



# Gemeinde Haßloch

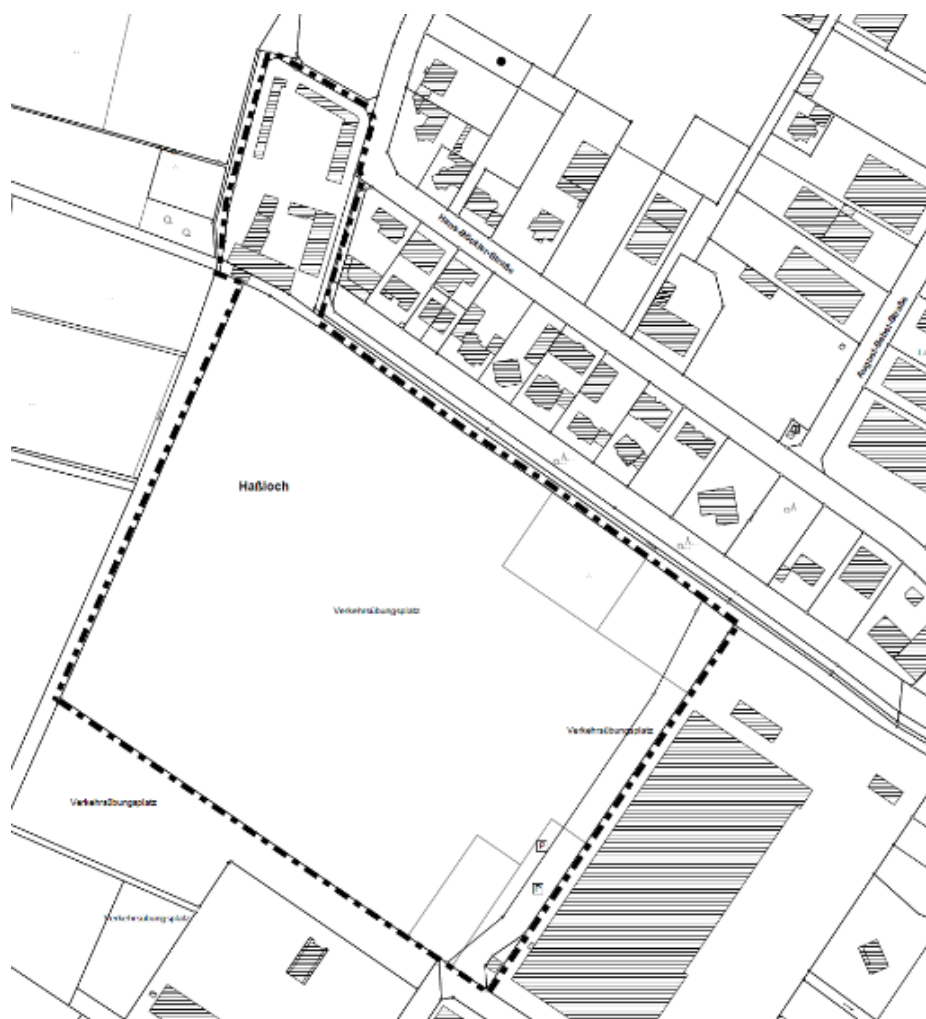
## Bebauungsplan Nr. 102

"Auf den Holzwiesen"

### Begründung

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

Stand: 15.05.2024



### Bearbeitung:

FIRU-mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0  
Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbH.de • Internet: www.FIRU-mbH.de  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier  
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492 • Steuer-Nr. 19/650/0147/7



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>2. VERFAHREN</b>	<b>8</b>
2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	8
2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	8
2.3 Beschluss zur geringfügigen Erweiterung des Plangebietes, zur Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	8
2.4 Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	8
2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	8
<b>3. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
3.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	10
3.2 Erfordernis der Planaufstellung	11
3.3 Städtebauliches Konzept	11
3.4 Ziele der Planung	11
3.5 Planungsalternativen und Alternativstandorte	13
<b>4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>13</b>
4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	13
4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	13
4.3 Flächenbilanz	14
<b>5. ANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET</b>	<b>14</b>
5.1 Übergeordnete Planungen	14
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014	14
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	16
5.2 Bestehende Bebauungspläne	16
5.3 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen	18
<b>5.3.1</b> Wasserschutzgebiete	18
<b>5.3.2</b> Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“	19
<b>5.3.3</b> Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“	20
<b>5.3.4</b> FFH- und Naturschutzgebiete	21
<b>5.3.5</b> Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem	21
<b>5.3.6</b> Gewässer 2. Ordnung	22
<b>5.3.7</b> Bodenschutz, Altstandorte im Plangebiet	23
<b>5.3.8</b> Denkmalschutz	24
<b>5.3.9</b> Landschaftsrahmenplan Haßloch	24
<b>5.3.10</b> Konzept Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung Haßloch	24



5.3.11	Entwässerungskonzept	25
5.3.12	Verkehrskonzept	27
5.3.13	Immissionsschutzkonzept – Verkehrs- und Anlagenlärm im Plangebiet	28
5.3.14	Energie- und Klimaschutzkonzept	30
5.3.15	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung)	31
5.3.16	Einordnung des Standortes „Auf den Holzwiesen“ vor dem Hintergrund der einzelhandelsbezogenen Festlegungen	31
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>33</b>
6.1	Festsetzungskonzept im Überblick	33
6.2	Art der baulichen Nutzung	34
6.3	Maß der baulichen Nutzung	37
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	39
6.5	Bauweise	39
6.6	Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen	40
6.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	40
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen	41
6.9	Öffentliche und private Grünfläche	41
6.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
6.11	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	41
6.12	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	41
6.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	41
6.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen	42
6.15	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	42
<b>7.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>43</b>
7.1	Werbeanlagen und Außenbeleuchtung	43
7.2	Einfriedungen	43
7.3	Dachformen und Dachneigung	43
7.4	Stellplätze	43
7.5	Staffelgeschosse	43
7.6	Gestaltung der Fassaden	43
7.7	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	44
7.8	Abfallbehälter	44
7.9	Außenantennen und Antennenanlagen	44
7.10	Solare Anlagen auf Gebäuden und Einrichtungen im Geltungsbereich des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz	44
<b>8.</b>	<b>HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>44</b>



---

<b>10. UMWELTBERICHT</b>	<b>45</b>
<b>11. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN</b>	<b>45</b>



### Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Auf den Holzwiesen“ .....	10
Abbildung 2 Städtebauliches Konzept (Entwurf – Stand 2023) .....	12
Abbildung 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 .....	15
Abbildung 4 Auszug rechtskräftiger FNP .....	16
Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“, Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwiesen rot markiert .....	18
Abbildung 6: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“, Eigene Darstellung .....	19
Abbildung 7: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen 20	
Abbildung 8: FFH- und Naturschutzgebiete .....	21
Abbildung 9: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete 22	
Abbildung 10: Einzelhandelsbezogenes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch .....	32



## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

**Bundesklimaschutzgesetz** (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

**Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

**Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

**Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen Rheinland-Pfalz** (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021, GVBl. 2021, 550

**Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).

**Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9 und 18 sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).



**Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).





## 2. VERFAHREN

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

### 2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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





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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ausfertigung:

Haßloch, den \_\_. \_\_. \_\_

Gemeindeverwaltung, Tobias Meyer, Bürgermeister



### 3. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

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

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

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

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

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

#### 3.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ umfasst eine Fläche von ca. 6,5 Hektar.

**Abbildung 1** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Auf den Holzwiesen“



Quelle: FIRU mbH



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

Das Plangebiet wird im Norden mittelbar durch die bestehenden misch- bzw. gewerblich genutzten Areale im Bereich der Hans-Böckler-Straße und unmittelbar durch den an der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Rehbach (Gewässer zweiter Ordnung) begrenzt. Im Osten schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ umfasst gemäß nachstehender Tabelle folgende Flurstücke, die entweder teilweise oder ganzheitlich innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen.

