

# **GEMEINDE HASSLOCH**

## **ÄNDERUNG 2 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**MÄRZ 2017**

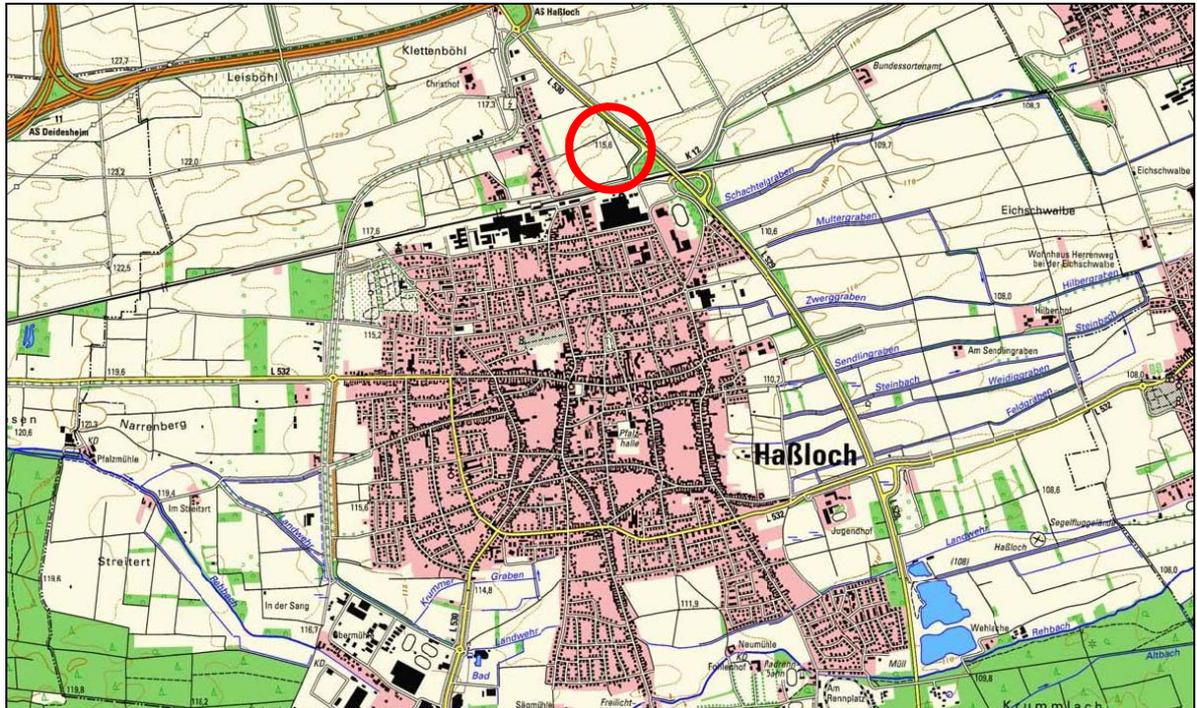
## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	4
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung</b>	5
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)	5
3.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
<b>4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch</b>	7
4.1 Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch	7
4.2 Marktgebiet des Haßlocher Einzelhandels	8
4.3 Kaufkraftpotenzial	10
4.4 Zentralität	10
4.5 Sortimentsliste	10
4.6 Branchenbezogene Bewertung der bestehenden Einzelhandels	11
4.7 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung im Bereich „Nördlich des Bahndamms“	12
<b>5. Schutzgebiete</b>	13
<b>6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	13
<b>7. Konzeption des Vorhabenträgers</b>	14
<b>7. Planung</b>	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Verkehrserschließung	16
7.3 Ver- und Entsorgung	16
<b>8. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	17
8.1 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	17

8.2	Immissionsschutz .....	17
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
9.1	Beschreibung des Vorhabens.....	19
9.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	19
9.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	25
9.3.1	Natur und Landschaft .....	25
9.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	28
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	29
9.6	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	29
9.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
9.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	31
9.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	31
9.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	31
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
<b>10.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>32</b>
10.1	Zielsetzung der Planung.....	32
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	32
10.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	33
10.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Haßloch nördlich der Bahnlinie und östlich der Rudolf-Diesel-Straße im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 13464/1,
- im Osten durch den die L 530 und die Zu- und Abfahrt von der K 12 auf die L 530 begleitenden Wirtschaftsweg,
- im Süden durch die straßenbegleitende Grünfläche nördlich der Straße Am Bahndamm,
- im Westen durch den Graben westlich der Rudolf-Diesel-Straße zwischen der Straße Am Bahndamm und der noch herzustellenden Fritz-Karl-Henkel-Straße sowie durch eine nahezu in Nord-Süd-Richtung verlaufende Linie von der Fritz-Karl-Henkel-Straße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 13464/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Die Firma Bauhaus beabsichtigt die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Da die Ansiedlung eines Baumarktes zur Komplettierung der vorhandenen Sortimentsstruktur dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch entspricht, steht die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüber. Aufgrund der Darstellung der Fläche im FNP als gewerbliche Baufläche in Planung und der daraus entwickelten Festsetzung eines Gewerbegebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am geplanten Standort jedoch nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan werden daher im Parallelverfahren geändert.

