einer „gemischten Baufläche“ wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans Sorge getragen, dass es im bezeichneten Gebiet nicht zu einer Ansiedlung eines Betriebs des großflächigen Einzelhandels kommt, die geeignet wären, negative Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer benachbarter Städte und Gemeinden hervorzurufen. Über den im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, wird die planerische Konzeption der Gemeinde weiter konkretisiert. Einzelhandelsbetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, jedoch höchstens mit einer Grundfläche von max. 60 m². Durch die Regelung im



Vorentwurf zum Bebauungsplan, dass derartige Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, wird gewährleistet, dass es nicht zu einer kumulativen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben kommt.

6.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Es werden keine negativen Auswirkungen auf Landwirtschaftliche Betriebe oder Flächen erwartet. Innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld findet keine Landwirtschaftliche Nutzung statt. Es sind keine landwirtschaftlichen Flächen durch die FNP-Teiländerung oder den im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan betroffen. Lediglich westlich des Plangebiets liegen Flächen landwirtschaftlicher Nutzung. Diese grenzen allerdings nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

6.3 Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete

An die südwestliche Geltungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes Ordenswald an.

Das Wasserschutzgebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung einer gewerblichen Baufläche zu einer gemischten Baufläche ist nicht von einer Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes auszugehen.

Vogelschutzgebiet „6616-402“ -Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanofen

Entlang der westlichen 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 Queichniederung. Insbesondere Schwarzkelchen und Raubwürger sind neben dem Wachtelkönig als Leitart erwähnenswert. Grau- und Mittelspecht dominieren in den Alteichenbeständen.

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

Die beabsichtigte Nutzungsänderung steht nicht im Widerspruch zum Vogelschutzgebiet.

6.4 Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung wird das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ (per Rechtsverordnung vom 30.11.1981) dargestellt.



Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung liegt der Schutzzweck auf der 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 Bedeutung für die Naherholung.

Die Bestimmungen des § 4 der Rechtsverordnung nehmen das jedoch 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.“*

Negative Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind somit nicht zu erwarten.

6.5 Verkehrliche Auswirkungen

Der Bereich der in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung war Bestandteil der Planungen des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“. In dessen Aufstellungsprozess wurde die Fläche aus dem Geltungsbereich herausgelöst, um künftig eine von den Zielen des Bebauungsplans Nr.100 „Am Obermühlpfad“ entkoppelte Entwicklung voranzutreiben. Für den Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ wurde durch das Büro Modus Consult im Jahr 2021 eine Verkehrsuntersuchung angefertigt, welche die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen im und um das Plangebiet herum, untersucht hat. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ wurde insg. ein Flächenpotenzial (unbebaute Grundstücke) von ca. 8 ha identifiziert, wobei ca. 6 ha auf die nun eigenständig verfolgte Planung des Bebauungsplans Nr.102 „Auf den Holzwiesen“ entfallen. Im benannten Fachbeitrag „Verkehr“ wird deutlich, dass es durch die Entwicklung des gesamten Areals („Auf den Holzwiesen“ und „Am Obermühlpfad“) im Planfall alle untersuchten Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig betrieben werden.

6.6 Schalltechnische Auswirkungen

6.6.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet werden Schallausbreitungsberechnungen am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 bis 06:00) bei freier Schallausbreitung durchgeführt.

Im Ergebnis wird der Orientierungswert für Mischgebiete gem. DIN 18005 am Tag um mind. 3 dB(A) unterschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag wird eingehalten bzw. um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Der Orientierungswert für Mischgebiete bei Nacht wird um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete bei Nacht wird um eingehalten bzw. um mind. 5 dB(A) unterschritten.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume sind nicht erforderlich, da der Schwellenwert von 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.



6.6.2 Anlagenlärm im Plangebiet

In der Nachbarschaft des Planbereichs sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Diese sind nach den Vorgaben der TA Lärm als Vorbelastung einzustufen. Im Plangebiet selbst werden weitere lärmemittierende Nutzungen geplant. Diese werden als Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm beurteilt.

Die TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm) dient zum Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Die im Plangebiet „Auf den Holzwiesen“ gegebene Möglichkeit der gemischten Bebauung im Wege eines Urbanen Gebietes (MU) und einer anteiligen gewerblichen Neubebauung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet führt nicht zu wesentlich auf die Nachbarschaft hinzutretenden Geräuscheinwirkungen.