Flurstücknummer	Gemarkung
11508/290	Hassloch
11508/309	Hassloch
11508/289	Hassloch
2467/28	Hassloch
2467/27	Hassloch
2467/3	Hassloch
2548/32 (teilweise)	Hassloch

### 3.2 Erfordernis der Planaufstellung

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

### 3.3 Städtebauliches Konzept

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

### 3.4 Ziele der Planung

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

Anlass und tragende Gründe für diesen städtebaulichen Entwicklungsansatz liegen sowohl im Plangebiet selbst wie auch in der Absicht der plangebenden Gemeinde, in der Nähe der historischen Obermühle ein Angebot für zentrumsnahes Wohnen und Arbeiten in einer hohen Dichte und

besonderen Mischung zu schaffen. Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt infolge ihrer Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar zukünftig ihr Profil als lebenswerte Wohngemeinde mit hohem lokalen Umweltanspruch zu schärfen. Unter dem Gesichtspunkt der Klima- und Verkehrswende können für das Plangebiet zugleich kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnort gestärkt und insgesamt ein Flächenangebot für bislang in Haßloch noch wenig vertretene Bau- und Nutzungsformen entwickelt werden. Insoweit ist das Planungskonzept auf kleinteilige Parzellenangebote mit örtlich angepassten Bauvolumina ausgerichtet.

#### Abbildung 2 Städtebauliches Konzept (Entwurf – Stand 2023)

Haßloch | Auf den Holzwiesen: Variantenvergleich als Diskussionsgrundlage



Stand: Entwurf | Abstimmungstermin 26.01.2023 

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

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

Die für das Plangebiet maßgeblichen Planungsziele sind wie folgt charakterisiert:

- Übergeordneter Beitrag zur Förderung der lokalen Nachhaltigkeit in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Energie/Klima in der Metropolregion,
- Übergeordneter Beitrag zur Fortentwicklung der Gemeinde Haßloch als qualitätsvolle Wohngemeinde und Arbeitsplatzschwerpunkt für das lokale Handwerk und Gewerbe,



- Ausrichtung auf Mischnutzung in höherer Dichte von Wohnen und als Beitrag zur Stärkung des lokalen Handwerks und Gewerbes und für sparsamen Umgang mit Grund und Boden als städtebauliche Rahmensetzung als Stadt der kurzen Wege,
- Aktivierung unbebauter Flächenreserven (Brachflächenkonversion) durch städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Nutzungsmischung, Bauweisen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen als Wesensmerkmale einer gesamthaften städtebaulichen Ordnungsstruktur im Plangebiet,
- Aufwertung der städtebaulichen Qualität und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beitrag zur Förderung der Klimaanpassung<sup>1</sup> durch Vorgaben hinsichtlich Grünhaltung und regenerative Energieerzeugung im Plangebiet und zum lokalen Umweltschutz durch Sicherung / Entwicklung von Grün- und Naturelementen im Plangebiet, an baulichen Anlagen und im öffentlichen Raum.
- Beibehaltung und behutsame Ergänzung des Systems der Erschließung und Maßnahmen zur Verkehrswende / CO<sub>2</sub> Minderung,

### 3.5 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Da es sich um eine Änderungs-Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt, ergeben sich keine Standortalternativen.

Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen insoweit, als dass das betreffende Baugebiet derzeit unbebaut ist, brach liegt und somit die Möglichkeit bietet nach den geänderten Planungsvorstellungen der Gemeinde entwickelt zu werden und kein Industriegebiet mehr festzusetzen.

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wurde nicht nach den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Weg“ entwickelt und liegt derzeit überwiegend brach. Übergangsweise wurde es als Verkehrsübungsplatz genutzt. Inzwischen hat sich hier ein ruderaler Bewuchs gebildet. Bauliche Anlagen sind auf ca. 5 von 6,5 ha Gebietsgröße nicht aufstehend. Das Plangebiet weist insoweit keine städtebauliche Wertigkeit auf. Lediglich im äußersten Nordwesten, nördlich des Rehbachs, befindet sich im Gebiet der historischen unter Denkmalschutz stehenden Obermühle ein Reiterhof, welcher in Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplans bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

### 4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Parzellen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Eigentum der Haßlocher Immobilien Gesellschaft HIK, mit Ausnahme der oben genannten Nutzung des Reithofs im Nordwesten des Plangebiets.

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



### 4.3 Flächenbilanz

Die plangebende Gemeinde Hassloch beabsichtigt zur Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes im Plangebiets werden Flächentypen in den folgenden Größenordnungen planungsrechtlich festzusetzen:

*Wird ergänzt.*

## 5. ANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

### 5.1 Übergeordnete Planungen

#### Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz<sup>2</sup>

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

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

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

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

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014<sup>3</sup>

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

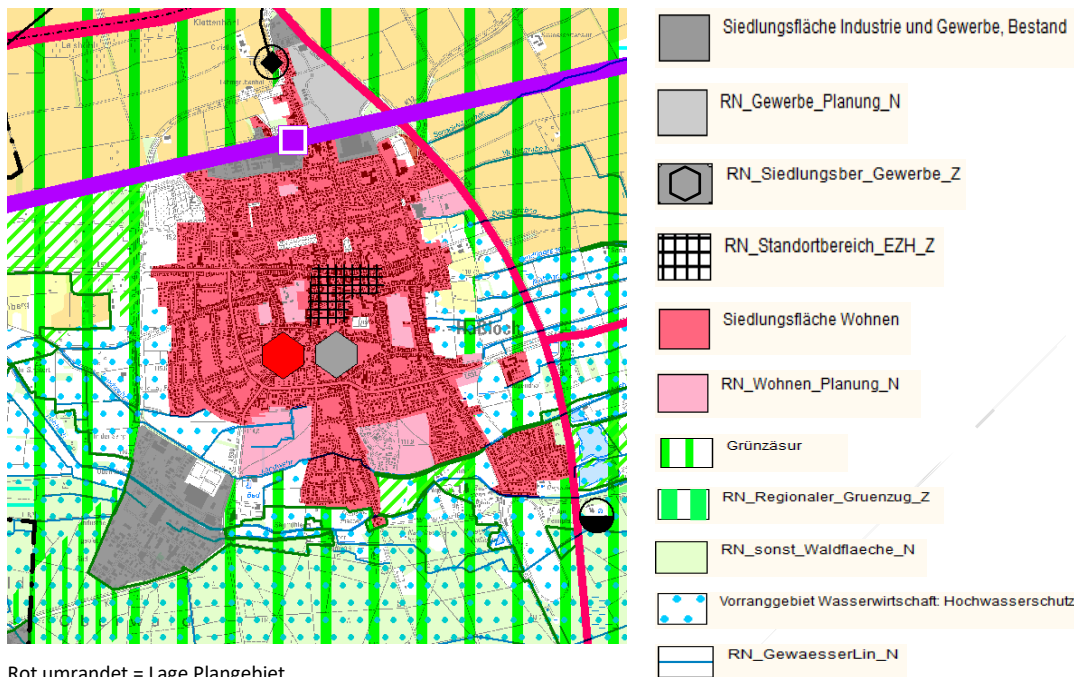
Bei den als „Siedlungsbereichen Gewerbe“ durch Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegten, regionalen Gewerbeschwerpunkten, handelt es sich um für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion wichtige Standortgemeinden.

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

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

<sup>3</sup> Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, hrsg. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014.

Abbildung 3: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020



Quelle: Verband Region Rhein Neckar

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

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

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

## Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Abbildung 4 Auszug rechtskräftiger FNP**



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ eine gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Ferner werden im nordöstlichen Bereich ergänzende gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bereich der denkmalgeschützten Obermühle wird als Dorfgebiet dargestellt.

