

# **GEMEINDE HASSLOCH**

## **BEBAUUNGSPLAN „HOLIDAY-PARK – 3. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**SEPTEMBER 2022**

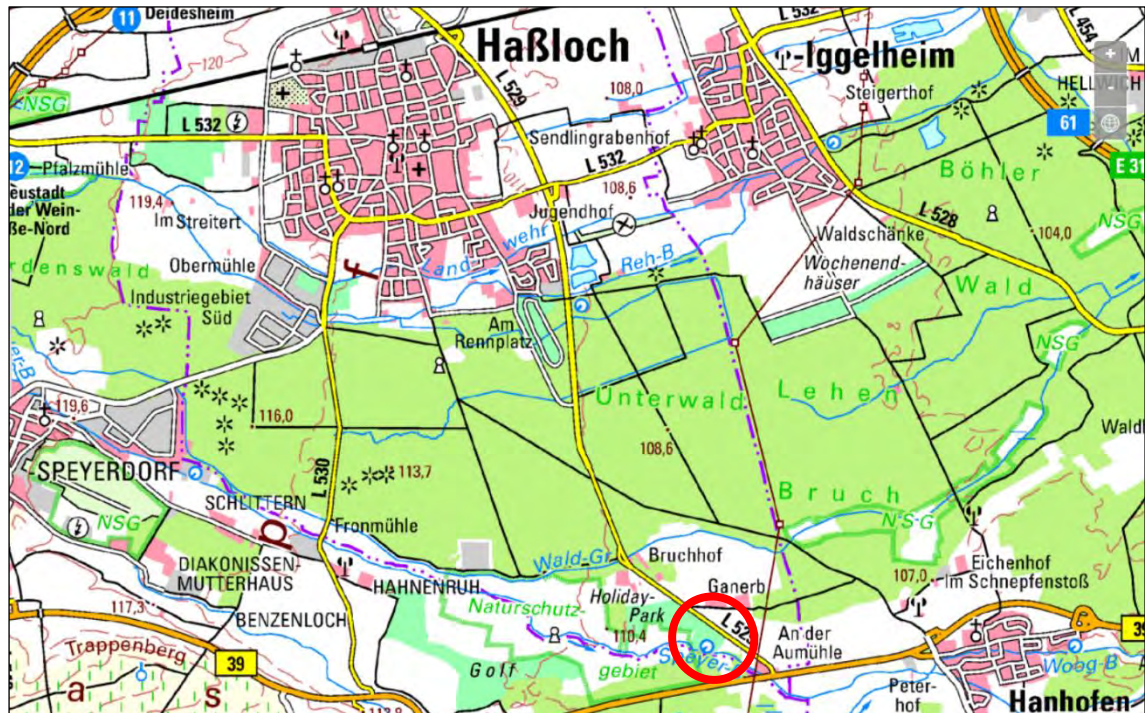
<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrenswahl</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzgebiete</b> .....	<b>9</b>
6.1	Naturschutz .....	9
6.2	Gewässerschutz.....	10
6.3	Straßenrecht.....	10
6.4	Denkmalschutz.....	11
<b>7.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation</b> .....	<b>11</b>
7.1	Vorhandene Nutzungen .....	11
7.2	Vorhandene Erschließung.....	11
7.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	12
7.4	Immissionsschutz .....	12
<b>8.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Umsetzung im Bebauungsplan</b> .....	<b>18</b>
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
9.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.1.3	Bauweise .....	19
9.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
9.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
9.3	Verkehrerschließung .....	20
9.4	Versorgung.....	20
9.5	Entwässerung.....	20
9.6	Grünordnung .....	20
9.6.1	Flächenbilanz.....	21
9.6.2	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft .....	22
9.6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
9.6.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	24
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>26</b>

<b>11. Umweltbericht</b> .....	<b>27</b>
11.1 Beschreibung der Planung .....	27
11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	27
11.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets .....	27
11.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	28
11.1.4 Flächenbedarf der Planung .....	29
11.2 Übergeordnete Vorgaben .....	30
11.2.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	30
11.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellungen .....	36
11.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	37
11.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens .....	37
11.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....	38
11.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands .....	39
11.4.1 Naturräumliche Gliederung.....	39
11.4.2 Schutzgut Flächen .....	39
11.4.3 Schutzgut Landschaftsbild.....	39
11.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	39
11.4.5 Schutzgut Boden .....	43
11.4.6 Schutzgut Wasserhaushalt.....	43
11.4.7 Schutzgut Luft/Klima.....	44
11.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
11.4.9 Schutzgut Mensch und Erholung.....	44
11.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	45
11.5 Alternativenprüfung .....	47
11.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	47
11.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen .....	47
11.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens .....	47
11.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	48
11.6.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.....	48
11.6.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	48

11.6.4	Auswirkungen auf den Boden .....	49
11.6.5	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....	49
11.6.6	Auswirkungen auf das Klima .....	49
11.6.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	50
11.6.8	Auswirkungen auf Menschen.....	50
11.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	50
11.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt .....	50
11.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	51
11.7.3	Maßnahmen zum Schallschutz.....	52
11.8	Zusätzliche Angaben .....	52
11.8.1	Technischer Umweltschutz (Abwasser, Abfall, eingesetzte Stoffe und Techniken).....	52
11.8.2	Energie .....	52
11.8.3	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	53
11.8.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	53
11.8.5	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	53
11.8.6	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	54
11.8.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	54
11.8.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	54
11.8.9	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	55
11.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	55

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Siedlungslage von Haßloch am südöstlichen Rand des Freizeitparks „Holiday-Park“ westlich der L 529.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.360 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Linie 70 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 12241/14
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 10972/34 (Landesstraße L 529)
- im Süden: durch eine Linie 5 m südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 12242/57
- im Westen: durch eine Linie, beginnend am Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Linie in 50 m Abstand zum östlichen Rand des Flurstücks 12242/29 und von dort senkrecht auf die nördliche Grenze des Flurstücks 12241/14

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## 2. Erforderlichkeit der Planung

Der Holiday Park in Haßloch beabsichtigt den Neubau eines Hotels am südöstlichen Rand des Parkgeländes. Dieses Bauvorhaben widerspricht allerdings den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holiday Park, II. Änderung“ aus dem Jahr 1988 insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim lehnt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Aus Sicht der Gemeinde Haßloch ist eine Ergänzung von Übernachtungsmöglichkeiten geeignet, das Angebot des bestehenden Freizeit- und Erholungsparks abzurunden. Der Vergleich mit anderen Freizeit- und Erholungsparks zeigt zudem, dass seitens der Parkbesucher das Angebot eines mehrtägigen Parkbesuchs mit Übernachtungsmöglichkeit vor Ort nachgefragt wird. Die ergänzende Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs auf dem bestehenden Parkgelände dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen des vorhandenen Betriebs.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans mit Ausweitung der Zweckbestimmung des bereits festgesetzten Sondergebiets „Freizeit- und Erholungspark“ sowie der zulässigen Nutzungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes erforderlich.

## 3. Verfahrenswahl

Da der geplante Beherbergungsbetrieb als Nachverdichtung im Bereich einer bereits grundsätzlich baulich genutzten Fläche verstanden werden kann, kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- gemäß den Ergebnissen der zum Bebauungsplan erstellten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Björnsen, Mai 2022) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat jedoch beschlossen, dass dennoch ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erstellen ist. Jedoch wird damit weder



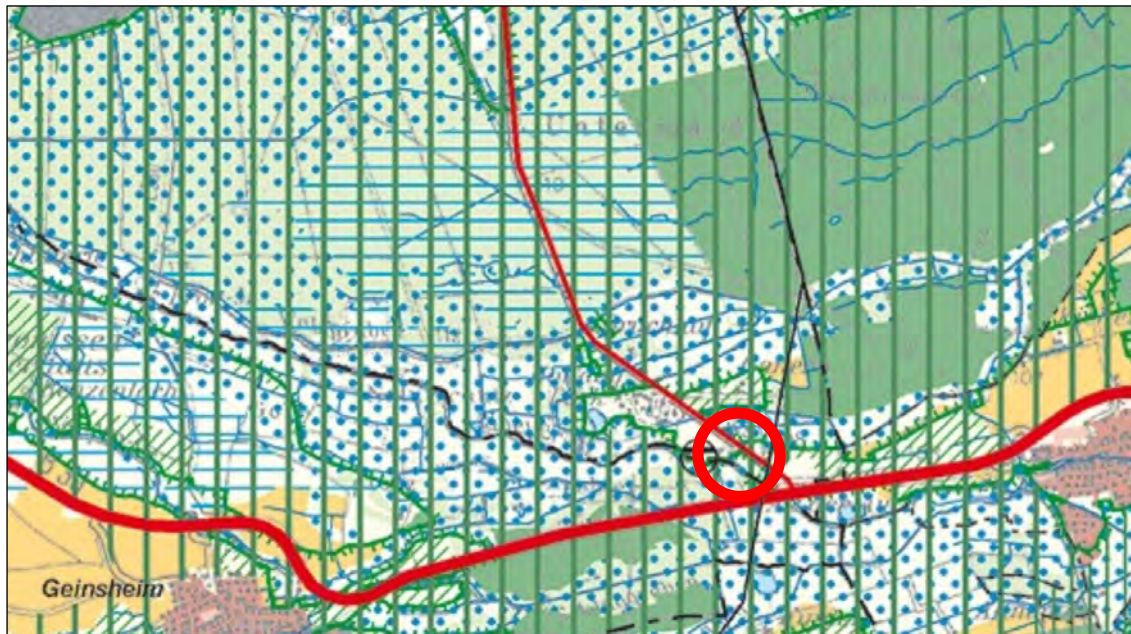
eine Änderung des Flächennutzungsplans noch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB notwendig.

## 4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

### 4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

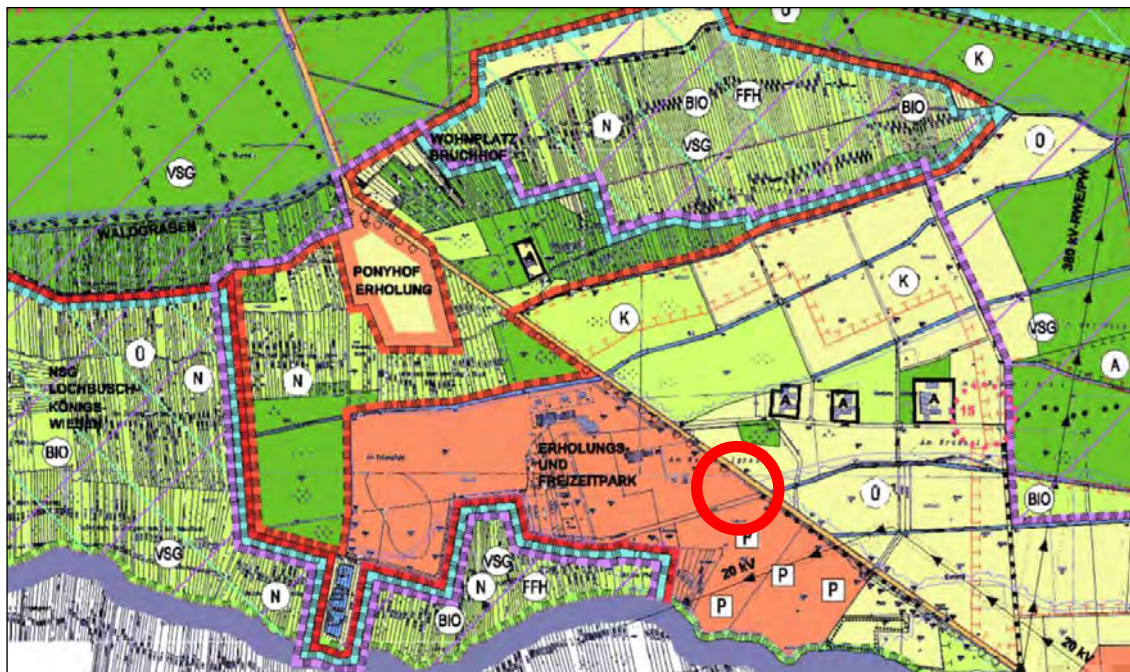
Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als restriktionsfreie Fläche (sog. „Weißfläche“) dargestellt. Der Planung stehen somit keine flächenbezogenen Ziele der Raumordnung entgegen.



Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar 2014

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung und Freizeit“ dargestellt. Ein Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets „Beherbergung“ kann damit angesichts der Zuordnung zu einem Freizeitpark aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Haßloch

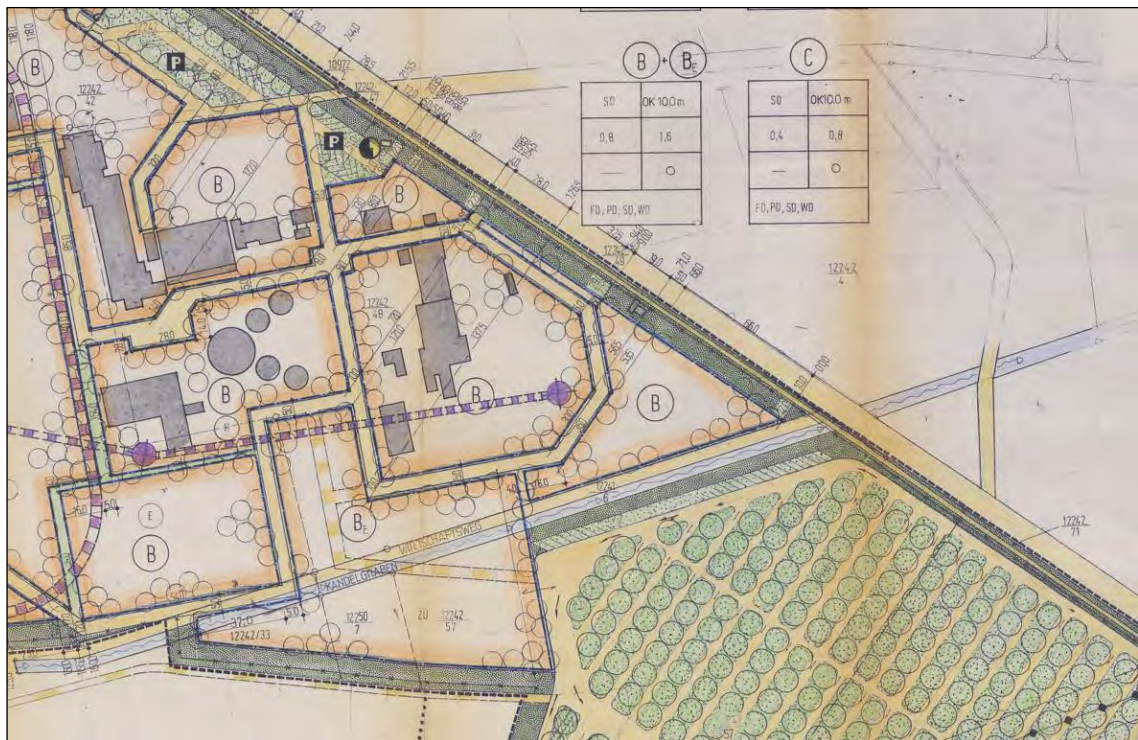
## 5. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Holiday Park – 2. Änderung“ von 1988.

Dieser trifft für das Plangebiet folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungspark“. Damit sind bestimmte bauliche Anlagen für den Betrieb eines Freizeit- und Erholungsparks zulässig; dazu gehören Bahnen, Fahrgeschäfte und Rundgeschäfte, Wasserbauten, Geschäftsbauten, Theaterbauten, Spielbauten, gastronomische Betriebe sowie Verwaltungs- und Betriebsbauten
- Im Sondergebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6; sowie eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10 m bestimmt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- Es gilt die offene Bauweise.
- Zulässige Dachformen sind: Flach-, Pult-, Shed- und Walmdach.





Planzeichnung des Bebauungsplans „Holiday – 2. Änderung“ von 1988

## 6. Schutzgebiete

### 6.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Rehbach-Speyerbach“ mit Rechtsverordnung vom 30.11.1981 (zuletzt geändert 14.07.1987). Nach §1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind Flächen innerhalb eines bestehenden oder künftig zu erlassendem Bebauungsplan mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil der Rechtsverordnung.

Im näheren Umfeld befinden sich zudem in ca. 140 m Entfernung das Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“ sowie das FFH-Gebiet „Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen“.

Erhaltungsziel des Vogelschutzgebiets ist gemäß der Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 „die 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 (insbesondere mit Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden und Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern.“ Maßgebliche gebietsrelevante Arten sind:

*Wachtelkönig, Ziegenmelker, Mittelspecht, Rohrweihe, Wespenbussard, Eisvogel, Grauspecht, Schwarzspecht, Heidelerche, Blaukehlchen, Neuntöter, Weißstorch sowie Wendehals, Wasserralle, Wiedehopf, Bekassine, Braunkehlchen und Limikolen.*

Erhaltungsziel des FFH-Gebiets „Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen“ ist die Erhaltung oder Wiederherstellung folgender Strukturen:

- Eichen-Hainbuchen- und Buchenwald im bestehenden Wald, auch als Lebensraum für Fledermäuse,
- von artenreichen Mähwiesen, Borstgrasrasen, Heide, Sandrasen und Dünen im Offenland, auch als Lebensraum für Schmetterlinge (insbesondere *Maculinea ssp.* und *Lycaena dispar*),
- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität,
- von feuchten offenen Biotopmosaiken, auch als Lebensraum für *Gladiolus palustris*

## 6.2 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebiets verläuft mit dem Kandelgraben ein Gewässer III. Ordnung. Der Kandelgraben ist ein künstlich angelegtes Fließgewässer, das der Be- und Entwässerung der Agrarflächen dient.

Der Kandelgraben zweigt etwa 1,6 km westlich des Planungsgebiets vom Ranschgraben ab. Der Ranschgraben selbst ist wiederum ein linksseitiger Abzweig des Speyerbachs, der mit dem kleineren Teil der Wassermenge des Speyerbachs auf der ursprünglichen geologischen Abflusslinie des Speyerbachs verläuft. Der Kandelgraben mündet ca. 2,6 km östlich des Plangebiets in den Bruchgraben, der wiederum zwischen Schifferstadt und Neuhofen in den Rehbach mündet.

Da das Plangebiet die Uferflurstücke beinhaltet, befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

## 6.3 Straßenrecht

Teile des Planungsgebiets befinden sich innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 529. Gemäß § 22 Landesstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen, nicht errichtet werden.

Gemäß § 22 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von den Abstandsvorgaben zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Zudem kann gemäß § 22 Abs. 2 des Landesstraßengesetzes in einem Bebauungsplan ein geringerer Abstand vorgegeben werden, jedoch nur, wenn der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

#### **6.4 Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalgeschützte Objekte befinden.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

#### **7.1 Vorhandene Nutzungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Randfläche des Holiday-Parks. Etwa 25 % der Fläche sind unmittelbarer Teil des Vergnügungsparks. Die restlichen 75 % sind Teil einer umfassenden Randeingrünung des Parkgeländes. Diese Randeingrünung wird vom Kandelgraben durchflossen.

#### **7.2 Vorhandene Erschließung**

Der Holiday-Park ist über die Landesstraße L 529 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Parkgelände selbst ist durch zwei Zufahrten an die Landesstraße angebunden. Die südliche Zufahrt führt auf die ausgedehnte Stellplatzanlage für Besucher. Die nördliche Zufahrt dient ausschließlich als Zufahrt für die Betriebsflächen und die Verwaltung des Parks.

### **7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belangen.

Hierzu wird auf den Umweltbericht (Kapitel 11.4) verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

### **7.4 Immissionsschutz**

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei der im Hinblick auf Verkehrslärm wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um die östlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 529. Da ein Beherbergungsbetrieb nicht dem dauerhaften Aufenthalt dient und somit nicht mit einer Wohnnutzung vergleichbar ist, kommt dem geplanten Beherbergungsbetrieb die Schutzwürdigkeit analog der eines Gewerbegebiets zu. Soweit Wohnungen für Betriebsinhaber sowie sonstige Mitarbeiter entstehen, sind diese mit zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und betriebswichtige Personen in Gewerbegebieten vergleichbar, so dass auch ihnen eine Schutzwürdigkeit analog der eines Gewerbegebiets zukommt.

Gemäß der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität wies die L 529 im Jahr 2015 eine Querschnittsbelastung von 3.864 Kfz und einen Schwerverkehrsanteil von 4 % ergibt sich in 25 m Abstand zur Straßenmitte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) überschlägig ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag und ca. 54 dB(A) in der Nacht.

Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für Gewerbegebiete folgende Orientierungswerte:

- Tags 65 dB(A)
- Nachts 55 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden somit nicht überschritten.

Im Hinblick auf Gewerbelärm ist nur der Holiday-Park selbst relevant. Nachdem der Park bei Nacht geschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Gewerbelärmimmissionen auf den geplanten Beherbergungsbetrieb einwirken.



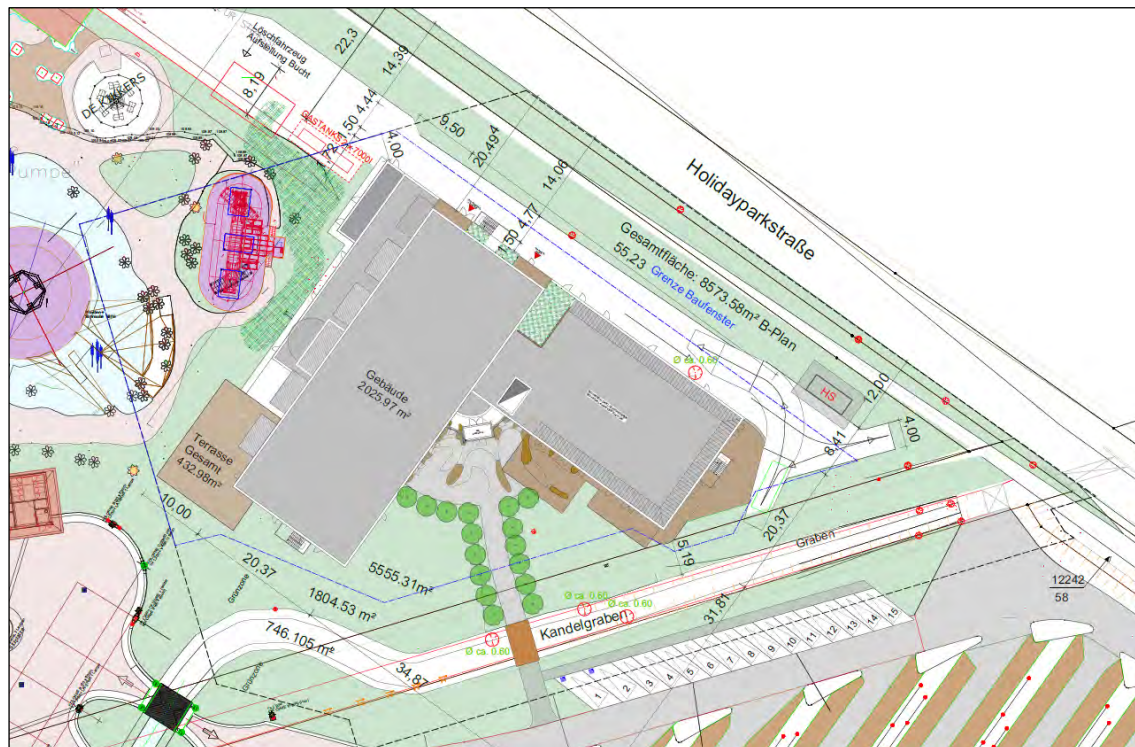
## 8. Planung

Der Holiday Park in Haßloch beabsichtigt den Neubau eines Hotels am südöstlichen Rand des Parkgeländes. Das geplante Gebäude soll in solitärer Bauweise mit vier Vollgeschossen entstehen. Im nordwestlichen Flügel wird zudem das Dachgeschoss als weiteres Geschoss für weitere Gästezimmer ausgebaut.