## **3. Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)**

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

### 3.3 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.

#### Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).

Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und

#### Flächenbezogene Vorgaben

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt. Des Weiteren wurde das Plangebiet bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Haßloch in Abstimmung mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort ausgewiesen und entspricht somit auch den Vorgaben der Regionalplanung.

## 4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Haßloch im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches 2015 fortgeschrieben wurde („Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, erstellt durch GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Mai 2015). Ziel dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes war es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Haßloch zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es wurden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Haßloch sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

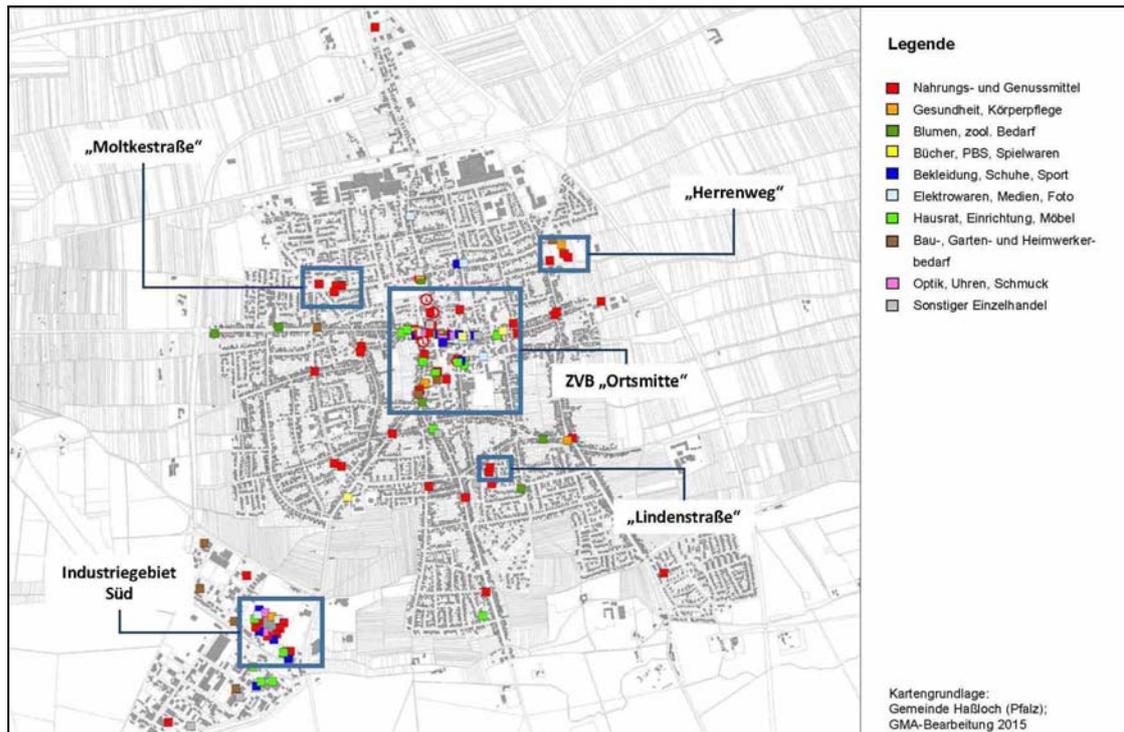
Die folgenden Aussagen sind diesem Einzelhandelskonzept entnommen:

### 4.1 Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch

„Die Einzelhandelsstrukturen in Haßloch können wie folgt beschrieben werden:

- Der **Einzelhandel in der Ortsmitte** konzentriert sich im Wesentlichen auf die Langgasse zwischen Kühngasse und Burggraben. Straßenbegleitend sind hier vorwiegend kleinflächige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie Ausschnittsweise des langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Darüber hinaus gibt es sekundäre Einzelhandelslagen in den angrenzenden Bereichen der Schillerstraße, Bahnhofstraße und Kirchgasse, wo der Einzelhandel nicht mehr die dominierende Nutzung darstellt. Zentraler Punkt der Ortsmitte bildet der Rathausplatz, welcher auch für den Wochenmarkt genutzt wird. Hinzu kommen weiterhin gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus, Bibliothek), die das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum ergänzen. Das Einzelhandelsgutachten sagt weiterhin aus, dass durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des RWZ- Raiffeisenmarktes im Bereich der Schillerstraße die Versorgungsfunktion des Ortskerns in den vergangenen Jahren deutlich gestärkt werden konnte.
- **Gewerbegebiet Süd:** Im südwestlichen Siedlungsbereich gibt es einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt, dem eine wichtige Funktion sowohl für die Haßlocher Bevölkerung als auch für die Umgebung zukommt. Der autokundenorientierte Standort wird im Wesentlichen durch das SB-Warenhaus real geprägt. Im Mall-Bereich des real-Marktes sind noch eine Reihe von Anbietern aus dem Fachmarkt-sektor (u. a. Ernsting's family, Deichmann, Dänisches Bettenlager, Tedi, KiK) vorhanden. Ferner sind der Bekleidungsfachmarkt Takko sowie eine Lidl-Filiale im unmittelbaren Umfeld des real-Marktes ansässig. Die hier ansässigen Betriebe tragen einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Haßlochs bei.