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

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

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

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

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

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

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan unter dem Titel Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ fortgeführt und am 15.12.2022 zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine Struktur von Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten im östlichen und südlichen

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





Umfeld des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ fest, dessen Plangebiet als Teilfläche im Jahr 2021 aus dem genannten Planverfahren Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ausgegliedert wurde.

**Abbildung 5** Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, der Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ ist weiss markiert



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

**Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“, Geltungsbereich Nr. 102 „Auf den Holzwiesen rot markiert**



Quelle: FIRU mbH, Gemeinde Haßloch, Eigene Darstellung

Das Plangebiet erstreckt sich über den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ und bezieht darüber hinaus auch den Bereich der Obermühle mit ein.

Für den im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ nordwestlich liegenden Bereich Obermühle gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000).

Der Bebauungsplan „Allmendäcker, 1. Änderung“ setzt die Teilfläche Obermühle in ihrer Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO mit der Unzulässigkeit von Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben und einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohngebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen für Sportzwecke fest.

Die festgelegte maximal zulässige Versiegelung durch Gebäude beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl beträgt 0,8, die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen, hier WH max., ist auf 7,5 m begrenzt, ebenso ist eine offene Bauweise festgelegt.

Die Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO fassen das Teilgebiet Obermühle großflächig ein. An die Baugrenzen schließt sich im Bebauungsplan „Allmendäcker, 1. Änderung“ ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an.

### 5.3 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen

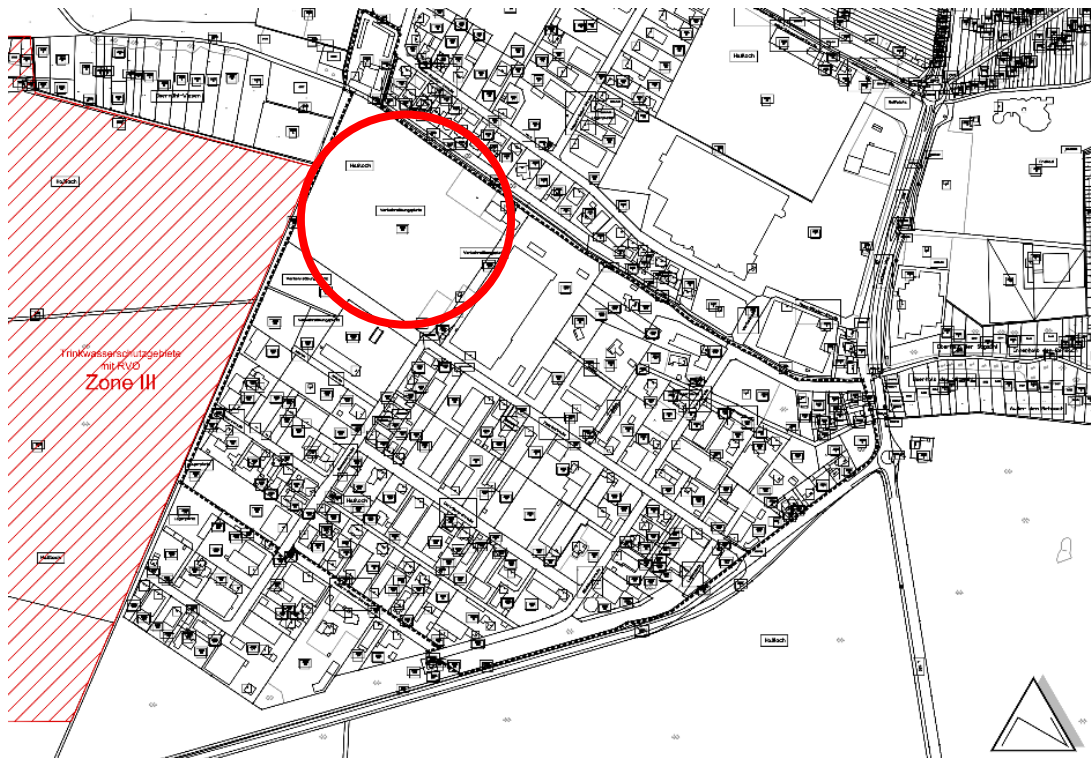
#### 5.3.1 Wasserschutzgebiete

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

Das Wasserschutzgebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

**Abbildung 6: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“, Eigene Darstellung**



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

### 5.3.2 Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen<sup>5</sup>

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

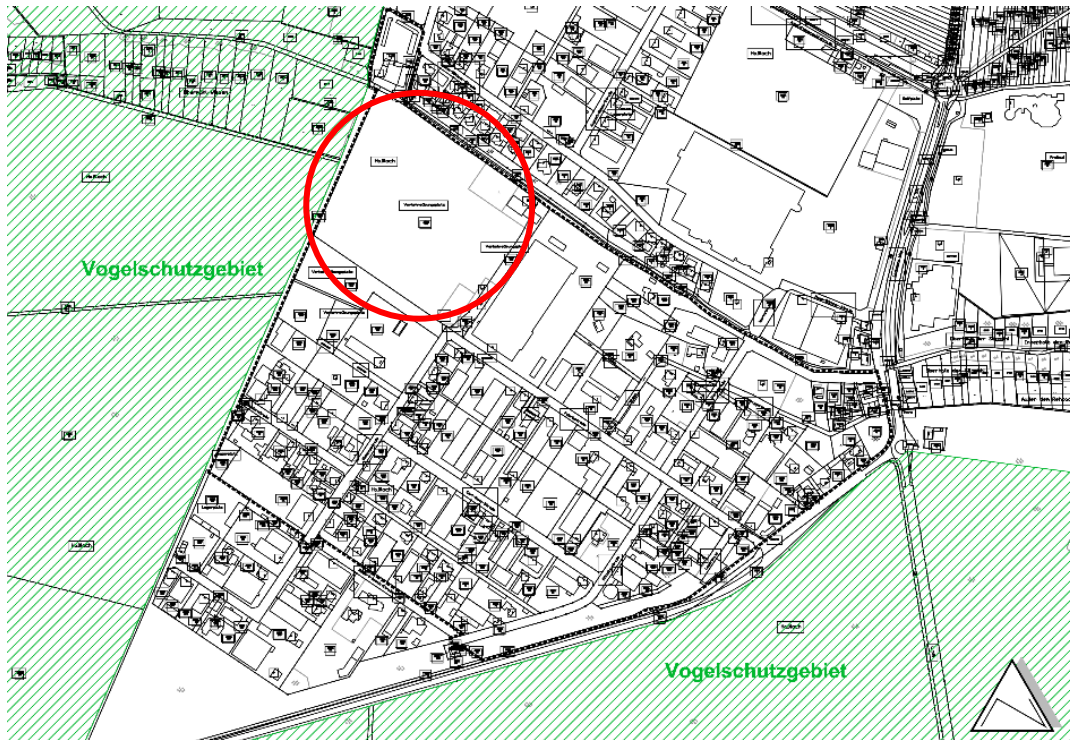
Die Bäche sind von überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzten Talzügen begleitet. Die seggen- und binsenreichen Wiesen bieten Brutmöglichkeiten für zahlreiche Wiesenvögel. Die Artengarnitur der Wiesen entspricht etwa der Queichniederung. Insbesondere Schwarzkelchen und Raubwürger sind neben dem Wachtelkönig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

- Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen,

<sup>5</sup> Die nachfolgenden Ausführungen entstammen dem Natura 2000 VSG Steckbrief 6616-402 abgerufen unter [www.natura2000.rlp.de/steckbriefe](http://www.natura2000.rlp.de/steckbriefe)

- der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten der lichten Kiefernwälder,
- mit den Freiflächen (insb. Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden und Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern.