Vorgesehen sind insgesamt 80 Zimmer bzw. Apartments sowie die zugehörigen Nebenräume einschließlich einer Gaststätte. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie sonstige Mitarbeiter sind konkret nicht geplant; die Option hierfür soll aber offen gehalten bleiben.

Die als Flachdach ausgebildeten Teile der Dachflächen werden begrünt und mit Photovoltaik-Anlagen versehen.

Die Errichtung von weiteren Stellplätzen wird durch das Vorhaben nicht erforderlich, da der Bestandsparkplatz des Holiday-Parks eine ausreichende Kapazität aufweist.



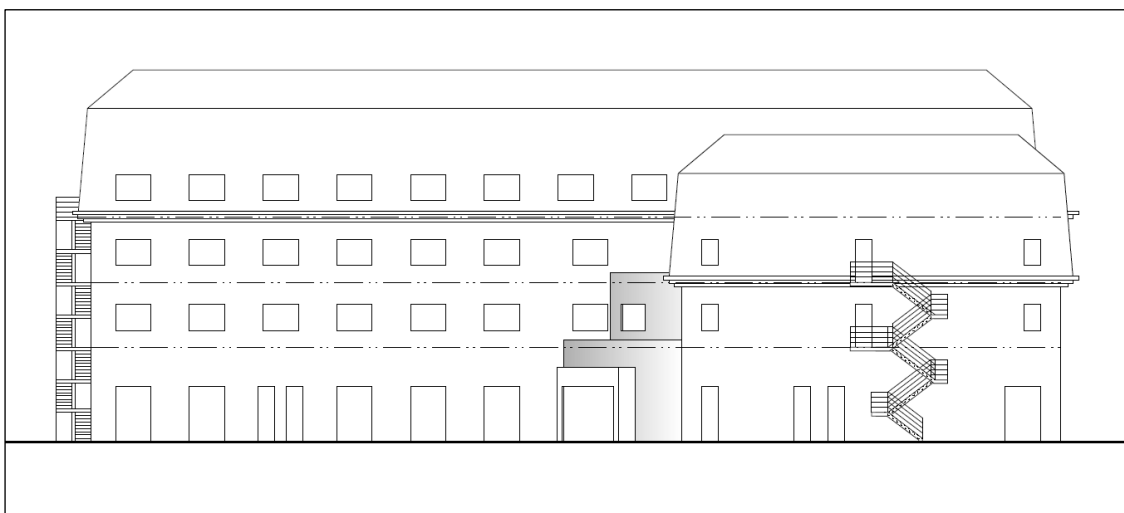
Lageplan des Vorhabens, Architektenassoziate Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand: 04.04.2022

Gemeinde Haßloch - Begründung zum Bebauungsplan „Holiday Park – 3. Änderung“  
Entwurf vom 14.09.2022

---

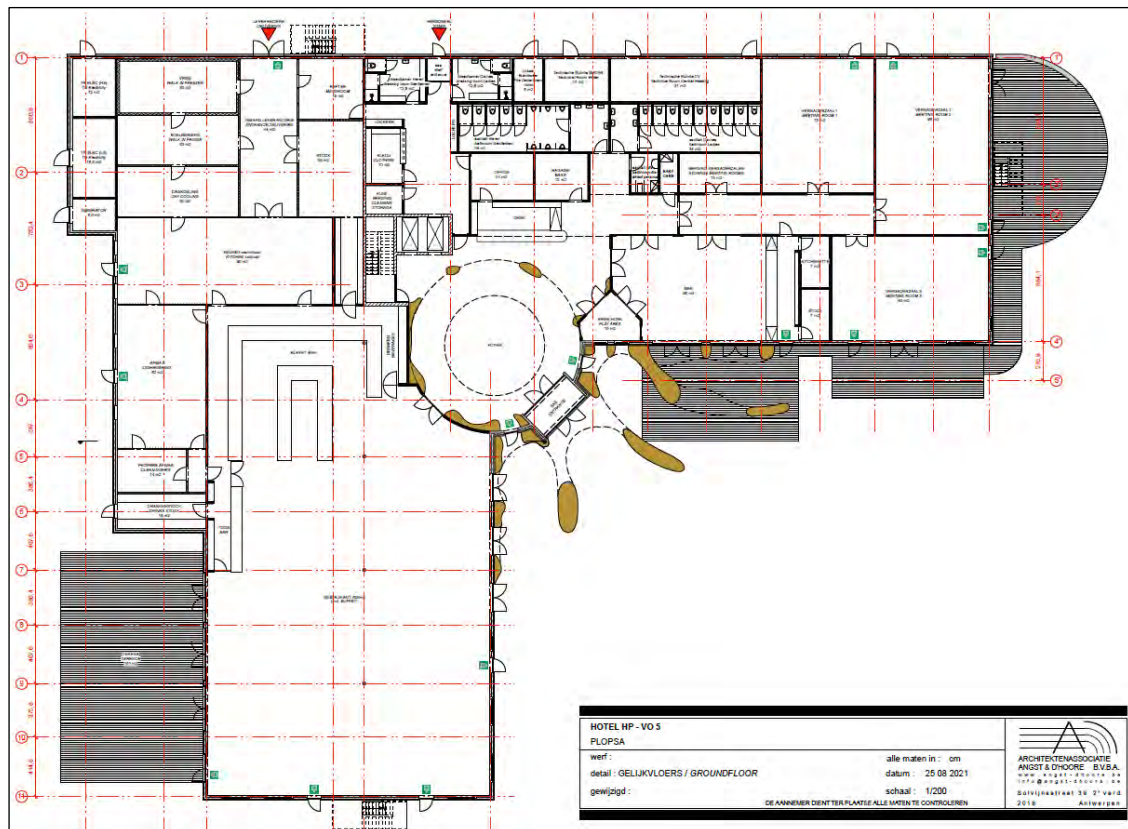


Nord-West Ansicht des Vorhabens, Architektenassoziate Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand:  
25.08.2021



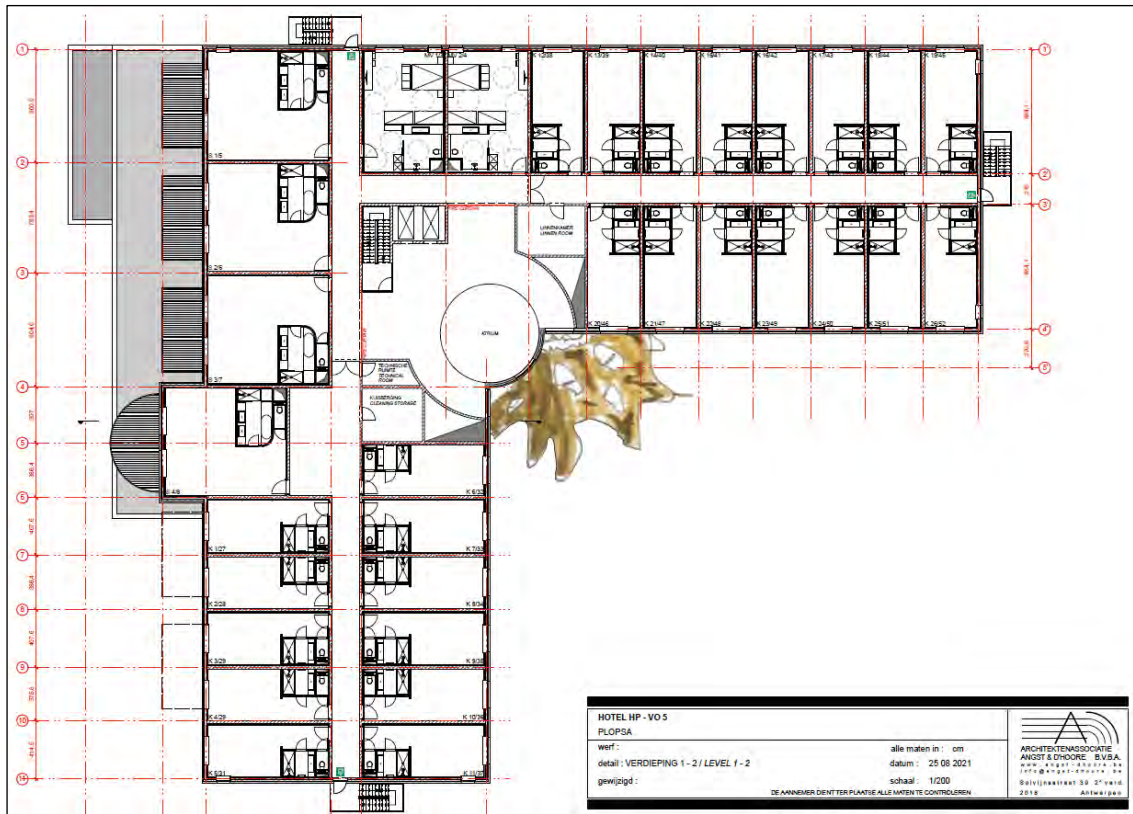
Süd-Ost Ansicht des Vorhabens, Architektenassoziate Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand:  
25.08.2021

Gemeinde Haßloch - Begründung zum Bebauungsplan „Holiday Park – 3. Änderung“  
Entwurf vom 14.09.2022



Grundriss Ebene 0, Architektenassoziate Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand: 25.08.2021