- Neben den o. a. Einkaufslagen finden sich im Gemeindegebiet verschiedene der **Nahversorgung dienende Standorte** (Moltkestraße, Herrenweg, Lindenstraße). Alle Standorte sind als städtebaulich integriert zu bezeichnen und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), GMA, 2015, S. 18 ff.)



Einzelhandelsstruktur in Haßloch (Pfalz). Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 20

#### 4.2 Marktgebiet des Haßlocher Einzelhandels

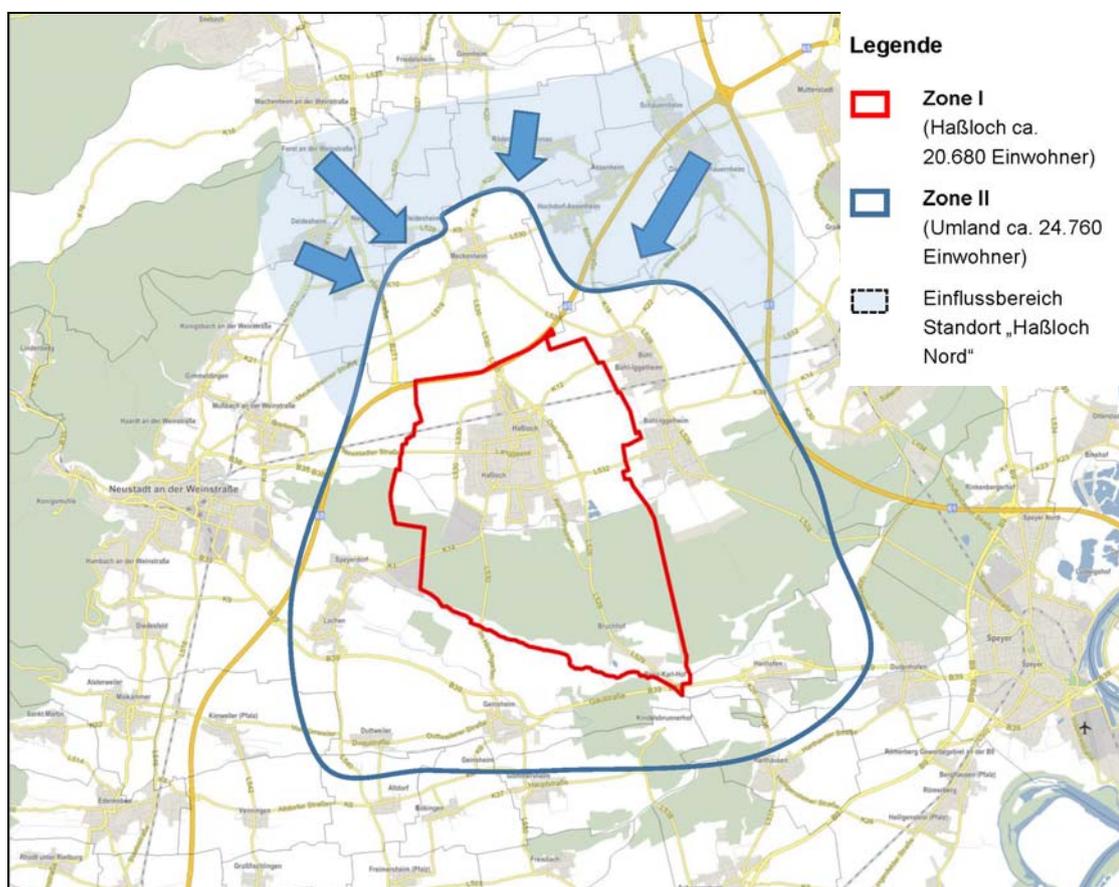
Die Definition eines Marktgebietes für den Einzelhandel in Haßloch bietet eine wichtige Voraussetzung für die Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials. Als Marktgebiet wird dabei derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig den Einzelhandelsstandort Haßloch aufsuchen.

Zur Abgrenzung und Einteilung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus bisherigen Untersuchungen in Haßloch und GMA-Untersuchungen in der Region.

Für Haßloch wird im Einzelhandelskonzept ein Marktgebiet mit derzeit ca. 45.440 Einwohnern abgegrenzt. Zone I repräsentiert dabei die Gemeinde Haßloch selbst mit ca. 20.680 Einwohnern. Zone II bilden als näheres Einzugsgebiet die direkt an Haßloch angrenzenden Gemeinden Böhl-Iggelheim, Hanhofen, Meckenheim sowie die Neustädter Stadtteile Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf mit ca. 24.760 Einwohnern. Zugleich bestehen jedoch in deutlich untergeordneter Form auch von außerhalb des Einzugsgebietes noch Kundenzuflüsse nach Haßloch. Mit der potenziellen Entwicklung des Standortes „Nördlich des Bahndamms“ ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung in einem gewissen Umfang mit weiteren Kundenzuflüssen aus nördlicher Richtung zu rechnen.