Abbildung 7: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen



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

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

### 5.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

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

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

- „Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Plangebiets stehen nicht im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet, da gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb

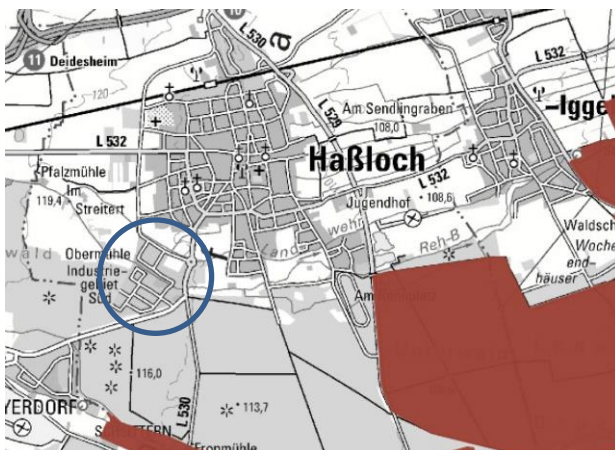
<sup>6</sup> Vgl. Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 3, S. 51 vom 25.01.1982, Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach vom 30. November 1981.

*der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes sind.“*

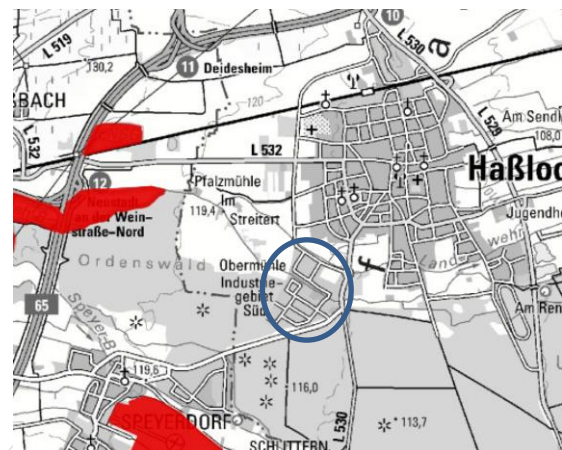
### 5.3.4 FFH- und Naturschutzgebiete<sup>7</sup>

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

**Abbildung 8: FFH- und Naturschutzgebiete**



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



Ausschnitt Lage der angrenzenden Naturschutzgebiete

### 5.3.5 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem

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

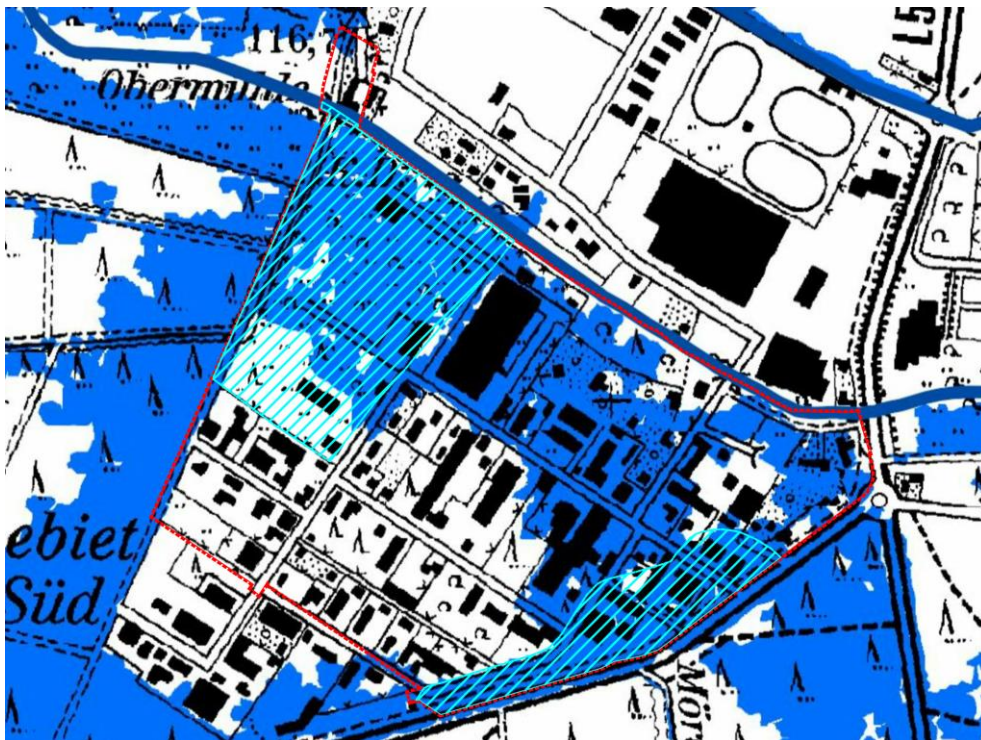
Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt, ergeben sich keine grundlegenden Planungsverbote gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Gem. § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30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

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

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

<sup>7</sup> Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Zugriff 2021.

Abbildung 9: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete<sup>8</sup>



Derzeit laufen Planungen für eine Maßnahme des Hochwasserschutzes in Form eines Dammes entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Künftig wird auf die Darstellung eines Rechtsverordneten Überschwemmungsgebietes verzichtet werden können, allerdings erst nach Vorlage des Planfeststellungsbeschlusses. Dieser liegt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch nicht vor.

### 5.3.6 Gewässer 2. Ordnung

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

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

<sup>8</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Geoportals Wasser, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, abgerufen unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/> sowie Kartengrundlagen der SGD-Süd Neustadt.

Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu deuten. Die Regelungen des § 36 LWG RLP finden diesbezüglich Anwendung.

### 5.3.7 Bodenschutz, Altstandorte im Plangebiet

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

Aufbauend auf einer historischen Erkundung hat die Plangeberin im Zeitraum September 2021 orientierende technische Erkundungsmaßnahmen sowie Laboruntersuchungen der Bodenaufschlüsse durchführen lassen.<sup>9</sup> Bei AS 5007 handelt es sich um eine Betriebstankstelle, die in 2 Phasen errichtet wurde mit Betonbodenplatte und darauf montierten 6.000 ltr-Tanks. Später erfolgte die Errichtung eines kompakten Gebäudes mit einem weiteren 11.000 ltr-Tank. Die Standortuntersuchung erfolgte durch Rammkernsondierungen. Die Analyse der Bodenproben und der Bodenluft hat kein explizites Gefahrenpotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch erkennen lassen.

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



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

<sup>9</sup> Vgl. Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,



### 5.3.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ liegt ein bauliches Kulturdenkmal gem. §§ 3 und 8 DSchPflG - die Obermühle. Der älteste Teil der baulichen Anlage entstammt in etwa aus dem 18. Jahrhundert und wurde seit dem Jahr 2005 fortwährend restauriert.

Die Obermühle dient als Seminar- und Gesundheitszentrum mit Wohnungen, Tagungs- und Praxisräumen für Veranstaltungen, Tagungen, private Feste und alternative Medizin. Ebenso werden landwirtschaftliche Nutzungen ausgeübt und Teilbereiche der Obermühle als Pferdeponen genutzt. Die im Bereich Obermühle geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000) weisen eine nachrichtliche Aufnahme des Kulturdenkmals gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf. Dies umfasst die historischen Gebäudeteile des städtebaulich aufgelockerten Ensembles. Diesbezüglich wurden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000) übernommen.