Diese wären als Zusatzbelastung einzustufen – jedoch im Saldo zu den bislang vorhandenen Belastungen (Vorbelastung) und zu den aus gegebenem Planrecht ausübbarer Nutzungen zu bewerten. Sie verbleiben systematisch infolge der nun angestrebten planungsrechtlichen Zielsetzung „Urbanes Gebiet (MU) bzw. Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO hinter den aktuell zulässigen Werten eines „Industriegebietes (GI)“ gem. § 9 BauNVO zurück. Insoweit ist – ausgehend von diesen Flächen - von einer „Nicht-Ausschöpfung“ bzw. tatsächlichen Minderung des (zulässigen) anlagenbezogenen Geräuscheintrages im Plangebiet selbst und seiner Umgebung auszugehen.

6.7 Hochwasserschutz

6.7.1 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem

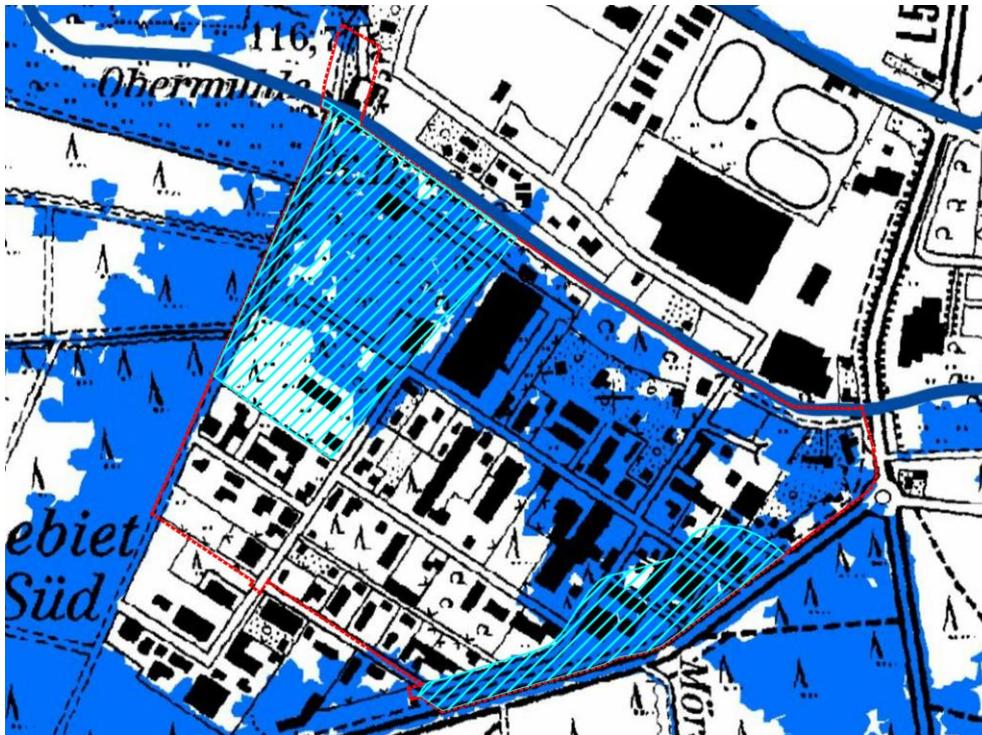
Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Holzwiesen“ liegen per Rechtsverordnung auf Basis des § 83 Abs. 1 LWG RLP i.V.m. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete.

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 6: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete⁷



Derzeit laufen Planungen für eine Maßnahme des Hochwasserschutzes in Form eines Dammes entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Künftig wird auf die Darstellung eines Rechtsverordneten Überschwemmungsgebietes verzichtet werden können. Der Planfeststellungsbeschluss liegt inzwischen vor.

6.7.2 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.

Zu erwähnen ist zudem der in Planung befindliche Bau eines Hochwasserschutzdammes entlang der westlichen Gebietsaußengrenze, welcher das Eindämmen von Wassereinströmungen in die

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.



Bereiche des Plan- sowie des umliegenden Gebietes zum Ziel hat. Laut den aktuellen Berechnungen wäre das Gebiet in Fällen des HQ100 bzw. HQextrem nun vor solchen Einströmungen geschützt. Der Planfeststellungsbeschluss zur Errichtung eines Hochwasserschutzdammes liegt inzwischen vor. Nach Durchführung der Maßnahme, ist davon auszugehen, dass die Hochwasserschutz bzw. -vorsorgemaßnahmen angepasst bzw. gelockert werden.⁸

6.8 Ermittlung / Bewertung der CO₂-Auswirkungen

Durch die in Rede stehende Flächennutzungsplanteiländerung werden 5,6 ha gewerbliche Baufläche künftig als gemischte Baufläche dargestellt.