Einzelhandelsstruktur in Haßloch (Pfalz). Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 20

### 4.3 Kaufkraftpotenzial

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde die in Haßloch und dem sonstigen räumlichen Einzugsgebiet bestehende Kaufkraft für die unterschiedlichen Sortimentsbereiche sowohl für den heutigen Zustand wie auch für das Prognosejahr 2020 erfasst.

Für den Segmentbereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf werden dabei folgende Kaufkraftpotenziale – differenziert nach den Zonen des Einzugsgebiets – benannt:

Hauptwarengruppe	Kaufkraft 2014 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10,0	12,4	22,4

Hauptwarengruppe	Kaufkraft 2020 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,9	12,4	22,3

### 4.4 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Der Segmentsbereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf wird in Haßloch derzeit nur durch Spezialanbieter (z.B. für Bodenbeläge, Sanitär-, Garten- und Heimtierbedarf etc.) bedient. Auf diese Sortimente bezogen verfügt Haßloch nur über eine Zentralität von 38 %.

### 4.5 Sortimentsliste

Die Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels grundlegend überprüft und überarbeitet und wie folgt definiert:

<b>Sortimentsliste</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bücher / Papier / Schreibwaren / Büroartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Sportartikel</li> <li>- Baby-/Kinderartikel</li> <li>- Foto/Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden) Haus- und Heimtextilien,</li> <li>- Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Haushaltswaren, Heimtextilien</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren/Schmuck</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Kunst/Antiquitäten</li> <li>- Gesundheitsartikel / Sanitärwaren</li> </ul> <p><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel</li> <li>- Drogeriewaren, Kosmetikartikel</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Zeitungen / Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Getränke</li> <li>- Unterhaltungselektronik / Computer / Hi-Fi / Elektroartikel / Leuchten</li> <li>- Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel,</li> <li>- Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke</li> <li>- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)</li> <li>- Autozubehör</li> <li>- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>

#### 4.6 Branchenbezogene Bewertung der bestehenden Einzelhandels

Als Ergebnis der Analyse des Einzelhandelsstandortes Haßloch werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verkürzt folgende in Bezug auf das Planungsvorhaben relevante Punkte festgehalten:

- Haßloch verfügt bezogen auf den gesamten Einzelhandel über eine quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Bei genauerer Betrachtung lässt sich rein quantitativ gesehen v. a. in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelbereichs (u. a. Bau- und Heimwerkersegment, Möbel, Elektrowaren) ein deutlicher Nachholbedarf feststellen.
- Die Zentralitätswerte sind für ein Mittelzentrum im Nichtlebensmittelbereich als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.
- In der Warengruppe **Blumen / zoologischer Bedarf** ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Während das

Teilsegment Blumen mit insgesamt sechs Fachgeschäften gut aufgestellt ist, erscheint der Bereich zoo-logischer Bedarf mit nur einem kleinflächigen Anbieter (Futterecke) noch ausbau-fähig. Allerdings wird der Bedarf in den größeren Lebensmittelmärkten sowie dem RWZ-Raiffeisenmarkt als Teilsegment geführt. Die geringe Verkaufsflächenausstattung und die niedrige Zentralität lassen weitere Ansiedlungspotenziale z. B. für einen Zoofachmarkt (z. B. Fressnapf) erkennen.

- Im Bereich **Hausrat / Einrichtungsbedarf / Möbel** lässt sich für die Gemeinde Haßloch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung feststellen. Der unterdurchschnittliche Ausstattungswert ist dabei insbesondere auf ein Defizit im Möbelsektor zurückzuführen. Das Angebot wird durch zwei Möbelanbieter (Raumkonzept Horsch, Hartmann Möbelmanufaktur) sowie kleinere Fachanbieter (u.a. Raumausstatter, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Wohndekor) abgedeckt. Im Fachmarktsegment ist auf den Anbieter Dänisches Bettenlager im Mallbereich des SB-Warenhauses real hinzuweisen. Darüber hinaus werden Haushaltswaren als Teilsortiment im real-Markt sowie im Niedrigpreissegment vom Nonfood-Discounter Tedi angeboten. Potenziale i. S. von Angebotsergänzungen im Möbelsegment (z.B. moderne Möbelabholmärkte wie Roller, Poco etc.) könnten durch Ansiedlungen im Gewerbegebiet nördlich des Bahndamms ausgeschöpft werden.
- Im Bereich **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist in der Gemeinde Haßloch ebenfalls eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten, wobei dies insbesondere auf Defizite im Baumarktsektor zurückzuführen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf starke Kaufkraftabflüsse an umliegende Baumarktstandorte (v. a. Speyer und Neustadt a. d. Weinstraße) hinzuweisen. Damit bestünde grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch. Derzeit sind in Haßloch ausschließlich Spezialanbieter (z. B. Bodenbeläge, Sanitär) angesiedelt. Der im Jahre 2011 eröffnete RWZ-Raiffeisenmarkt in der Schillerstraße konzentriert sich auf den Garten- und zoologischen Bereich.