### 5.3.9 Landschaftsrahmenplan Haßloch

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

### 5.3.10 Konzept Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung Haßloch

Der Verband der Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 das Verfahren zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ eingeleitet. Ziel der Fortschreibung ist die Entwicklung einer zukunftsfähigen regionalen Siedlungsstruktur für die Funktionen Wohnen und Gewerbe im Metropolraum. Die Teilkapitel wurden im Zuge der Fortschreibung aktualisiert. Zwischen dem 20.04.2021 bis 15.06.2021 wurde der Entwurf offengelegt.<sup>10</sup>

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

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

Es ist auch zu prüfen, inwieweit bestehende Gewerbeflächenbrachen und gewerbliche Bestandsimmobilien für eine erneute gewerbliche Nutzung reaktivierbar sind. Dabei sind die gestiegenen Anforderungen an die Gewerbeflächen und an den Standort, die sich aus technologischen, ökonomischen, demografischen und umweltbezogenen Entwicklungen ergeben, zu berücksichtigen.<sup>11</sup>

Die klare Profilierung des Gewerbestandortes Haßloch als Ganzes und der einzelnen in der Gemarkung befindlichen Standorte ist Ziel des in Aufstellung befindlichen Entwicklungskonzeptes. Vor allem wegen der im Bestand faktischen betrieblichen Ausnutzung von (unkontingierten) Industriegebieten in Haßloch sind die bislang erfolgten Ausweisungen von Industriegebieten im

<sup>10</sup> Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.): 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans: Kapitel Wohnbauflächen, Kapitel Gewerbliche Bauflächen, aufgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/Regionalplanaenderung> (Stand: 27.10.2023)

<sup>11</sup> Gemeindeverwaltung Haßloch (Hrsg.) (2021): Auszug aus der Beschlussvorlage der Sitzung des Gremiums Gemeinderat vom 15.09.2021 zur Beauftragung / Erstellung eines gemeindeweiten Gewerbeflächenprofilierungskonzeptes.





Gemarkungsgebiet kritisch zu hinterfragen und zu überprüfen (§ 50 BImSchG). Die Gemeinde Haßloch ist weniger ein Industrie- als ein Gewerbebestandort.

Im Vorgriff auf das noch zu erstellende gemeindeweite Gesamtkonzept enthält der standörtliche Planentwurf insoweit bereits den Ansatz, die bislang zulässigen Nutzungen eines Industriegebietes in eine dem aktuellen Bauplanungs- und Umweltrecht angemessene Festsetzungstypik eines Gewerbegebietes zu überführen. Dies schließt auch ein, unbeplante Grundstücke im Plangebiet lediglich in dem aus Bestandsnutzung und städtebaulichem Rahmen umhüllend gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten ausnutzen zu können.<sup>12</sup> Hierdurch wird das Plangebiet als Teil einer „Großgemengelage“ planungs- und umweltrechtlich in Bezug auf die Schutz- und Abwehransprüche der Umgebung in seinen bestehenden Konflikten bewältigbar.

### 5.3.11 Entwässerungskonzept

#### Örtliche Verhältnisse

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

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

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

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

Der gewachsene Baugrund<sup>13</sup> besteht größtenteils aus fein und mittelkörnigen Sanden. Punktuell wurden Kies-Sand-Gemische im Untergrund angetroffen, begrenzt auch schluffig mit sandigen Tönen. Die angetroffenen Böden sind locker bis mitteldicht gelagert. Kiese und Sande können als Grundwasserleiter fungieren. Anhand der durchgeführten Sieblinienauswertungen können den Sanden und Kiesen eine Durchlässigkeit von  $k = 2,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$  zugeschrieben werden. Der Korrekturfaktor zur Berechnung des Bemessungs-kf-Wertes (z. B. für die Bemessung von Versickerungsanlagen) beträgt 0,2 nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Der Bemessungs-kf-Wert beträgt somit  $k_f = 4,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ .

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

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

<sup>12</sup> Vgl. Heilshorn/Kohnen: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Anwendungsprobleme und -Spielräume nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16, UPR 3/2019, S. 81-89

<sup>13</sup> Grundlage: Inhaltlich übertragbares Kanalbautechnisches Baugrundgutachten am Laachener Weg, 2020



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

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

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

*Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.*

### Konzeption

#### *Schmutzwasser*

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

#### *Niederschlagswasser*

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

Im Nordosten ist die Herstellung einer Retentionsmulde vorgesehen. Die Einleitung erfolgt im freien Gefälle.

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll *Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*

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

#### *Hochwasserschutz / Vorsorge*

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



### 5.3.12 Verkehrskonzept

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

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

Im Zeitraum 20.03.2021 – 26.03.2021 wurde eine Verkehrszählung unter Einschluss der maßgeblichen Wochentage und eines Samstags durchgeführt und dokumentiert.<sup>14</sup> Diese Daten bilden die Grundlage für die Wochenganglinie der Verkehrsmengenbelegung. Untersuchungsgegenstand waren:

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

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

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

Die Erhebungswerte wurden daher mit folgenden Annahmen auf Normalwerte erhöht:

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

Die Berechnungen erfolgten für:

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

Für die Erweiterungsflächen wird im Planfall ein Nutzungsmix gem. städtebaulicher Zielsetzung des Bebauungsplans mit vorwiegend kleineren und mittelgroßen Gewerbebetrieben – und nunmehr ergänzt um wohnbauliche Nutzungen eines Urbanen Gebietes - angenommen und somit analog zum Flächenzuwachs mit einer Verkehrszunahme von ca. 27,1% gegenüber dem Prognose-Nullfall gerechnet.<sup>15</sup> Die Verkehrsbelastung auf der Fabrikstraße und der Werkstraße als Zufahrten zum Gewerbegebiet wurden entsprechend hochgerechnet.

<sup>14</sup> Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG, 2021

<sup>15</sup> Annahme von Beschäftigtendichten – in Bandbreiten – gem. FGSV-Richtlinie.



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

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

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

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

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

### **5.3.13 Immissionsschutzkonzept – Verkehrs- und Anlagenlärm im Plangebiet<sup>16</sup>**

In der Schalltechnischen Untersuchung (Krebs+Kiefer, 01/2023) wird die Immissionssituation durch Verkehrslärm sowie durch im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzungen (Anlagenlärm) ermittelt. Im Folgenden wird sich auf die Schalltechnische Untersuchung mit Stand 03.01.2023 (Krebs+Kiefer) bezogen. In dieser wird zur Beurteilung der Verkehrslärm- und Gewerbelärmverhältnisse noch ein Mischgebiet MI anstelle eines Urbanen Gebiets MU untersucht.

#### Verkehrslärm

Da es sich im vorliegenden Fall um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, werden zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet Schallausbreitungsberechnungen am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 bis 06:00) bei freier Schallausbreitung durchgeführt.

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

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

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

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

#### Anlagenlärm im Plangebiet:

In der Nachbarschaft des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Diese sind nach den Vorgaben der TA Lärm als Vorbelastung einzustufen. Im Plangebiet selbst werden weitere lärmemittierende Nutzungen geplant. Diese werden als Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm beurteilt.

Die TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm) dient zum Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und

<sup>16</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Krebs + Kiefer, 2023



nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung, d.h. die Summe der Geräusche von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort ist der Ort in der schutzwürdigen Nachbarschaft von Anlagen, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist.

Er liegt bei bebauten Flächen vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume und bei unbebauten Flächen am Rand der Flächen, auf denen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen. Die Immissionsrichtwerte sowohl für den Beurteilungspegel als auch für den zulässigen Maximalpegel einzelner Schallereignisse sind gestaffelt nach der Schutzwürdigkeit der Gebietskategorie, die derjenigen aus der BauNVO entspricht. Dabei richtet sich die Zuordnung nach den Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Immissionsrichtwerte sind in Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie folgt festgelegt:

	<b>Gebietseinstufung</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
a)	Industriegebiete	70	70
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Urbane Gebiete	63	45
d)	Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f)	Reine Wohngebiete	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Quelle: Übersicht Immissionsrichtwerte TA Lärm<sup>17</sup>

Mit dem Begriff „Immissionsrichtwert“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Werte der TA Lärm nicht in jedem Fall die Grenze der Erheblichkeit (Zumutbarkeit) markieren. Eine Situation besonderer Art stellt die historisch gewachsene Gemengelage dar, in der gewerblich bzw. industriell genutzte Gebiete an Misch- und Wohngebiete grenzen.

Der im BImSchG verankerte und in der TA Lärm für Anlagen ihres Anwendungsbereichs übernommene Grundsatz, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet (der sogenannte Akzeptorbezug), erfordert im Vorfeld einer Genehmigung die Untersuchung, ob eine Anlage sich in eine vorhandene Situation akustisch noch einfügt.