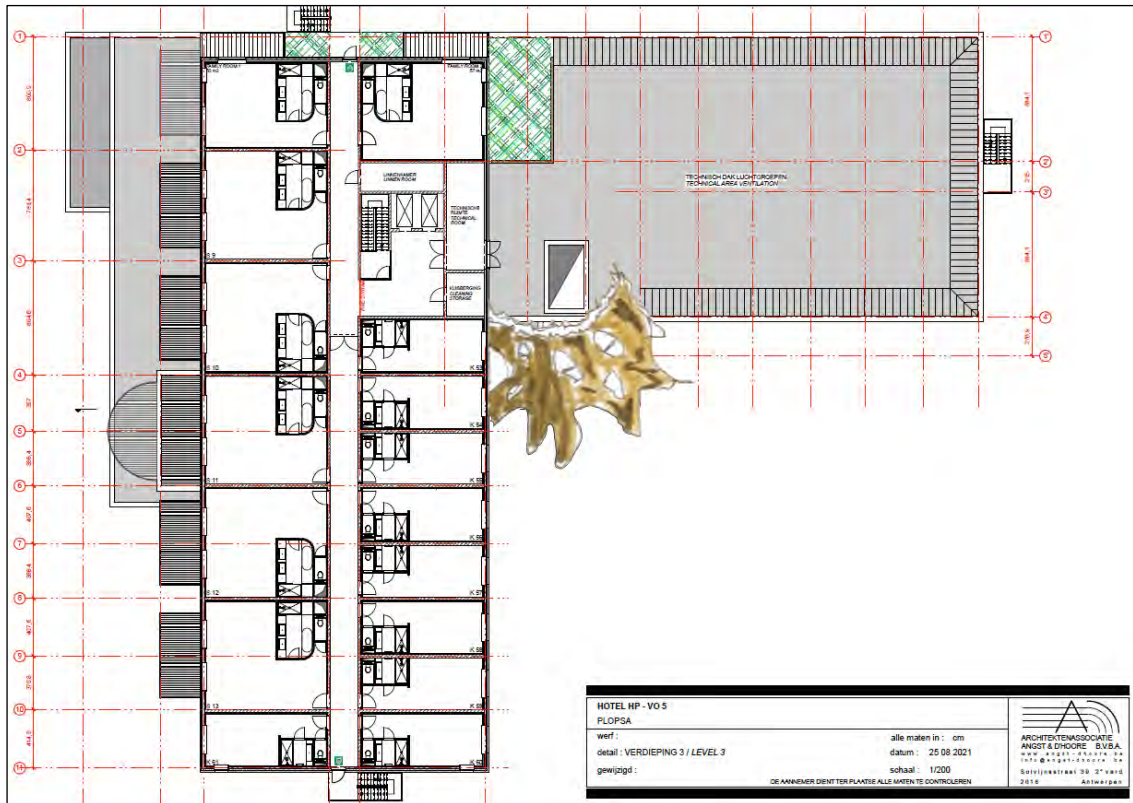
Gemeinde Haßloch - Begründung zum Bebauungsplan „Holiday Park – 3. Änderung“  
Entwurf vom 14.09.2022



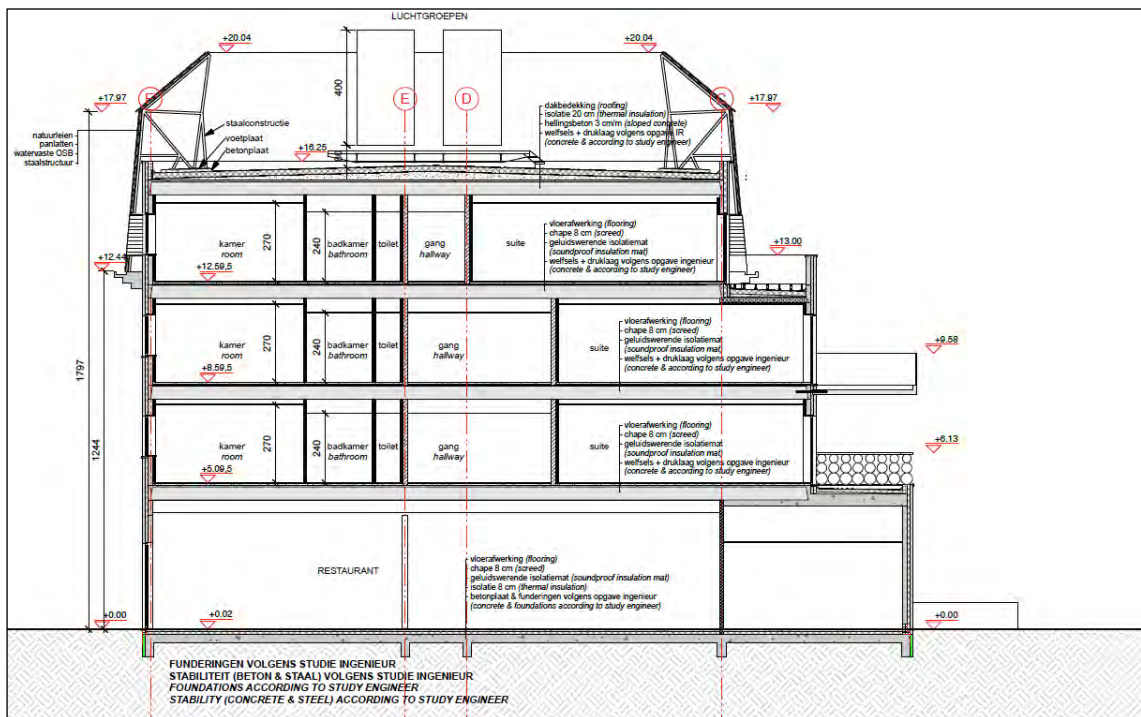
Grundriss Ebene 1-2, Architektenassoziate Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand: 25.08.2021



Gemeinde Haßloch - Begründung zum Bebauungsplan „Holiday Park – 3. Änderung“  
Entwurf vom 14.09.2022



Grundriss Dachgeschoss, Architectenassociatie Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand: 25.08.2021



Gebäudequerschnitt Architectenassociatie Angst & D'Hoore B.V.B.A, Stand: 25.08.2021

## **9. Umsetzung im Bebauungsplan**

### **9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungspark/Beherbergung“ festgesetzt. Damit wird die bislang schon gegebene Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungspark“ um die zusätzliche Zweckbestimmung „Beherbergung“ ergänzt.

Die bereits bislang zulässigen baulichen Nutzungen durch die für den Betrieb eines Freizeit- und Erholungsparks notwendigen baulichen Anlagen wie insbesondere Bahnen, Fahrgeschäfte und Rundgeschäfte, Wasserbauten, Geschäftsbauten, Theaterbauten, Spielbauten, gastronomische Betriebe, Verwaltungs- und Betriebsbauten sowie die zugehörigen privaten Verkehrsflächen werden ergänzt durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehöriger Nebenräume.

Mit dieser Ergänzung wird eine Abrundung des Angebots des vorhandenen Freizeit- und Erholungsparks durch ein Hotel bzw. vergleichbare Beherbergungsbetriebe planungsrechtlich ermöglicht. Diese Ergänzung der zulässigen Nutzungen wird als notwendig erachtet, um die Konkurrenzfähigkeit des Holiday-Parks gegenüber vergleichbaren Freizeit- und Erholungsparks, die bereits über entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten verfügen, zu gewährleisten. Zugleich sind durch die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.

Entsprechend der regelmäßigen Ausstattung der gemäß der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen werden in Zuordnung und Unterordnung zum Freizeit- und Erholungspark bzw. zu Beherbergungsbetrieben folgende weitere Nutzungen zur Abrundung des Angebots zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Versammlungen und Seminare,
- Lager- und Büroräume,
- Wohnungen für Betriebsinhaber sowie sonstige Mitarbeiter, allerdings nur bis zu einem Anteil von 10 % der Geschossfläche,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Stellplätze und Garagen sowie sonstige private Verkehrsflächen.

Mit der Vorgabe, dass diese Nutzungen nur in Zuordnung und Unterordnung zu den zulässigen Hauptnutzungen zulässig sind, wird gewährleistet, dass die ergänzenden Nutzungen keine Eigendynamik entwickeln können und die Zweckbindung des Sondergebiets damit gewahrt bleibt.

### 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 werden inhaltlich aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird jedoch entsprechend der konkreten Planung auf maximal 21,0 m über dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg angehoben. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wird auf maximal 10 % der Grundfläche eines Gebäudes zugelassen, um z.B. Fahrstuhlschächte und Be- und Entlüftungsanlagen zu ermöglichen.

Gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 13,0 m und eine Zahl der Vollgeschosse von maximal IV ergänzt. Unter Berücksichtigung der im Hotelbau üblichen erhöhten Geschosshöhen im Erdgeschoss ergibt sich aus der Traufhöhe, dass ein IV. Vollgeschoss zumindest teilweise im Dach liegen muss.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden. Damit sollen insbesondere auf untergeordneten Teilen der Dachfläche Dacheinschnitte und Nebengiebel ermöglicht werden

### 9.1.3 Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise wird im Wesentlichen aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und nur redaktionell neu gefasst. Damit wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge.

### 9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Sie schließt im Norden und im Westen an die überbaubaren Grundstücksflächen des Vorgängerbebauungsplans an. Die östliche Baugrenze hält dabei zur Flurstücksgrenze der Landesstraße einen Abstand von 18,50 m. Angesichts des Abstands zwischen dem Fahrbahnrand der L 529 und der zugehörigen Grundstücksgrenze ist damit gewährleistet, dass der straßenrechtliche Mindestabstand zum Rand der befestigten Fahrbahn von 20 m sicher eingehalten ist.

Richtung Süden ist die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an das konkrete Vorhaben abgegrenzt, hält aber zum tatsächlichen Verlauf des Kandelgrabens einen Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite frei.

Um eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten, Vordächer, Balkone u. ä. überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf dabei nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

## **9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nur zu Einfriedungen getroffen. Mit den Festsetzungen, dass Einfriedungen nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig sind und dass sie mindestens einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen und dabei beidseitig durch Gehölze abgepflanzt werden müssen, wird gewährleistet, dass die aus Sicherheitsgründen erforderliche Einzäunung in der Landschaft nicht relevant wahrnehmbar sein wird.

## **9.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die vorhandene Haupteinfriedungsstraße des Holiday-Parks, welche den Besucherverkehr bündelt und auf die L 529 führt. Sie ist als zweispurige Einbahnstraße ausgebildet und besitzt eine ausreichende Leistungsfähigkeit für das geplante Vorhaben. Die Straße ist durch den Kandelgraben vom Plangebiet abgeschnitten, wodurch der Zugang zum Gebäude über eine Brücke hergestellt wird. Aufgrund der großen Kapazitäten des bestehenden Parkplatzes sind keine weiteren Maßnahmen für den ruhenden Verkehr notwendig.

Eine Sicherung der Überfahrtsrechte durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Fläche erscheint im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich, da sowohl der Parkplatz als auch der künftige Beherbergungsbetrieb im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

## **9.4 Versorgung**

Das Plangebiet wird ausgehend von den bestehenden Leitungsnetzen des Holiday-Parks erschlossen. Darüber hinausgehende Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

## **9.5 Entwässerung**

Das im Bereich des Planungsgebiets anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird – wie das sonstige Schmutz- und Niederschlagswasser des gesamten Holiday-Parks – der betriebseigenen Kläranlage zugeleitet und dort gereinigt werden. Das gereinigte Wasser wird im Park als Brauchwasser bzw. als Ausgleich für die Verdunstungsverluste des Sees genutzt.

## **9.6 Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des



Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

### 9.6.1 Flächenbilanz

Grundlage der naturschutzrechtlichen Bilanzierungen ist ein Vergleich der Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen. Dabei ist zu differenzieren zwischen einer Bilanzierung der Planung gegenüber dem bisherigen tatsächlichen Bestand der Fläche und einer Bilanzierung gegenüber der bislang planungsrechtlich zulässigen Situation. Unter Planung ist dabei die künftig planungsrechtlich zulässige Situation zu verstehen, nicht das tatsächliche Vorhaben.