#### 4.7 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung im Bereich „Nördlich des Bahndamms“

Aufbauend auf der brachenbezogenen Bewertung der bestehenden Einzelhandelsituation in Haßloch und der sich daraus ergebenden Entwicklungsoptionen und –erfordernisse wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts das „Nördlich des Bahndamms“ im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. des LEP IV, vorgesehen. Bereits im Einzelhandelskonzept 2010 wurde der Bereich im Standortkonzept als Ergänzungsstandort vorgeschlagen, eine konkrete räumliche Abgrenzung fand zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht statt.

Aktuell sind hier keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, gleichwohl bietet sich der Standortbereich als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzel-

handel an. Da in der Gemeinde Haßloch nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bestehen, ist eine räumliche Bündelung am Standort „Nördlich des Bahndammes“ zu empfehlen. Der Standort bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial sowie eine verkehrsgünstige Lage und eignet sich damit besonders, die vorab aufgezeigten Angebotslücken (v. a. im Bau- und Heimwerkersegment bzw. bei Möbeln) zu schließen. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich restriktiv auszuschließen.

Aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraftpotenziale des Mittelzentrums Haßlochs und der vorhandenen Angebotsstrukturen wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts die Entwicklungspotenziale im Bereich Bau- / Heimwerkerbedarf sowie im Möbelsegment für Haßloch abgeleitet. Angesichts der bislang bestehenden größeren Kaufkraftabflüsse ergibt sich rein rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von

- rd. 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup> im Bau-, Heimwerker-, Gartensegment
- rd. 5.000 – 7.000 m<sup>2</sup> im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel

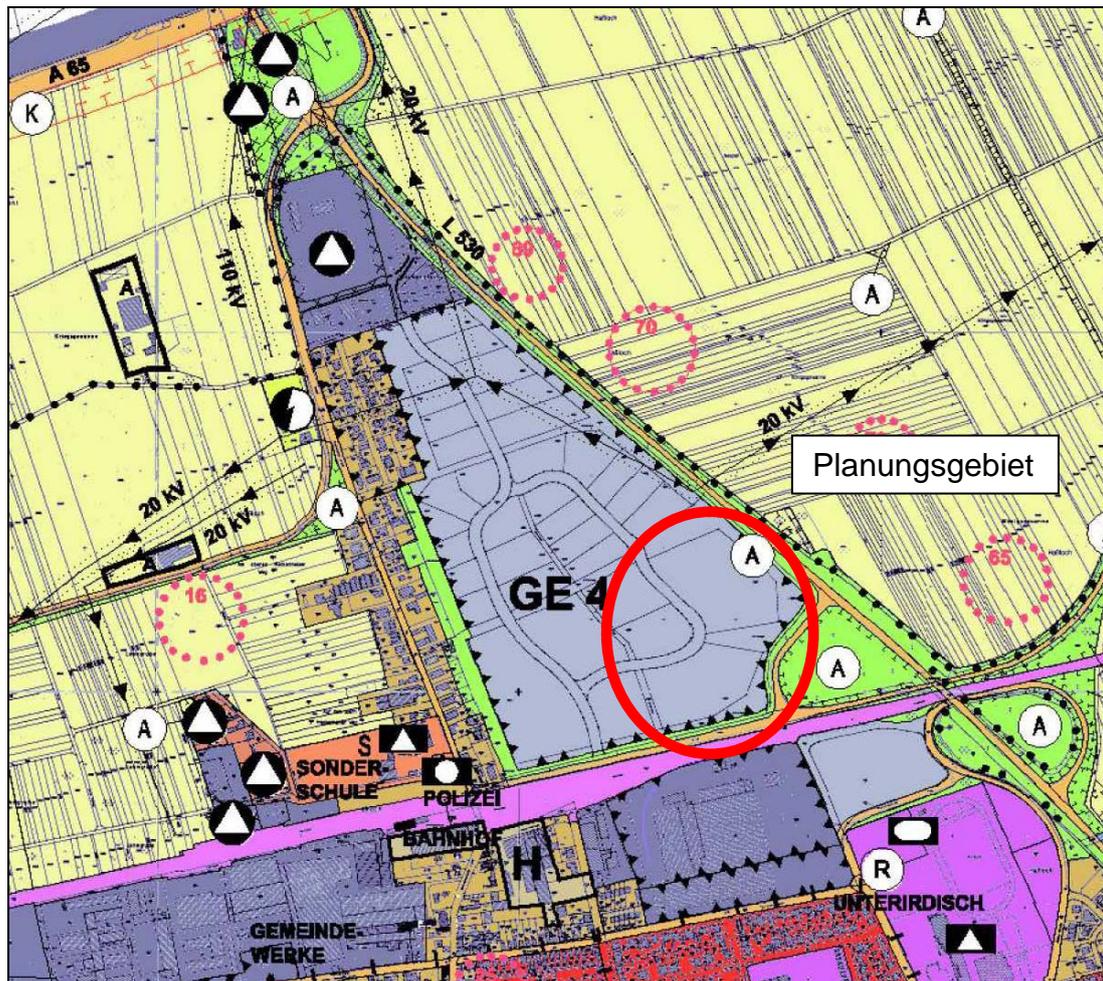
Diese Werte sind ausschließlich aus dem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Haßloch abgeleitet. Hinzu kommen jedoch noch die Kaufkraftpotenziale aus dem sonstigen räumlichen Einzugsgebiet.