Dazu muss über die Vorbelastung ein Immissionsrichtwertanteil für die Zusatzbelastung bestimmt werden. Für größere Gewerbegebiete, in denen eine Vielzahl von Anlagen verschiedener Betreiber auf einen Immissionsort einwirkt, hat sich als ein Instrument zur Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen die Geräuschkontingentierung bewährt.

Methodisch ist zur Ermittlung der anlagenlärmbezogenen Geräuschsituation die Vorbelastung im Plangebiet zu untersuchen und zu beurteilen; zum anderen ist die durch Nutzungszulassung im Plangebiet ausgelöste Zusatzbelastung zu ermitteln.

<sup>17</sup> Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, 2018,



Unter Anwendung der TA Lärm ist die Zusatzbelastung so zu bestimmen, dass die Gesamtbelastung durch Anlagenlärm zu keinen Immissionskonflikten führt.

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

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

Im Plangebiet Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ ist im

- Teilbereich Urbanes Gebiet gem. § 6a Abs. 1 BauNVO die immissionsseitige Nachbarschaft von Wohnen und im Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben so zu gestalten, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören

und

- Im Teilbereich eingeschränktes Gewerbegebiet nur solche Betriebes zulässig sind, die die nächst-mögliche Wohnnutzung im Urbanen Gebiet nicht wesentlich stören.

Das Vorgenannte wird durch Regelfestsetzungen der Zulässigkeit von Nutzungen hinreichend gestaltet.

Die Gemeinde hat daher die relevanten Immissionspunkte schützenswerter Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet ermittelt und zugleich die Überprüfung auf Einsatz einer weitergehenden etwaigen Geräuschkontingentierung für den Bestand vorgenommen.

Alternativ wurde geprüft, ob und inwieweit der vorhandene und der hinzutretende Anlagenlärm im Wege nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren effektiv zu bewältigen ist.

#### Kontingentierung

Die östlichen Teilflächen sollen gewerblich genutzt werden. Die in Rede stehenden Flächen werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ausgewiesen. Für diese Flächen wurde ein immissionsortabhängiger flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt (Emissionskontingent).

#### **5.3.14 Energie- und Klimaschutzkonzept**

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

Dabei wurde festgelegt, dass das CO<sub>2</sub>-Minderungsziel bis 2020 (Emission von 4,3 t CO<sub>2</sub> pro Einwohner pro Jahr) eingehalten wird sowie eine Stelle für einen hauptamtlichen Klimaschutzprojektleiter eingerichtet und finanziert werden soll, die sich für die Umsetzung des Konzeptes einsetzt.

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

Zudem sind auf der Homepage von Haßloch entsprechende Angebote (z.B. [www. Co2online.de](http://www.Co2online.de)) enthalten und eine Solardachbörse bzw. Photovoltaik-Internetbörse eingerichtet worden. Insgesamt



enthält die Konzeption u.a. einen Katalog von kommunalen Unterstützungsleistungen für die Klimawende vor Ort und die Empfehlung dem „Klimabündnis“ beizutreten.<sup>18</sup>

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

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

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

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

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

#### **5.3.15 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung)**

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>19</sup> der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2010 wurden Oberziele festgelegt, die für das städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept sowie die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bestand haben. Kernstück des Einzelhandelskonzeptes ist eine dreistufige Gliederung, die den Einzelhandelschwerpunkten im Gemeindegebiet unterschiedliche Versorgungsfunktionen zuweist.

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

Im Zuge der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption wurde das bislang vorliegende Standortkonzept<sup>20</sup> evaluiert und geprüft und unter Einbezug der städtebaulichen Entwicklungen und Bedarfe vor Ort weiterentwickelt. Die nachstehende Abbildung legt das derzeitige Sortimentskonzept der Gemeinde Haßloch dar („Haßlocher Liste“)

#### **5.3.16 Einordnung des Standortes „Auf den Holzwiesen“ vor dem Hintergrund der einzelhandelsbezogenen Festlegungen**

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

Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist hier hingegen grundsätzlich auszuschließen. Ferner wird zu den Ergänzungsstandorten formuliert, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs-

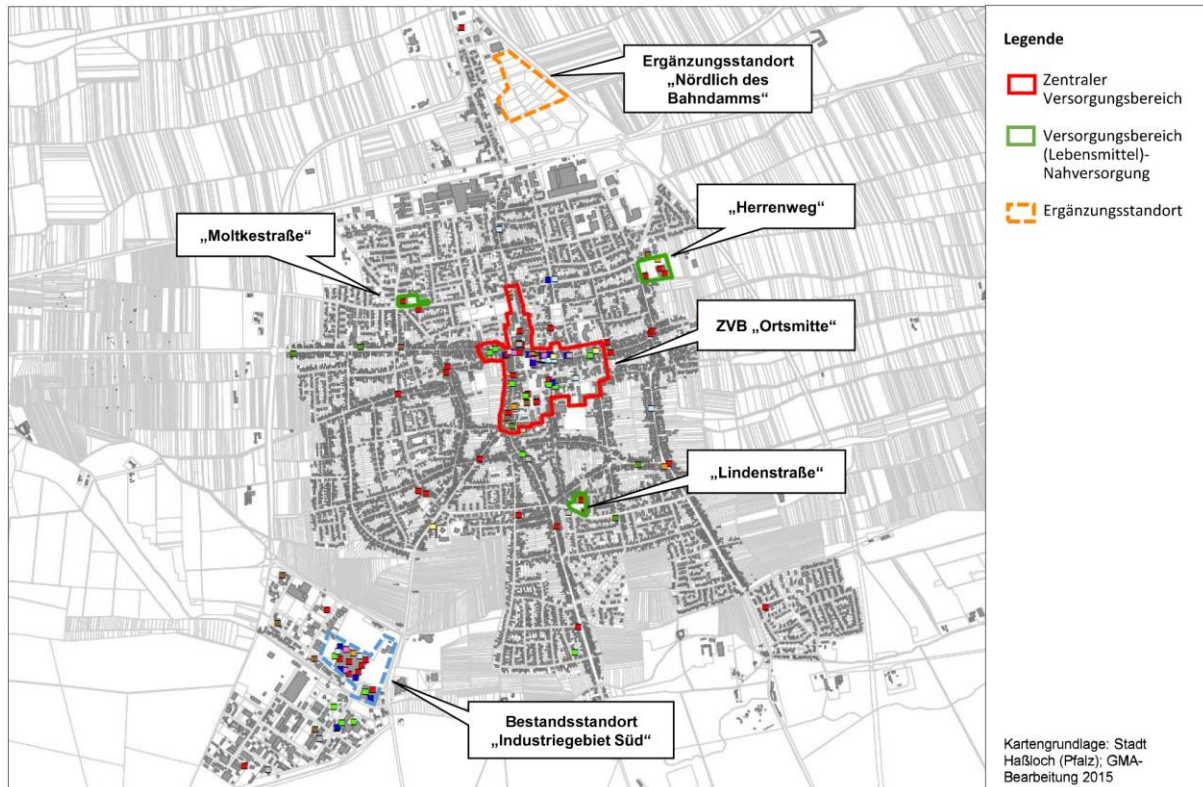
<sup>18</sup> Gemeindeverwaltung Haßloch (Hrsg.) (2012): Auszug aus der Niederschrift der 23. Sitzung des Gremiums Gemeinderat am 14.12.2011, Top 9 Energie- und Klimakonzept für Haßloch, Konsequenzen und Schritte zur Umsetzung

<sup>19</sup> Zu den weiteren Ausführungen vgl. GMA Beratung und Umsetzung 2015, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).

<sup>20</sup> Vgl. GMA, Einzelhandelskonzept Haßloch, S.52 ff., 2010

und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen ist. An dem ausgewiesenen Bestandsstandort sollen die dort ansässigen zentrenrelevanten Sortimente gesichert, jedoch nicht weiter ausgeweitet werden.