<b>Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – zulässige Flächennutzung gemäß Änderung des BP</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand in m<sup>2</sup></b>	<b>Planung in m<sup>2</sup></b>	<b>Differenz in m<sup>2</sup></b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	50		+ 2.420
Betriebsflächen Freizeitpark	1.890		
Versiegelbare Fläche gemäß GRZ 0,8		4.360	
Brücke Kandelgraben		20	+ 20
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	410	410	0
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>2.350</b>	<b>4.790</b>	<b>+ 2.440</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Gehölzfläche	4.990	1.780	- 2.420
Gras-Kraut-Bestand	300		
Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,8		1.090	
Wasserfläche Kandelgraben (incl. Böschungen)	720	700	- 20
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>6.010</b>	<b>3.570</b>	<b>- 2.440</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.360</b>	<b>8.360</b>	

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzlich zulässig werdende Versiegelung von bis zu 2.440 m<sup>2</sup>.

<b>Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – zulässige Flächennutzung gemäß Änderung des BP</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>Zukünftiges Planungsrecht</b>	<b>Differenz in m<sup>2</sup></b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,8	4.570	4.360	- 210
Brücke Kandelgraben		20	+ 20
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	410	410	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>4.980</b>	<b>4.790</b>	<b>- 190</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen (bei ca. 80% Versiegelung)	1.140	1.090	- 50
Wasserfläche Kandelgraben (incl. Böschungen)	550	700	+ 150
Randeingrünung	1.690	1.780	+ 90
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>3.380</b>	<b>3.570</b>	<b>+ 190</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.360</b>	<b>8.360</b>	

Bei einer vergleichenden Betrachtung der bisherigen und der künftigen planungsrechtlichen Situation wird durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung zugelassen.

### 9.6.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Entsprechend der vergleichenden Betrachtung der bisherigen und der künftigen planungsrechtlichen Situation wird durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Durch die künftig zulässige Gebäudehöhe von 21 m anstatt der bislang maximal zulässigen 10 m ergibt sich jedoch ein weitergehender Eingriff in das Landschaftsbild. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild wird vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Holiday-Parks hingenommen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

### 9.6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auch wenn durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird und gemäß § 13 a BauGB kein Ausgleich erforderlich wird, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Zur Landesstraße sind innerhalb eines 7 m breiten Streifens die bestehende Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Beidseits des Kandelgrabens sind die bestehende Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Zudem sind entlang des Kandelgrabens beidseits bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig. Damit soll entlang des Kandelgrabens ein Gewässerrandstreifen ausgebildet bzw. gesichert werden.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind zum Schutz des Grundwassers bei einer Versickerung bzw. zur Vermeidung eines Schadstoffeintrags in Oberflächengewässer unzulässig.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Terrassen dienen oder durch Oberlichter bzw. technische Aufbauten genutzt werden. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt ausgleichend auf das Siedlungsklima, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, das Lebensraumpotenzial und das Kleinklima vermindert werden kann.
- Klarstellend wird geregelt, dass die Installation von Solaranlagen nicht von der Begrünungspflicht entbindet.
- Dem Schutz von Insekten dient die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, die nach unten abstrahlen, zu verwenden sind.
- Zur Sicherung einer Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass bei Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Grün- oder Gewässerflächen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, aber auch aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan, wird festgesetzt, dass Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind.

#### **9.6.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Gemäß der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse (Björnsen, Mai 2022) werden folgende Maßnahmen erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

##### *Rodung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit*

Zum Schutz der Brutvögel im Eingriffsbereich sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten. Die gelagerten Gegenstände und Holzstapel, Paletten etc. dürfen nur außerhalb der Brutzeit (zw. 1. Oktober und 28. Februar) geräumt werden.

##### *Übernahme in den Bebauungsplan*

Die gesetzlichen Rodungszeiten werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Für Festsetzungen zu zeitlichen Befristungen der Räumung von gelagerten Gegenstände und Holzstapel fehlt jedoch eine Rechtsgrundlage im BauGB. Diese Maßnahme wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und kann dann als Auflage in der Baugenehmigung verankert werden.

##### *Sicherung der angrenzenden Gehölze durch festen Zaun*

Die verbleibenden zu erhaltenden Bäume und Sträucher in den angrenzenden Flächen sind durch einen unverrückbaren Zaun (Holzlattenzaun mit Pfosten oder Bauzaun mit Erdnägeln) während der gesamten Bauzeit abzugrenzen und somit vor Anfahren und Ablagerungen im Wurzelraum zu schützen (Baumschutz gemäß RAS-LP4).

##### *Übernahme in den Bebauungsplan*

Für Festsetzungen zum Baumschutz fehlt eine Rechtsgrundlage im BauGB. Diese Maßnahme wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und kann dann als Auflage in der Baugenehmigung verankert werden.

##### *Suche nach Amphibien zu Beginn der Wanderzeit*

In dem wassergefüllten Teich ist im Frühjahr, ab Temperaturen von 5°C nach Amphibien (Teichmolch, Gras- und Wasserfrosch, Erdkröte etc) zu suchen.

Werden Amphibien festgestellt, sind diese im März / April vor Baubeginn abzusammeln und in andere Bereiche in angrenzenden Flächen zu verbringen. Dies ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde (besonders geschützte Arten Untere Naturschutzbehörde, streng geschützte Arten Obere Naturschutzbehörde)



abzustimmen.

### Übernahme in den Bebauungsplan

Für Festsetzungen zur Umsiedlung von Amphibien fehlt eine Rechtsgrundlage im BauGB. Diese Maßnahme wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und kann dann als Auflage in der Baugenehmigung verankert werden.

### Verwendung und Steuerung von Leuchtmitteln

Eine mögliche Beleuchtung des Kandelgrabens und der begleitenden großkronigen Erlen an beiden Grabenseiten ist zum Schutz einer stark frequentierten Leitstruktur für alle Fledermausarten zu vermeiden. Folgende Punkte sind bei der Beleuchtung zu beachten:

- Es sind ausschließlich LED-Beleuchtungen im Außenbereich zulässig. Außenfassaden dürfen nicht großflächig angestrahlt werden.
- Es ist ausschließlich warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin erlaubt.
- Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Wegeflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht).
- Die angrenzenden Baumreihe entlang des Kandelgrabens und die angrenzenden Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
- Die Baumreihen entlang des Kandelgrabens sowie der Gewässerkorridor dürfen als Flugroute für Fledermäuse nicht ausgeleuchtet werden.
- Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.
- Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.
- Die Beleuchtung ist in den Nachtstunden zu reduzieren (beispielsweise durch Bewegungsmelder). Eine durchgehende Beleuchtung ist in der Nähe des Grabens und der Schutzgebiete (FFH, NSG, VSG) zu unterlassen.

### Übernahme in den Bebauungsplan

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Für Festsetzungen zur Reduzierung der Beleuchtung in den Nachtstunden fehlt jedoch eine Rechtsgrundlage im BauGB. Diese Maßnahme wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und kann dann als Auflage in der Baugenehmigung verankert werden.

### Habitatverbessernde Maßnahmen

Zusätzlich zu den zwingend erforderlichen Maßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Gutachten freiwillige Maßnahmen zur Habitatverbesserung für die Brutvögel vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind nicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatsbestände erforderlich und haben somit keine rechtliche Verpflichtung für die Zulässigkeit des Vorhabens.

Im Artenschutzgutachten wird angeregt, im Bereich östlich des geplanten Gebäudes entlang des Grünstreifens am Radweg Bäume 1. Ordnung mit Gebüschgruppen aus Hasel und Holunder zu pflanzen, um den Verlust der Brutplätze im Anlagenbereich des Gebäudes etwas zu kompensieren und die Störwirkung auf die östlich der Landesstraße gelegenen Wiesen zu reduzieren. Dies käme auch einer Einpassung ins Landschaftsbild entgegen.

Übernahme in den Bebauungsplan

Die habitatverbessernden Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

## 10. Bodenordnung

Im Rahmen der Planung sind keine Änderungen an den bisherigen Eigentumsverhältnissen der Flächen vorgesehen. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

## **11. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich. Dennoch wird gemäß eines Beschlusses des Gemeinderat des Gemeinde Haßloch auch ohne gesetzliche Verpflichtung eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt.

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **11.1 Beschreibung der Planung**

#### **11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Der Holiday Park in Haßloch beabsichtigt den Neubau eines Hotels am südöstlichen Rand des Parkgeländes. Dieses Bauvorhaben widerspricht allerdings den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holiday Park, II. Änderung“ aus dem Jahr 1988 insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim lehnt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

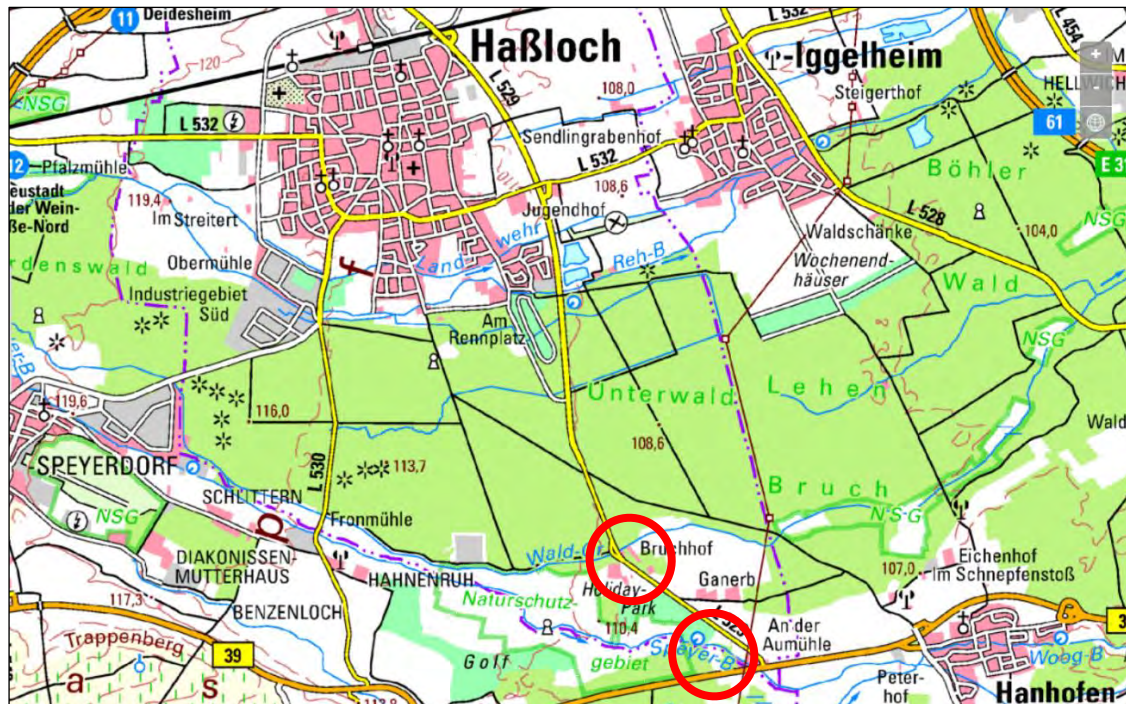
Aus Sicht der Gemeinde Haßloch ist die Ergänzung von Übernachtungsmöglichkeiten geeignet, das Angebot des bestehenden Freizeit- und Erholungsparks abzurunden. Der Vergleich mit anderen Freizeit- und Erholungsparks zeigt zudem, dass seitens der Parkbesucher das Angebot eines mehrtägigen Parkbesuchs mit Übernachtungsmöglichkeit vor Ort nachgefragt wird. Die ergänzende Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs auf dem bestehenden Parkgelände dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen des vorhandenen Betriebs.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans mit Ausweitung der Zweckbestimmung des bereits festgesetzten Sondergebiets „Freizeit- und Erholungspark“ sowie der zulässigen Nutzungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes erforderlich.