## **5. Schutzgebiete**

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, wasserrechtliche noch denkmalschutzrechtliche Schutzgebiete.

## **6. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Haßloch ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Das geplante Sondergebiet kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005

## 7. Konzeption des Vorhabenträgers

Vorgesehen ist Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 13.987 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf die folgenden Verkaufsbereiche:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Ladengeschäft Baumarkt                             | 6.383 m <sup>2</sup> |
| • Warmhalle Gartenmarkt                              | 3.375 m <sup>2</sup> |
| • Mit PKW befahrbare Gebäudeteile (Drive-Im-Bereich) | 1.736 m <sup>2</sup> |
| • Überdachte Freiverkaufsfläche                      | 2.093 m <sup>2</sup> |
| • Gartenhausausstellung                              | 400 m <sup>2</sup>   |



Planungskonzeption des Vorhabenträgers, Stand 10.10.2016

## 7. Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat - in Ableitung der Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch - folgende Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

#### **Umwandlung der Flächendarstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“**

Mit dieser Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Bau- und Heimwer-

ker und Gartenmarktes aufgestellt werden kann.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
gewerbliche Baufläche	3,9 ha	--
Sonderbaufläche „Baumarkt“	---	3,9 ha
Summe	3,9 ha	3,9 ha

## 7.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die L 529 sowie durch die Anschlussstelle Haßloch zur A 65 (Ludwigshafen – Neustadt a.d.W. – Karlsruhe) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von der Ortslage Haßloch ist die Fläche ebenfalls über die L 529 sowie über die westliche Ortsumgehung zu erreichen. Die Erschließung innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt über die bereits hergestellte Rudolf-Diesel-Straße und die – angepasst an die Bedürfnisse des Sondergebiets - noch herzustellende Fritz-Karl-Henkel-Straße. Die Ortslage von Haßloch wird damit durch den Lieferverkehr nicht belastet.

Neben der erstmaligen Herstellung der Fritz-Karl-Henkel-Straße sind keine Bau- oder Ausbaumaßnahmen an den umliegenden Verkehrsflächen erforderlich.

Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr besteht über den ca. 400 m entfernten Bahnhof Haßloch sowie die Bushaltestelle Bahnhof an gleicher Stelle.

## 7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze in der Rudolf-Diesel-Straße. Die Kapazität der Ortsnetze ist für die Erschließung des Plangebiets ausreichend.

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Gewerbegebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ vollständig erarbeitet. Demnach soll nur das anfallende Schmutzwasser der Ortskanalisation zugeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist demgegenüber bis zur Bemessungsgröße eines 5-jährlichen Regenereignisses auf den privaten Grundstücken zu versickern und erst bei darüber hinausgehenden, selteneren Regenereignissen zusammen mit dem auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen und Gräben im Bereich der öffentlichen Grünflächen einzuleiten. Das Entwässerungskonzept bleibt auch bei der Änderung der geplanten Nutzung von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ im Wesentlichen unverändert und wird nur Punktuell an die Erfordernisse der geplanten Nutzung angepasst. Die rechnerische Überprüfung der Versickerungsflächen erfolgt auf der Ebene des

Bebauungsplans. Das anfallende Niederschlagswasser kann damit vollständig innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Kapazität des Ortsnetzes ist grundsätzlich ausreichend, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

## **8. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **8.1 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche dar.

Von der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche ist eine Fläche betroffen, die bereits bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt war. Eine Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich kann damit auf der Ebene des Flächennutzungsplans vermieden werden.

Mit Umsetzung der Planung kommt es bei dem ca. 3,9 ha großen Planungsgebiet bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,8 (einschließlich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze) zu einer Versiegelung von ca. 3,1 ha. Für diese zusätzliche Versiegelung sowie die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale ist ein Ausgleich zu erbringen. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ im Jahr 2000, der für die Fläche ein Gewerbegebiet festsetzt, bereits geschehen. Soweit sich durch die Veränderung der geplanten Flächennutzung ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergibt, ist dies in dem auf Grundlage der FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan abzarbeiten.

### **8.2 Immissionsschutz**

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung der bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet, sowie der aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ im Jahr 2000 durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herzustellen, wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich des

Bahndamms“ für die geplanten störempfindlichen Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Büroräume) passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, wonach durch Schalldämmmaße der Außenbauteile ein bestimmter Innenpegel in den Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Tages bzw. Nachtzeiten erreicht werden muss.

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel errechnet die im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zugeordnet wurden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die nach der TA Lärm einzuhaltenden Richtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets seit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert haben und die geplante Nutzung eines Sondergebiets „Baumarkt“ keine höhere Schutzwürdigkeit aufweist als die bisher vorgesehene gewerbliche Baufläche, sind durch die Änderung der geplanten Nutzung keine grundlegend neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die genaue Ausgestaltung der Regelungen zum Schallschutz bleibt jedoch dem noch aufzustellenden Bebauungsplan bzw. dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Flächennutzungsplan verfügt hier nicht über die notwendigen Regelungsmöglichkeiten.