**Abbildung 10: Einzelhandelsbezogenes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch**



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

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

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





## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Festsetzungskonzept im Überblick

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

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

- Für den Baubestand der historischen Obermühle werden geeignete Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Für klar abgrenzbare besondere städtebauliche Bereiche werden gesonderte Festsetzungen zu einem erweiterten Bestandsschutz getroffen,
- Beibehaltung des Systems der öffentlichen Erschließung in den vorhandenen Regelquerschnitten und behutsame Fortführung, als Nachverdichtung in den bislang unbebauten Teilen des Plangebietes zur Schaffung kleinteiliger Parzellen, inklusive Angemessenheitsbetrachtung der in Anspruch zu nehmenden Flächen,
- Neugliederung des Plangebietes in Abkehr von der bisherigen weitgehend undifferenzierten Ausweisung als einheitliches Industriegebiet zu einem System von Dorfgebiet, Urbanem Gebiet und (eingeschränktem) Gewerbegebiet mit weitergehenden Maßgaben,
- Einheitliche Feinsteuerung des Plangebietes durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:
  - Festsetzung von Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO mit weiteren Maßgaben in den nordwestlichen Teilen des Plangebietes,
  - Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO mit weiteren Maßgaben in den westlichen Teilen des Plangebietes,
  - Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für die östlichen Bereiche des Plangebietes mit Maßgaben zur Steuerung und zur Unzulässigkeit von Betrieben und Anlagen mit besonders starkem Zu- und Abfahrtsverkehr
  - Festsetzung geeigneter Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung in den vorgenannten Baugebieten,
  - Festsetzung von Baugrenzen zur Bildung einheitlicher Baufluchten als Beitrag zur städtebaulichen Qualität im Plangebiet,
  - Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zur Höhe baulicher Anlagen und zu den max. Gebäudelängen zur städtebaulichen Gliederung im Plangebiet und zur Schaffung von Übergängen zu den angrenzenden Siedlungsbeständen und zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Flächen eines Denkmalensembles aus Gründen der Maßstäblichkeit und des qualitativen Orts- und Landschaftsbildes,
  - Sichernde Festsetzungen zu Umweltbelangen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft und der Grünhaltung der Grundstücke sowie der Gebäude als Beitrag zum lokalen Klimaschutz.



## 6.2 Art der baulichen Nutzung

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

Um die getroffenen Festsetzungen näher zu begründen, werden je Gebietsart neben den zugehörigen Codierungsflächen die im Bestand befindlichen und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen tabellarisch aufgeführt und jeweils im Nachgang zur Darlegung der Bestandssituation die getroffene Festsetzung städtebaulich erläutert bzw. begründet.

### 6.2.1 Dorfgebiet (MD 1 und MD2) gem. § 5 BauNVO

Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Innerhalb von Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des Dorfgebietes MD1 und MD2 befinden sich die gemäß der nachstehenden Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.<sup>21</sup>

**Tabelle 1: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MD1 und MD2**

Dorfgebiet MD (MD 1 und MD2)	
Codierung	Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes
HBS 1	Ausbau Mühle zu Reiterpension, Reitplatz, Umbau Haupthaus in Ergotherapiepraxis und Wohnnutzungen, Umbau zu Reit- und Therapiezentrum mit Versorgungsräumen und Wohnnutzungen, Teilumbau zu Wohnnutzungen, Neubau Pferdestallungen mit Heulager, Neubau Werkstattgebäude (Betrieb: Reit- und Therapiezentrum)

Innerhalb der als MD1 und MD2 festgesetzten Flächen liegt die „Obermühle“ als landwirtschaftliches Anwesen mit Pensionspferdehaltung und den zugehörigen Nebenbetrieben. Die vorhandenen Nutzungen der Obermühle werden in Abgrenzung zu deren Umgebung bauplanungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Nutzungen und baulichen Strukturen der Obermühle sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, weil sie eine ortstypische Struktur am Ortsrand darstellen und darüber hinaus unter Denkmalschutz stehen.

#### Dorfgebiet MD 1

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden einzelne allgemein zulässige Nutzungsarten als nicht zulässig bzw. einzelne ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten als nicht zulässig festgesetzt. Demnach werden innerhalb des MD1 sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungstätten aller Art, Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

<sup>21</sup> Die Bestandsaufnahme und Codierung der Flächen wurde im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ erstellt und ist für diesen Teilbereich als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.



Mit der Unzulässigkeit von sonstigen Wohngebäuden innerhalb der MD 1-Flächen wird eine Ausweitung der Wohnnutzung in Richtung der im Bebauungsplan „Allmendäcker, I. Änderung“ festgesetzten Gewerbegebiete verhindert, um einerseits künftige Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen schon im Vorfeld weitgehend auszuräumen und andererseits eine unerwünschte städtebauliche Splittersiedlung in isolierter Lage am Ortsrand umgeben von Gewerbeflächen zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulicher Sicht auch vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes für den Charakter der bereits bestehenden Nutzungen unpassend und sind ausgeschlossen. Zudem erzeugen derartige Nutzungen hohe An- und Abfahrtsverkehre, welche der städtebaulichen Zielsetzung des Bestandserhalt entgegenstehen. Zudem wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rechnung getragen.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen dem bestehenden Gebietscharakter entgegen. Für derartige Nutzungen, die von einer hohen Besucherfrequenz leben, stehen innerhalb des Gemeindegebiets an städtebaulich geeigneteren, innerörtlicheren Standorten ausreichende Flächen zur Verfügung. Aufgrund der städtebaulichen negativen Folgeerscheinungen, im Sinne von Trading-Down-Effekten, sind Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

#### Dorfgebiet MD 2

Das Dorfgebiet MD2 dient in der Hauptsache der Sicherung und Aufrechterhaltung der Bestandsnutzungen, wonach für das MD2 hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeiten und der Unzulässigkeiten der in § 5 BauNVO aufgeführten Arten der baulichen Nutzung die gleichen Festsetzungen getroffen wurden, sodass auf die Begründung zu Dorfgebiet MD1 verwiesen wird.

Lediglich im Bereich der allgemeinen Zulässigkeiten sind im Unterschied zum Dorfgebiet MD1 innerhalb „Sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig. Werden die beiden Teilgebiete MD1 und MD2 in Gänze aus städtebaulicher Sicht betrachtet, zeigt sich, dass innerhalb des MD2 bereits im Bestand Wohnnutzungen vorhanden sind, welche über die Festsetzung gesichert werden. Planerisches Ziel ist es, innerhalb des Dorfgebiets insgesamt die sonstigen Wohnnutzungen auf das Teilgebiet MD2 zu konzentrieren, um die ausgangs beschriebenen Nutzungskonflikte zwischen dem Dorfgebiet und den anschließenden Gewerbegebieten des Bebauungsplanes „Allmendäcker, I. Änderung“ zu mindern.

#### 6.2.2 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die Teile des Plangebietes, in denen eine Mischung mit Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vorgesehen ist, werden als Urbanes Gebiet (MU1-6) festgesetzt. Der Gebietscharakter ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, gekennzeichnet. Innerhalb von Urbanen Gebieten ist kein bestimmtes Verhältnis von Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen vorgegeben; gleichwohl müssen in der besonderen Gebietsmischung alle Nutzungen vorkommen (können).

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

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

- Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.



- Ausnahmsweise ist die Ansiedlung nicht großflächigen Einzelhandels zulässig, unter der Beachtung eines nicht Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentes.
- Zur Implementierung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts ist innerhalb des MU die Abwicklung des ruhenden Verkehrs über eine zentrale Quartiersgarage vorgesehen. Da erfolgt innerhalb des MU eine Differenzierung MU 1-6. Innerhalb des MU3 werden gem. §12 Abs.3 BauNVO Garageschosse festgesetzt.