#### **11.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Siedlungslage von Haßloch am südöstlichen Rand des Freizeitparks „Holiday-Park“ westlich der L 529.

Es handelt es sich dabei um eine Randfläche des Holiday-Parks. Etwa 25 % der Fläche sind unmittelbarer Teil des Vergnügungsparks. Die restlichen 75 % sind Teil einer umfassenden Randeingrünung des Parkgeländes. Diese Randeingrünung wird vom Kandelgraben durchflossen.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.360 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Linie 70 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 12241/14
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 10972/34 (Landesstraße L 529)
- im Süden: durch eine Linie 5 m südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 12242/57
- im Westen: durch eine Linie, beginnend am Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Linie in 50 m Abstand zum östlichen Rand des Flurstücks 12242/29 und von dort senkrecht auf die nördliche Grenze des Flurstücks 12241/14

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

### 11.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebiets "Freizeit- und Erholungspark/Beherbergung" die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs zu schaffen. Die Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans werden hierfür insoweit geändert, wie dies zur



Verwirklichung der angestrebten Nutzung geboten erscheint.

Im Wesentlichen trifft der Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet "Freizeit- und Erholungspark/ Beherbergung" zur Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs festgesetzt.
- Die zulässige GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 werden unverändert übernommen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der konkreten Planung auf maximal 21,0 m über dem östlich angrenzenden Fuß- und Radweg angehoben. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wird auf maximal 10 % der Grundfläche eines Gebäudes zugelassen, die mindestens 3 m von den Außenkanten des Gebäudes eingerückt angeordnet werden müssen.
- Gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 13,0 m und eine Zahl der Vollgeschosse von maximal IV ergänzt.

#### 11.1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

<b>Gegenüberstellung derzeitige Flächennutzung – zulässige Flächennutzung gemäß Änderung des BP</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand in m<sup>2</sup></b>	<b>Planung in m<sup>2</sup></b>	<b>Differenz in m<sup>2</sup></b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	50		+ 2.420
Betriebsflächen Freizeitpark	1.890		
Versiegelbare Fläche gemäß GRZ 0,8		4.360	
Brücke Kandelgraben		20	+ 20
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	410	410	0
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>2.350</b>	<b>4.790</b>	<b>+ 2.440</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Gehölzfläche	4.990	1.780	- 2.420
Gras-Kraut-Bestand	300		
Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,8		1.090	
Wasserfläche Kandelgraben (incl. Böschungen)	720	700	- 20
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>6.010</b>	<b>3.570</b>	<b>- 2.440</b>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.360</b>	<b>8.360</b>	
--------------------	--------------	--------------	--

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzlich zulässig werdende Versiegelung von bis zu 2.440 m<sup>2</sup>.

<b>Gegenüberstellung derzeit planungsrechtlich zulässige Situation – zulässige Flächen-nutzung gemäß Änderung des BP</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>Zukünftiges Planungsrecht</b>	<b>Differenz in m<sup>2</sup></b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,8	4.570	4.360	- 210
Brücke Kandelgraben		20	+ 20
Öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Radweg)	410	410	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>4.980</b>	<b>4.790</b>	<b>- 190</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen (bei ca. 80% Versiegelung)	1.140	1.090	- 50
Wasserfläche Kandelgraben (incl. Böschungen)	550	700	+ 150
Randeingrünung	1.690	1.780	+ 90
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>3.380</b>	<b>3.570</b>	<b>+ 190</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.360</b>	<b>8.360</b>	

Bei einer vergleichenden Betrachtung der bisherigen und der künftigen planungsrechtlichen Situation wird durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung zugelassen.

## 11.2 Übergeordnete Vorgaben

### 11.2.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

#### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

§ 1 BauGB

- (5) *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- (6) *Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*
1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....*
  2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, , .....die Belange .... von Sport, Freizeit und Erholung,*
  4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
  7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
    - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...*
    - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
    - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
    - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
    - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.*
    - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
  12. *die Belange des Hochwasserschutzes.*

### **Naturschutz**

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

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen*

*im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

*Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere*

1. *lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
3. *Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

1. *die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*
2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsigelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope*



*und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*

6. *der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

*Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.*

*Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

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

*Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“*

*Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur*

*im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“*

## **Artenschutz**

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

- "1 Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- 2 Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- 4 Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."*

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

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

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

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen

Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

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

Dieser Vorschrift wird durch die im Plangebiet vorgesehene vollständige Rückhaltung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

## **11.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellungen**

### **Naturschutz**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Rehbach-Speyerbach“ mit Rechtsverordnung vom 30.11.1981 (zuletzt geändert 14.07.1987). Nach §1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind Flächen innerhalb eines bestehenden oder künftig zu erlassendem Bebauungsplan mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil der Rechtsverordnung.

Im näheren Umfeld befinden sich zudem in ca. 140 m Entfernung das Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“ sowie das FFH-Gebiet „Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen“.

Erhaltungsziel des Vogelschutzgebiets ist gemäß der Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 „die 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 (insbesondere mit Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden und Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern.“ Maßgebliche gebietsrelevante Arten sind:

*Wachtelkönig, Ziegenmelker, Mittelspecht, Rohrweihe, Wespenbussard, Eisvogel, Grauspecht, Schwarzspecht, Heidelerche, Blaukehlchen, Neuntöter, Weißstorch sowie Wendehals, Wasserralle, Wiedehopf, Bekassine, Braunkehlchen und Limikolen.*

Erhaltungsziel des FFH-Gebiets „Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen“ ist die Erhaltung oder Wiederherstellung folgender Strukturen:

- Eichen-Hainbuchen- und Buchenwald im bestehenden Wald, auch als Lebensraum für Fledermäuse,



- von artenreichen Mähwiesen, Borstgrasrasen, Heide, Sandrasen und Dünen im Offenland, auch als Lebensraum für Schmetterlinge (insbesondere *Maculinea ssp.* und *Lycaena dispar*),
- der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität,
- von feuchten offenen Biotopmosaiken, auch als Lebensraum für *Gladiolus palustris*

### **Gewässerschutz**

Innerhalb des Plangebiets verläuft mit dem Kandelgraben ein Gewässer III. Ordnung. Der Kandelgraben ist ein künstlich angelegtes Fließgewässer, das der Be- und Entwässerung der Agrarflächen dient.

Der Kandelgraben zweigt etwas 1,6 km westlich des Planungsgebiets vom Ranschgraben ab. Der Ranschgraben selbst ist wiederum ein linksseitiger Abzweig des Speyerbachs, der mit dem kleineren Teil der Wassermenge des Speyerbachs auf der ursprünglichen geologischen Abflusslinie des Speyerbachs verläuft. Der Kandelgraben mündet ca. 2,6 km östlich des Plangebiets in den Bruchgraben, der wiederum zwischen Schifferstadt und Neuhofen in den Rehbach mündet.

Da das Plangebiet die Uferflurstücke beinhaltet, befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern III. Ordnung sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

### **Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalgeschützte Objekte befinden.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **11.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

### **11.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB auch

zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

### **11.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

#### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für weitere Nachnutzung
- Rodung von Gehölzen über die eigentliche Vorhabenfläche hinaus
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche durch die Nutzung des Gebäudes und den zugehörigen Außenbereiche, hier insbesondere auch zur Abend- und Nachtzeit
- Schadstoffimmissionen durch die Beheizung des Gebäudes
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch die Nutzung des Gebäudes und durch den induzierten Verkehr

Unter der Maßgabe, dass der Beherbergungsbetrieb nur von Gästen des Holiday-Parks genutzt wird, ist nicht mit einem relevanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

## **11.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands**

### **11.4.1 Naturräumliche Gliederung**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Vorderpfälzer Tiefland, Untereinheit Speyerbachschwemmkegel. Der Speyerbachschwemmkegel zeigt sich als teils bewaldete Detailbildung mit ebener Oberfläche, die von 128 m bei Neustadt gegen Osten am Übergang zur Niederterrasse bzw. zur Rheinniederung auf 100 m abfällt. Den Untergrund bilden Flussaufschüttungen. Die Bodenarten reichen von Sand und anlehmigem Sand bis zu stark sandigem, oft auch kiesigem Lehm. Die natürlichen Pflanzengesellschaften des mageren Bodens ist ein bodensaurer Traubeneichen-Birkenwald, der vom Menschen in Kiefern- und Eichenfost umgewandelt wurde. Am Rand des Schwemmkegels, wo in den Bachauen verschiedene Dörfer entstanden sind, wird intensiver Tabak- und Gemüseanbau betrieben.

Das Plangebiet selbst zeigt sich als weitgehend ebene Fläche.

### **11.4.2 Schutzgut Flächen**

Das Plangebiet ist Teil der Betriebsflächen des Holiday-Parks und weist – auch wenn sich Teile als Gehölzflächen darstellen – eine bauliche Vorprägung auf. Die Fläche ist nicht als Teil der freien Landschaft wahrnehmbar.

### **11.4.3 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist Teil des Holiday-Parks, wobei jedoch nur ca. 25 % der Fläche unmittelbar durch Anlagen des Freizeitparks genutzt werden. Große Teile der Fläche sind demgegenüber Teil der vorhandene Randeingrünung des Freizeitparks. Besonders im Süden, im Bereich des Kandelgrabens, sowie Richtung Osten zur Landesstraße besitzt die Fläche einen dichten Baumbestand.

### **11.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann in zwei unterschiedliche Teilbereiche gegliedert werden. Im Nordwesten stehen Freizeitanlagen des Holiday-

Parks. Dort sind hohe Flächenanteile durch Wege und Plätze befestigt. Relevante Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten über störungsunempfindliche Arten bzw. Zierpflanzen hinaus sind nicht vorhanden.

Der südliche Bereich des Baufeldes in der Nähe des Kandelgrabens und die östliche parkähnliche Fläche sind durch überwiegend dichten Bewuchs als Gehölzfläche geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze in Richtung Kandelgraben und entlang des östlichen Zaunes zur Landesstraße wachsen großkronige ca. 50 Jahre alte Erlen, eine Walnuss und Eichen. Die größten Bäume haben einen Stammdurchmesser von 50-60 cm. Die bis zu 25 m hohen Erlen beidseits des Kandelgrabens bilden eine wirksame Eingrünung des Parkrandes. Außerdem haben sie eine wichtige Beschattungsfunktion für den strömungsarmen Kandelgraben. Ein weitere Baumreihe aus Birke, Erle und Flatterulme wächst direkt nördlich eines Bretterzauns und bildet ebenfalls einen „grünen“ Abschluss des Parkgeländes. Hervorzuheben ist zudem eine vitale alte Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von 65 cm.