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Fa. Bauhaus beabsichtigt die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Da die Ansiedlung eines Baumarktes zur Komplettierung der vorhandenen Sortimentsstruktur dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch entspricht, steht die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüber. Aufgrund der Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels jedoch nicht zulässig. Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche als Grundlage für einen entsprechenden Bebauungsplan erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat die Umwandlung der Flächendarstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ zum Inhalt.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Veränderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
gewerbliche Baufläche	3,9 ha	--
Sonderbaufläche „Baumarkt“	---	3,9 ha
Summe	3,9 ha	3,9 ha

### 9.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Landespflege

#### 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, so-*

*wie 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 Land-*

*schaft*

*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 Gefährdungsgrad 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 Entsiegelung 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 umfang-

reiche 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 fest-*

gesetzt 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 Versickerung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

### **Immissionsschutz**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die räumliche Zuordnung der Flächennutzungen zueinander. Konkretere Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu definieren.

## **9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **9.3.1 Natur und Landschaft**

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet selbst zeigt sich derzeit als unbebaute, nicht erschlossene Fläche. Lediglich der westlich an das Plangebiet angrenzende Teil des Gewerbegebiets entlang der Rudolf-Diesel-Straße ist bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Im Zusammenspiel mit den angrenzenden, teilweise ebenfalls noch nicht erschlossenen Flächen des übrigen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“ wirkt das Plangebiet damit als monotone, weitgehend ebene Wiesenfläche in der die bereits hergestellte Rudolf-Diesel-Straße mit den zugehöriger Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen und dem bereits vorhandenen lückigen Gewerbebesatz seltsam deplatziert wirkt.

Aufgrund der weitgehenden Strukturarmut der Fläche und der östlich in Dammlage gelegenen L 530 weist das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

#### **Tiere / Pflanzen**

Die bisher nicht bebauten Flächen des Plangebiets zeigen sich als teilweise offene, teilweise mit Büschen und einzelnen Bäumen bestandene Sukzessionsflächen. Die Fläche steht damit den typischen Arten des Siedlungsrandes und des Offenlandes als Nahrungs- und Lebensraum zur Verfügung.

#### **Boden**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist der Löß als Lockersediment. Dieser wurde

vom Wind aus den eiszeitlichen Schotter- und Sanderflächen ausgeweht und im Windschatten des den Westwinden vorgelagerten Pfälzer Waldes sedimentiert. Unter den humiden Klimabedingungen der Nacheiszeit wurde der Kalk in den oberen Horizonten meist vollständig ausgewaschen und der Löß in Lößlehm umgewandelt. Aus dem Lößlehm haben sich sehr fruchtbare Böden gebildet (Ackerzahlen um 90) mit einer guten Wasserkapazität, so dass auch Trockenperioden von den angebauten Kulturpflanzen meist ohne wesentliche Ertragseinbußen überstanden werden. Als Bodentyp steht die für Lößlehm als Ausgangsmaterial der Bodenbildung charakteristische Parabraunerde, zum Teil auch Schwarzerde (Tschernosem) an. Durch das nahezu ebene Relief besteht für die Bodenart "Lößlehm" auch aufgrund der geringen Niederschlagshöhe keine Erosionsgefährdung. Lediglich im Frühjahr kann es bei noch fehlender Vegetationsdecke zu windbedingter Verlagerung von Feinteilchen kommen.

### **Wasser**

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen außer den teilweise bereits hergestellten Gräben zur Regenwasserversickerung und Entwässerung des Baugebiets selbst keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der Daten des nächstgelegenen Grundwassermessstelle (Messpunkt 1064 nördlich Kurzpfalzschule) kann für den zu erwartenden Grundwasserstand selbst bei extrem hohem Grundwasserstand ein Grundwasser-Flurabstand von ca. 2,50 m angenommen werden.

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

### **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 mit öffentlichen Grünflächen und 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.

### **Kultur- und 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.

### **Immissionsschutz**

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ im Jahr 2000 durch das Ingenieurbüro FIRU zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten.

Neben den Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, wurden auch die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung betrachtet. In der Folge wurden im Bebauungsplan für die verschiedenen Teilflächen des Plangebiets immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die durch die zulässigen Nutzungen einzuhalten sind. Damit ist gewährleistet, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (westlich, südlich und nördlich gelegene Bebauung) nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

#### 9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ist von folgender Entwicklung auszugehen:

<b>Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erholungseignung</li> </ul>	Durch die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet verliert das Plangebiet seine geringe Erholungseignung vollständig
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orts- und Landschaftsbild</li> </ul>	Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung der Fläche deutlich verändern. Die Veränderung des Landschaftsbildes kann durch entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung auf der Ebene des Bebauungsplans gemindert werden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere und Pflanzen</li> </ul>	Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche und der daraus in der Regel folgenden hohen zulässigen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet sehr begrenzt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden</li> </ul>	Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist mit einer Versiegelung von maximal 80% der Grundstücksfläche zu rechnen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasser</li> </ul>	Trotz der hohen zulässigen Versiegelung sollen alle im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Quantität der Grundwasserneubildung wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Luft/Lärm</li> </ul>	Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist mit Schall- und Staubemissionen zu rechnen. Im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans wird durch festgesetzte immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel jedoch sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klima</li> </ul>	Durch die große Versiegelung im Plangebiet ist mit einer Zunahme der sommerlichen Überwärmung im Plangebiet zu rechnen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Sollten sich im Plangebiet dennoch archäologische Bodendenkmale befinden, so besteht die Möglichkeit, dass diese durch die Baumaßnahmen im Plangebiet aufgedeckt und möglicherweise zerstört werden.