Bedingt durch die Änderung hin zu einer gemischten Baufläche ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass künftig geringere CO₂-Emissionen aus dem Quartier anfallen. Dies ist bedingt durch den sich ändernden Festsetzungskatalog gem. der Baunutzungsverordnung.

Durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ wird eine ehemals als Industriegebiet festgesetzte Fläche anteilig zu einem Gewerbe- bzw. einem Urbanen Gebiet. Da Industriegebiete regelmäßig der Unterbringung von Betrieben dienen, welche in anderen Gebieten unzulässig sind, aufgrund von Störfallthematiken oder generell einer Emissionsproblematik, wird durch die Darstellung einer gemischten Baufläche dafür Sorge getragen, dass es künftig zu einem geringeren CO₂-Ausstoß kommt.

Durch die Reduzierung gewerblicher Baufläche wird zwar einerseits die Möglichkeit gewerblicher Entwicklungen eingeschränkt, jedoch trägt die Stärkung der Wohnfunktion zu einer Reduzierung bzw. Vermeidung von umfangreichen Lieferverkehren bei. Gem. des Umweltbundesamtes sind die größten Verursacher von Treibhausgasemissionen die Sektoren „Energie und Industrie“ und „Verkehr“. Die Zulässigkeit von Energieerzeugung und Industrie wird durch die Darstellung einer gemischten Baufläche maßgeblich unterbunden.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird ein Nachhaltigkeitskonzept implementiert, welches geeignet ist, die künftig aus dem Quartier anfallenden CO₂-Emissionen bestmöglich zu reduzieren. Darunter fallen die Aufbringung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, auch in Kombination mit Dachbegrünung oder Anschluss ans bestehende Wärmenetz. Der Energieverbrauch der zu errichtenden Gebäude wird reduziert durch die Anwendung des KfW-40 Standards, Regenwassernutzung sowie einem vorgesehenen Monitoring zu CO₂-Werten. Somit wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

⁸ Vgl. Erläuterungsbericht Hochwasserschutz „Industriegebiet Süd“ (06/2023), S.18f.



7. FLÄCHENBILANZ

Flächen FNP alt	Flächen FNP neu
Gewerbliche Bauflächen: 5,6 ha	Gemischte Bauflächen 5,6 ha

8. UMWELTBERICHT

Schutzgut	Auswirkungen
Arten- und Biotopschutz/Biodiversität	Potenzieller Verlust von Lebensräumen für geschützte Arten, jedoch Ausgleich durch die Erhaltung und Entwicklung von Biotopen möglich Lichtimmissionen können Insektenpopulationen beeinflussen, geeignete Beleuchtungsmaßnahmen notwendig Umgebung des Natura-2000 Gebietes bleibt größtenteils unberührt, keine signifikanten Auswirkungen auf das Gebiet
Boden	Rückgang der industriellen Nutzung führt zu geringerer Bodenbeanspruchung und Versiegelung Verbesserung der Bodenqualität durch extensive Nutzung und Vermeidung zusätzlicher Versiegelung
Klima / Luft	Keine wesentliche Verschlechterung des Klimaschutzes Positiveffekte durch Pflanzgebote und Begrünung von Gebäuden
Wasser	Verbesserte Versickerungsmöglichkeiten aufgrund reduzierter Versiegelung Potenziell erhöhte Anforderungen an Hochwasserschutzmaßnahmen aufgrund Nähe zu Gewässern
Mensch und Gesundheit	Minimierung der Luft- und Schallimmissionen durch geplante Nutzungsarten
Landschaftsbild und Erholung	Verbesserte Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion Positive Auswirkungen auf Landschaftsbild durch qualifizierte Freiraumgestaltung
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen

Durch die neue Darstellung der in Rede stehenden Fläche sind gegenüber der bisherigen Darstellung größtenteils positive Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Gerade in den Bereichen Boden, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung sind aufgrund einer voraussichtlich extensiveren Nutzung positive Veränderungen innerhalb des Gebietes zu erwarten.

Haßloch, den 08.12.2024

gez. XXXXX, am XX.XX:XXXXX