Die Erlen direkt am ca. 2012 verlegten Kandelgrabenabschnitt (Planung neue Eingangsbereich / Verlegung des Kandelgrabens) wurden als Ausgleichsmaßnahme „Pflanzung standortgerechter Erlengruppen“ im Bereich der gesamten Neutrassierung gepflanzt. Auch die Baumgruppe aus Ulme, Eiche und Erle östlich der „Ankunftszone“ wurde im Rahmen der Verlegung des Kandelgrabens neu gepflanzt. Da dieser Bereich (bis auf die großen Bäume am Rand) bis ins Jahr 2012 der Ein- und Ausgangsbereich war, sind die restlichen Flächen hier von relativ jungem Stangenholz aus Erlen und Ulmen bestanden. Zwischen den Jungbäumen sind Ablagerungen aus Erde, Betonpflaster etc., die von Brombeeren überwachsen sind. Mittig in dem Jungbestand befindet sich ein altes bepflanztes Wasserbecken, welches dauerhaft Wasser führt. Dort wachsen zahlreiche Seggen (Zierpflanzen), die hier vermutlich den damaligen Eingangsbereich gestaltet haben. Eine kurzrasige Fläche liegt mittig innerhalb des Jungwaldes und ist von Norden über einen Grasweg erreichbar. Dort befinden sich gelagerte Paletten, Zäune, ein PKW, Grill und abgebaute Spielgeräte. Brombeeren fangen an die Flächen zu überwuchern.

Da Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nicht auszuschließen waren, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt. In einer „Artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung“, erstellt von der Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Mai 2022, wurde dabei insbesondere untersucht:

- welche europäisch geschützten Arten im Untersuchungsgebiet vorkommen können,
- ob diese Arten in Verbindung mit dem Vorhaben gestört, verletzt oder getötet werden können (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG),
- welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um Beeinträchtigungen, Störungen, Verletzungen oder Tötungen von europäisch geschützten Arten

weitestmöglich zu vermeiden oder zu mindern. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob CEF-Maßnahmen<sup>1</sup> erforderlich bzw. möglich sind,

- ob trotz Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und CEF noch artenschutzrechtliche Tatbestände verbleiben, die evtl. eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich machen würden.

Im Rahmen der Begehungen ergaben sich folgende Ergebnisse:

### Amphibien

Innerhalb des jungen Erlenwäldchens im Zentrum der Fläche befindet sich ein kleiner Tümpel mit ca. 5 m Länge und 2 m Breite. Der Tümpel ist ein Relikt aus einer gestalteten Teichanlage im ehemaligen Ein- und Ausgangsbereich des Holiday-Parks. Die Fläche ist durch den dichten Bestand aus Erlen und Flatterulmen direkt am Rand und in der Böschung des Tümpels vollständig beschattet. Eine dichte Laubschicht bedeckt die Gewässersohle. Die Wassertiefe betrug im Dezember und im Januar ca. 20 cm. Es wird davon ausgegangen, dass der Tümpel dauerhaft Wasser führt.

Der Tümpel besitzt nur eine geringe Eignung als Laichplatz für Teichmolche, da sonnige Bereiche fehlen. Für die anderen für das TK-Blatt 6615 Haßloch bei ARTeFAKT gelisteten Amphibienarten besitzt der künstlich angelegte Tümpel keine Habitateignung als Laichplatz.

### Fledermäuse

Die für das TK-Blatt 6615 Haßloch bei ARTeFAKT gelisteten Fledermausarten wurden hinsichtlich der Möglichkeit eines Vorkommens geprüft. Dabei ergab sich, dass nur mit Vorkommen der Fransenfledermaus, der Rauhauffledermaus und der Zwergfledermaus zu rechnen ist. Diese nutzen das Planungsgebiet jedoch nur als Teil ihres Jagdreviers.

Die zu erwartenden Fledermäuse werden durch den Verlust eines Teils ihres potenziellen Jagdreviers bzw. die Rodung des Jungerlenbestandes und der Eiche nicht erheblich beeinträchtigt. In der Umgebung in den Wäldern des FFH-Gebiets gibt es ausreichend höherwertige Waldbestände. Quartierverluste durch die Fällung des Baumbestandes sind mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da die Bäume nach Inaugenscheinnahme mittels Fernglases keine Höhlen aufwiesen.

---

1 CEF = continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion



### Tagfalter

Für die Artgruppe der Tagfalter sind in ArteFAKT und im Natura 2000 Bewirtschaftungsplan als streng geschützte Arten der FFH-RL der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) genannt. Beide Falterarten kommen in den Flachland-mähwiesen in der gesamten Umgebung direkt südlich des Holiday-Park-Geländes vor. Am geplanten Standort sind keine Wiesen mit Wiesenknopf oder oxylatarmen Ampfersorten als Eiablagepflanze der Falterarten vorhanden. Vorkommen streng geschützter Tagfalter können somit ausgeschlossen werden.

### Reptilien

Das Bebauungsplangebiet ist stark beschattet und am südlichen Rand sind auch die Grünflächen entlang des Kandelgrabens durch Erlen beschattet, so dass laut artenschutzrechtlichem Gutachten davon ausgegangen wird, dass die Flächen kein geeignetes Habitat für Zaun- (*Lacerta agilis*) oder Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) darstellt. Es fehlen krautige Bereiche mit lockerem lückigen und kurzen Bewuchs, sowie Sonnenplätze wie Böschungen und Totholzhaufen.

Entlang der geplanten Feuerwehrzufahrt, die vom nördlichen Rand des Baufeldes nach Norden führt sind am westlichen Rand des Grasweges Spielgeräte etc. gelagert. Diese Bereiche sind während der Ruhephase der Eidechsen ab Ende Oktober zu räumen.

### Fische / Rundmäuler

Die Erlen und andere Bäume am Ufer des Kandelgrabens bleiben erhalten. Ein Eingriff in die Gewässersohle findet nicht statt. Beim Bau des 3,5 m Überwegs über den Graben dürfen keine baulichen Eingriffe in die Sohle oder das Gewässer vorgenommen werden, da dort ein Vorkommen des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*) anzunehmen ist. Die Art kommt im Grabensystem der Umgebung vor.

### Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorrangig mit Vorkommen von un gefährdeten und ubiquitären Vogelarten der Hecken und Gebüsche zu rechnen (Amsel, Bachstelze, Buchfink, Buntspecht, Dorngrasmücke, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Girlitz, Gimpel, Goldammer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfmeise, Zaunkönig). Es ist davon auszugehen, dass die oben aufgeführten Arten als Gebüschbrüter die Gehölzrandbereiche entlang der Zäune und Vögel wie Amsel oder Buntspecht die Bäume als Brutplatz nutzen. Ebenso gibt es in den gelagerten Holzstapeln, Paletten und diversen Gerätschaften Versteckmöglichkeiten für Nester von Bachstelze, Grünfink, Zaunkönig etc.. Der innere

Gehölzbereich besteht aus jüngerem Stangenholz von Erle oder vereinzelt jungen Flatterulmen und weist keine Strauchschicht und daher keine geeigneten Plätze für Gebüschbrüter auf.

Entlang des Bretterzaunes Richtung Kandelgraben wachsen Hasel und andere Sträucher. In diesen Bereichen sind alle lärmunempfindlichen Gebüschbrüter wie Grasmücken, Drosseln, Rotkehlchen und Nachtigall zu erwarten. Durch die Einzäunung und die randliche Lage ist davon auszugehen, dass in diesem Randbereich des Holiday-Parks kaum Störungen durch Menschen oder Besucher stattfinden. Störungsempfindliche Arten werden den Eingangsbereich entlang des Kandelgrabens aufgrund des Lärms, der südlich parkenden Autos und der vorbeigehenden Besucher meiden und die Umgebung, Waldränder und das ausgedehnte Schutzgebiet (NSG, FFH, VSG) im Süden und Westen als Bruthabitat nutzen.

Der gesamte Untersuchungsraum stellt einen Nahrungshabitat für alle genannten Vogelarten dar. Durch die angrenzenden Wiesen im Süden, Westen und Osten werden auch Vogelarten, die in den Wiesen Nahrung suchen, aber in Bäumen brüten, den Bereich nutzen.

Gefährdete Vogelarten (Arten der Roten Liste Deutschland und Rheinland-Pfalz inkl. Vorwarnliste) kommen lediglich als seltene Nahrungsgäste oder Durchzügler vor. Brutvorkommen dieser Arten sind nicht zu erwarten.

#### **11.4.5 Schutzgut Boden**

In der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird keine Aussage zum Boden der Eingriffsfläche getroffen, da die Fläche als anthropogen überformt eingestuft wird. Im Umfeld sind jedoch anlehmiger Sand und lehmiger Sand verzeichnet.

#### **11.4.6 Schutzgut Wasserhaushalt**

Durch den südlichen Teil des Plangebiets fließt der Kandelgraben, der ein künstlich angelegter Seitenarm des Speyerbachs darstellt. Der Speyerbach ist ein Gewässer II. Ordnung und fließt südlich des Parkplatzes. Des Weiteren bestehen im direkten Umfeld des Plangebiets weitere Gräben zur Entwässerung.

Aufgrund der Daten der umliegenden Grundwassermessstellen (Grundwassermessstelle 1059 Neustadt an der Weinstraße, Geinsheim; Grundwassermessstelle 1211 Haßloch) kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser unmittelbar oberflächennah ansteht.

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

#### **11.4.7 Schutzgut Luft/Klima**

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

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

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

#### **11.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Sonstige Sachgüter finden sich auf ca. 25 % der Fläche in Form von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitparks.

#### **11.4.9 Schutzgut Mensch und Erholung**

##### Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine wohnbaulich genutzten Flächen. Insofern besteht keine im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigende schützenswerte Nutzung im Planungsgebiet.

Vorbelastung Schall

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die angrenzenden Verkehrsflächen (Landesstraße L 529 und der Parkplatz des Holiday-Parks mit dazugehörigen Straßen) sowie der Freizeitlärm des Holiday-Parks.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über die bestehende Hintergrundbelastung hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind nicht vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Eine Vorbelastung durch Lichtimmissionen besteht nur temporär bei abendlichen Öffnungszeiten des angrenzenden Freizeitparks.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Bedeutsam für das Planungsgebiet ist die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Landesstraße L 529 am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

**11.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten.

Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Gemeinde Haßloch - Begründung zum Bebauungsplan „Holiday Park – 3. Änderung“  
Entwurf vom 14.09.2022

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		



## **11.5 Alternativenprüfung**

### **11.5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist – zumindest mittel- bis langfristig – hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Der Grünraum würde sich auf den Flächen, welche nicht als Wirtschaftsfläche genutzt werden, weiter intensivieren und verdichten.

Die Fläche würde durch die Bäume sowie den größeren zusammenhängenden Buschbestand, den heimischen Vogelarten sowie den typischen Tierarten des Siedlungsrande und der offenen Landschaft weiterhin einen Lebensraum und Unterschlupf bieten.

Der Kandelgraben bleibt in seiner heutigen Form als naturfernes Gewässer ohne naturnahe Uferausgestaltungen bestehen.

### **11.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Nutzungsalternativen waren nicht zu prüfen, da die Bebauungsplan-Änderung der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens – hier in Form des Neubaus eines Beherbergungsbetriebs – dient.

Grundlegende Standortalternativen wurden geprüft, stehen jedoch aufgrund der komplexen betrieblichen Anforderungen nicht zur Verfügung:

- Der Standort muss unmittelbar von den bestehenden Parkplätzen aus erreichbar sein
- Der Standort muss innerhalb der Flächen des Freizeitparks liegen.