### 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Nutzung einer planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet gesicherten Fläche kann die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich vermieden werden. Durch die Festsetzung einer Sonderbaufläche „Baumarkt“ sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht auch durch die Entwicklung der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche eingetreten wären.

Grundlegend neue Immissionsbelastung für die umgebenden schützenswerten Nutzungen sind aufgrund der Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ ebenfalls nicht zu erwarten. Dessen ungeachtet sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

### 9.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Maßgebend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen der zu erwartenden Entwicklung bei Verzicht auf die Planung und der Planung.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind.

Bei der Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan werden nur Tendenzen dargelegt werden können. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Auswirkungen detailliert analysiert werden können.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es kommt zu keiner wesentlichen Veränderung der zu erwartenden Lärmeinwirkungen.
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Durch die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche Wohnen sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. der Biotopwert und die Lebensraumeignung ist für beide Flächentypen als gering zu bewerten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Boden	Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Baumarkt“ statt einer gewerblichen Baufläche ist nicht mit einer relevanten Mehrversiegelung zu rechnen.
Wasser	Der Verlust von versickerungsfähigem Boden durch die Ausweisung der Sonderbaufläche „Baumarkt“ entspricht dem Maß, das auch bei einer gewerblichen Entwicklung ohne Einzelhandel zu erwarten wäre. Sofern das Niederschlagswasser im Planungsgebiet zurückgehalten bzw. versickert wird, kann der Eingriff unmittelbar wieder ausgeglichen werden.
Luft / Lärm	Durch die Ansiedlung eines Baumarktes ist mit Schall- und Staubemissionen zu rechnen. Im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans wird durch festgesetzte immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel jedoch sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden.
Klima	Die zusätzliche Erwärmung bei sommerlichen Hitzeperioden entspricht dem, was auch bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets ohne Einzelhandel zu erwarten gewesen wäre.
Orts- und Landschaftsbild	Grundsätzliche andere Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Vergleich zu einer Entwicklung als gewerbliche Baufläche nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

### 9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch geschaffen werden. Eine Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist damit nicht zielführend.

Eine Prüfung möglicher Standorte für diese Nutzung erfolgte bereits im Vorfeld

des Planverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch. Dabei konnte jedoch kein weiterer, für diese Nutzung geeigneter Standort innerhalb der Gemeinde Haßloch benannt werden.

### **9.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

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

Im Rahmen der für den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern erstellten Schalltechnische Untersuchung wurden alle schalltechnischen Simulationen mit Hilfe eines Computerprogramms („SoundPlan“ in der Version 5.0) durchgeführt. Die Ausbreitungsberechnungen für Gewerbegeräusche basieren auf den Vorschriften der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren - Entwurf vom Sept. 1997“.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

### **9.9 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 Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

### **9.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

### **9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan 2005 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Bau- und Heimwerkermarktes im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ in Haßloch. Auf einer Fläche von ca. 3,9 ha wird anstelle einer gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ bereits seit dem Jahr 2000 als Gewerbegebiet festgesetzt, mangels Nachfrage bisher jedoch weder erschlossen noch bebaut.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen gegenüber der planungsrechtlich bereits gesicherten gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ bestimmt und festgesetzt. Sollten durch die veränderte Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig werden, die über das bestehende Planungsrecht hinausgehen, so ist im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans über Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.

## **10. Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **10.1 Zielsetzung der Planung**

Die 2. Änderung zum Flächennutzungsplan 2005 dient insbesondere der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Bau- und Heimwerkermarkts im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ im Norden von Haßloch. Auf einer Fläche von ca. 3,9 ha wird anstelle einer gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ dargestellt.

### **10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Relevante Umweltbelange waren die Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann im Rahmen der weiterführenden Planungen sichergestellt, dass eine Kompensation erfolgt und dass somit im Ergebnis keine nachteiligen

gen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen können sich durch Lärmemissionen ergeben. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

### **10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*... wird zu gegebener Zeit ergänzt ...*

### **10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch geschaffen werden. Eine Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist damit nicht zielführend.

Eine Prüfung möglicher Standorte für diese Nutzung erfolgte bereits im Vorfeld des Planverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch. Dabei konnte jedoch kein weiterer, für diese Nutzung geeigneter Standort innerhalb der Gemeinde Haßloch benannt werden.

Haßloch, den .....

.....

(Lothar Lorch)  
 Bürgermeister