Damit sind nur kleinräumige Alternativstandorte möglich. Diese würde nicht zu wesentlich anderen Umweltauswirkungen führen.

## **11.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens**

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird es im Planungsgebiet zu Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzungen und somit der

potenzialbezogenen Flächeneigenschaften kommen.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

#### **11.6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Durch die Planung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Holiday Park – 2. Änderung“ von 1988 als Sondergebiet ausgewiesen war. Insofern ergibt sich kein Eingriff in das Schutzgut Fläche.

#### **11.6.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Realisierung der geplanten Nutzung wird eine ca. 3.510 m<sup>2</sup> große, bislang baulich ungenutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Zugelassen werden zudem Gebäude bis 21 m Höhe gegenüber einer bislang maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Die Randeingrünungen Richtung Süden und Osten bleiben jedoch erhalten.

Durch die großen Anlagen des Holiday-Parks, welche bereits das Umfeld des Plangebiets prägen, sind keine grundlegend negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Außerdem verhindert die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe eine übermäßige Überformung des Umfeldes durch das Gebäude. Die Wirkung der Gebäude auf die offene Landschaft wird - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen - durch die festgesetzte Eingrünung des Plangebiets gemildert.

#### **11.6.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Durch die Realisierung der geplanten Nutzung wird ein ca. 3.190 m<sup>2</sup> großer Gehölzbestand verloren gehen. Weiterhin gehen ca. 300 m<sup>2</sup> Gras-Kraut-Fläche, die jedoch als Lagerplatz genutzt wird, verloren. 20 m<sup>2</sup> des Kandelgrabens mit seinen Böschungen werden durch eine neue Brücke überdeckt.

Es werden nur die randlich entlang des Zauns zur Landesstraße sowie zum Kandelgraben stehenden Bäume oder Sträucher erhalten werden. Durch die Zunahme von Besucherverkehr im zuletzt selten begangenen Bereich entlang des Kandelgrabens wird dort jedoch die Eignung als Brutplatz für die Gebüsch- und Baumbrüter stark zurück gehen. Es ist allerdings zu beachten, dass dieses Gebiet bis 2012 der Ausgangsbereich des Holiday-Parks war und daher die meisten Bäume Jungaufwuchs sind.

Der geplante Neubau führt zu einer Beschädigung bzw. Zerstörung von potenziellen Brutplätzen und des Nahrungsgebiets. Da dort häufig vorkommende und ungefährdete Brutvögel zu erwarten sind, kann gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten davon ausgegangen werden, dass diese auf die Umgebung

ausweichen können. Bei Ubiquisten wird nicht von einer Bestandsgefährdung der Art ausgegangen, da es ausreichend Brutplätze in der Umgebung gibt. Daher wird der Verlust der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang als gewahrt eingestuft.

#### **11.6.4 Auswirkungen auf den Boden**

Gegenüber dem Bestand ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit einer zusätzlichen Versiegelung auf bis zu 2.440 m<sup>2</sup> zu rechnen. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung können die Funktionen des Bodens als Standort für Lebensraum für Pflanzen und Kleinstlebewesen sowie die Filterwirkung des Niederschlagswassers zu einem geringen Teil ersetzt werden.

#### **11.6.5 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Gegenüber dem Bestand ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit einer zusätzlichen Versiegelung auf bis zu 2.440 m<sup>2</sup> zu rechnen. Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Reinigung in der betriebseigenen Kläranlage, Nutzung als Beregnungswasser bzw. zum Ausgleich von Verdunstungsverlusten) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden werden.

Durch die geplante neue Brücke über den Kandelgraben kommt es zu einer zusätzlichen Verschattung des Gewässers. Eine Einschränkung des Gewässerquerschnitts ergibt sich nicht, wenn die Brücke wie die drei weiter westlich vorhandenen Brücken ausgestaltet wird.

#### **11.6.6 Auswirkungen auf das Klima**

Durch die Planung wird kommt es rechnerisch zu einer Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 2.440 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich versiegelten Flächen tragen in sommerlichen Hochdruckwetterlagen einerseits zur Überwärmung bei und stehen andererseits nicht mehr als ausgleichend wirkende Grünflächen zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets in Relation den umgebenden Grünflächen sind jedoch keine über das Plangebiet hinausreichenden Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten.

### **11.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist daher nicht zu erwarten.

### **11.6.8 Auswirkungen auf Menschen**

#### Immissionen

Durch die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs wird eine neue Nutzung zugelassen, die Immissionen durch die angrenzende Landesstraße, aber auch durch den Holiday-Park selbst ausgesetzt ist. Dem Beherbergungsbetrieb kommt, da es sich nicht um ein Urlaubshotel, sondern um ein Angebot für kurzzeitige Übernachtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Freizeitpark handelt, eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Gewerbegebiets zu.

Eine überschlägige Berechnung auf Grundlage der Richtlinien für den Lärm- schutz an Straßen (RLS 19) ergibt in 25 m Abstand zur Straßenmitte Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag und ca. 54 dB(A) in der Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden somit nicht überschritten.

Im Hinblick auf Gewerbelärm ist nur der Holiday-Park selbst relevant. Nachdem der Park bei Nacht geschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Gewerbelärmimmissionen auf den geplanten Beherbergungsbetrieb einwirken.

#### Auswirkungen auf die Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf bestehende Erholungsinfrastrukturen entstehen nicht. Vielmehr kommt es durch den geplanten Neubau eines Beherbergungsbetriebs zu einer Aufwertung des Holiday-Parks als Freizeit- und Erholungsparks.

## **11.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

### **11.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt**

Zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in den Wasserhaushalt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Entlang des Kandelgrabens sind beidseits bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch

Aufschüttungen unzulässig. Damit soll entlang des Kandelgrabens ein Gewässerrandstreifen ausgebildet bzw. gesichert werden.

- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind zum Schutz des Grundwassers bei einer Versickerung bzw. zur Vermeidung eines Schadstoffeintrags in Oberflächengewässer unzulässig.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Terrassen dienen oder durch Oberlichter bzw. technische Aufbauten genutzt werden. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden.

#### **11.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbots-tatbestände werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Zur Landesstraße sind innerhalb eines 7 m breiten Streifens die bestehende Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Beidseits des Kandelgrabens sind die bestehende Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Soweit innerhalb der oben genannten Flächen nicht vorhanden, sind diese Flächen entlang ihrer Längsachse mit je einem standortgerechten und heimischen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18) in einem mittleren Abstand von 10 m sowie mit standortgerechten und heimischen Sträuchern (Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 -150) zu bepflanzen. Damit kann eine wirksame Randeingrünung erreicht werden.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Terrassen dienen oder durch Oberlichter bzw. technische Aufbauten genutzt werden. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt ausgleichend auf das Siedlungsklima, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, das Lebensraumpotenzial und das Kleinklima vermindert werden kann.



- Klarstellend wird geregelt, dass die Installation von Solaranlagen nicht von der Begrünungspflicht entbindet.
- Dem Schutz von Insekten dient die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, die nach unten abstrahlen, zu verwenden sind.
- Zur Sicherung einer Durchlässigkeit für Kleintiere wird festgesetzt, dass bei Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Grün- oder Gewässerflächen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, aber auch aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig sind.

### **11.7.3 Maßnahmen zum Schallschutz**

Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht erforderlich.

## **11.8 Zusätzliche Angaben**

### **11.8.1 Technischer Umweltschutz (Abwasser, Abfall, eingesetzte Stoffe und Techniken)**

Mit Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden. Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

Bei der Verwirklichung der zulässigen Bebauung kommen voraussichtlich die typischen Baustoffe und Techniken des Hochbaus zum Einsatz, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Es steht nicht zu erwarten, dass Stoffe oder Techniken zum Einsatz kommen, die zu nicht unerheblichen Gefahren für Besucher oder Arbeitnehmer führen könnten.

Eine genauere Abschätzung der bei Bau und Betrieb des Plangebiets eingesetzten Stoffe und Techniken ist auf der Planungsebene des Bebauungsplans jedoch nicht möglich oder sinnvoll.

### **11.8.2 Energie**

Mit Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

### **11.8.3 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwitterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Nutzung durch einen Beherbergungsbetrieb weist aufgrund seiner Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Der Standort in einem Niederungsbereich nahe an einem Grabenlauf kann jedoch dazu führen, dass die geplante Bebauung höheren Häufigkeiten von Hochwasserereignissen bei zugleich höheren Pegeln ausgesetzt wird. Zudem sind generelle stärkere Beanspruchung der baulichen Anlagen durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen zu erwarten.

Im Rahmen der Planung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Starkregenereignisse zu achten.

### **11.8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch einen Beherbergungsbetrieb sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko innerhalb vergleichbarer Standorte hinausgehen.

Risiken für das kulturelle Erbe ergeben sich nicht.

### **11.8.5 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind außerhalb des Geländes des Freizeitparks keine weiteren Planungen vorgesehen. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind daher nicht zu erwarten.

Innerhalb des Freizeitparks ergeben sich regelmäßig Veränderungen der Angebote. Es ist jedoch davon auszugehen, dass deren Auswirkungen nicht über das bislang bereits gegebene Maß hinausgehen, da nur bisherige Angebote durch neue Angebote ersetzt werden.

#### **11.8.6 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur rahmensetzende Vorgaben getroffen werden, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

In Bezug auf den Wasser- und Energiebedarf, die Abfallerzeugung, die Emissionen künftiger Nutzungen sowie deren Verkehrserzeugung liegen keine ausreichenden Grundlagen für eine Abschätzung vor. Insofern ergeben sich diesbezüglich fehlende Kenntnisse.

#### **11.8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

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

Für das Artenschutzgutachten waren keine technischen Verfahren anzuwenden.

#### **11.8.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind der Erfüllungsgrad der grünordnerischen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Art, Umfang und Funktionalität der Maßnahmen) zu prüfen.

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

erfordern.

### **11.8.9 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen**

Für den Umweltbericht wurden folgende Quellen herangezogen:

- „Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung“, erstellt von der Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, Mai 2022.
- Daten des Landschaftsinformationssystems „lanis“ der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

### **11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Holiday Park in Haßloch beabsichtigt den Neubau eines Beherbergungsbetriebs am südöstlichen Rand des Parkgeländes. Dieses Bauvorhaben widerspricht allerdings den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holiday Park, II. Änderung“ aus dem Jahr 1988 insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans mit Ausweitung der Zweckbestimmung des bereits festgesetzten Sondergebiets „Freizeit- und Erholungspark“ sowie der zulässigen Nutzungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes erforderlich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich dabei hauptsächlich dadurch, dass durch die Realisierung der geplanten Nutzung eine ca. 3.510 m<sup>2</sup> große, bislang baulich ungenutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Zugelassen werden zudem Gebäude bis 21 m Höhe gegenüber einer bislang maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m. Die Randeingrünungen Richtung Süden und Osten bleiben jedoch erhalten. Gegenüber dem Bestand kann sich eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.440 m<sup>2</sup> ergeben.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen, zur Ausbildung eines Gewässerrandstreifens, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, zum Schutz von Boden und Grundwasser gegen den Eintrag von Schwermetallen über die Dacheindeckung sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten getroffen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemindert, aber nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nur in Bezug auf die Gebäudehöhe zusätzliche Auswirkungen zu erwarten sind. Zugleich wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert, so dass diese Auswirkungen als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.