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

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

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

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

### 6.2.3 Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

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

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden, wobei die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen müssen, zulässig. Die Verkaufsstätten der Eigenproduktion müssen dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Ebenso muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Betriebes untergeordnet sein und darf maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

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

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind (eigenständige) Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Dies dient der weiteren Förderung und Schaffung kleinparzellierter Grundstücke für die Belange von Handwerk



und Gewerbe und im Weiteren vorrangig zur Sicherung einer hohen Arbeitsplatzdichte und zur Gestaltung von attraktiven Übergängen zu den angrenzenden Siedlungsbeständen, zum Ausschluss verkehrsintensiver gewerblicher Nutzung sowie zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Flächen eines Denkmalensembles aus Gründen der Maßstäblichkeit und des qualitativen Orts- und Landschaftsbildes.

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

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

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

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

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

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### Höhe der baulichen Anlagen:

Innerhalb des MD 1 und MD2 wird die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GHmax) in absoluten Meterangaben bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Je nach geplanter Dachform innerhalb der einzelnen Baugebiete, ist der obere Bezugspunkt des Gebäudes, auf den sich die GHmax bezieht, unterschiedlich hoch. Bei Flach- und Pultdächern fungiert die Attika und bei Satteldächern der First als oberer Höhenbezugspunkt.

Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt zur Ableitung der GHmax fungiert die vorhandene Geländehöhe.



Grundsätzlich orientiert sich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an den jeweiligen Bestandsnutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie aus Erwägungen des Orts- und Landschaftsbildes, um das bereits bestehende städtebauliche Bild unter Würdigung der Gebäudekubaturen und des von ihnen ausgehenden räumlichen Gepräges aufrechtzuerhalten. Eine über den benachbarten Bestand hinausgehende, „überbordende“ Höhenentwicklung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie zum Schutz der Bestandsnutzungen nicht zugelassen.

Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, wurden die GHmax-Werte innerhalb der einzelnen Baugebiete tiefergehend ausdifferenziert. Städtebaulicher Hintergrund ist auch hier die planerische Auseinandersetzung mit den bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der entsprechenden Baugebiete. Auf Basis der Erhebung der Bestandshöhendaten je Baugebiet wird ein Höhenniveau je Baugebiet ersichtlich.

Innerhalb des Urbanen Gebiets und des Gewerbegebiets sind die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GHmax) in absoluten Meterangaben, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flachgeneigten Dächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt zur grundsätzlichen Ableitung der GHmax fungiert die Straßenhinterkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, hier jeweils der Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze. In Kombination beider „Höhenpunkte“ ist die Ableitung der zulässigen GHmax in Metern möglich. Bei Grundstücken innerhalb des Plangebiets, die an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straßenhinterkante als Bezugspunkt maßgeblich, die gemessen in Metern den geringsten Abstand zu einer der Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes aufweist

Hieraus entsteht eine für das Plangebiet ausreichend ausdifferenzierte Höhenentwicklung, die zugleich dem für Haßloch typischen Orts- und Landschaftsbild entspricht und hinsichtlich seiner fernwirksamen Silhouette sowohl nach Westen wie auch nach Osten hin städtebaulich einen klaren Ortsrand abbildet.

#### Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt vor, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Baugebiets versiegelt werden dürfen.

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

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

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

Bezogen auf den vorliegenden Planbereich können somit insb. innerhalb des Urbanen Gebietes und des Dorfgebietes städtebauliche Nachverdichtungen zur Schaffung von weiteren zulässigen Nutzungen flexibel umgesetzt werden. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist jedoch aus umweltbezogenen Gesichtspunkten und aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung, welche sich an der oben beschriebenen Obergrenzenfestsetzung je Baugebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO orientiert, nicht möglich.



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

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

#### Zahl der Vollgeschosse (VG):

Die Festsetzung zur maximalen Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung und der Abbildung unterschiedlicher Gebäudekubaturen zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes; zugleich wird dem Gesichtspunkt der erdrückenden Bebauung entgegengewirkt.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

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

### **6.5 Bauweise**

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

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

Für die festgesetzten Dorfgebiete MD 1 und MD 2, für das Urbane Gebiet (MU1-6) und das Gewerbegebiet ist jeweils eine offene Bauweise festgesetzt. Im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäudelängen ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 Meter zulässig.



## 6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den erforderlichen Stellplätzen und Garagen erfolgen mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und gestalterische Qualität innerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Planbereichs ist der Stellplatznachweis über die in MU3 zulässige Quartiersgarage zu erbringen. Um den Anforderungen der Landesbauordnung bezüglich notwendig herzustellender Stellplätze gerecht zu werden, ist darüber hinaus ausnahmsweise die Herstellung oberirdischer Stellplätze innerhalb der Urbanen Gebiete MU1,2,4,5,6 sowie des GE innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Begrenzung dient zur Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes, analog der Begründung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ und zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes.

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

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität, bezogen auf die baulichen Hauptanlagen innerhalb des Plangebiets, sind gerade bei gewerblichen Einrichtungen die damit unmittelbar verknüpften und funktional benötigten Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des gesamten Plangebiets lediglich durch die getroffene Festsetzung, dass zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitig zugewandten Baugrenzen Nebenanlagen jedweder Art nicht zulässig sind. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb dieser definierten Bereiche dient aus städtebaulicher Sicht der Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes und Straßenraumes im gesamten Plangebiet.

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

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

## 6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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





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

### **6.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind gemäß Bebauungsplanzeichnung auf Grundlage der erforderlichen Erschließungsdichte festgesetzt. Diese Anlagen dienen der Ver- oder Entsorgung des Gebiets. Zur Bewältigung von Starkregenereignissen sowie eines nachhaltigen Regenwassermanagements ist die Errichtung eines Retentionsbeckens im nördlichen Bereich des Plangebietes erforderlich.

### **6.9 Öffentliche und private Grünfläche**

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

### **6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

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

### **6.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*Wird ggf. ergänzt.*

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche und sonstige Maßnahmen zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien festgesetzt. Damit ist sichergestellt lokale gebäude- und flächenbezogene Potentiale auszuschöpfen und fossil getragene Energieerzeugung zu substituieren.

### **6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Wird ergänzt.*



## **6.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen**

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

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

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

## **6.15 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Durch das Plangebiet verläuft ein bestehendes Gewässer 2. Ordnung „Rehbach“, welches bauplanungsrechtlich über die hierzu getroffene Festsetzung gesichert wird.

### Wasserversorgung:

Die Leitungen der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet befinden sich zukünftig in der öffentlichen Verkehrsflächen.

### Ableitung und Behandlung von anfallendem Abwasser

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen erfolgt zukünftig über das Kanalnetz der Gemeindewerke Haßloch zur Zentralkläranlage.

### Wasserhaushaltsbilanz:

*Wird ergänzt.*

### Überflutungsvorsorge:

Starkregenereignisse können und müssen 'nicht immer vollständig' durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, so dass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Die Überflutungsvorsorge ist ein wichtiger Bestandteil sämtlicher Planungsprozesse in Haßloch. Ziel ist es, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern. Ebenso sind die Privatgrundstücke vor Rückstau aus der Kanalisation zu schützen.

Im Hinblick auf den wasserrechtlich geregelten Hochwasserschutz (Retention) sowie aus Vorsorgegesichtspunkten zur Bewältigung von lokalen Starkregenereignissen mit Überflutungsgefahren im Plangebiet sowie zur Begründung der Errichtung baulicher Anlagen in festgelegten Überschwemmungsgebieten sind Festsetzungen getroffen bzw. weitergehende Empfehlungen in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen.



## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 7.1 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

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

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

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

### 7.2 Einfriedungen

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

### 7.3 Dachformen und Dachneigung

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft in den Dorfgebieten. Im Urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet trägt eine einheitliche Festsetzung der zulässigen Dachformen zu einem qualitätsvollen Orts- und Landschaftsbild bei. Zugleich wird die Voraussetzung für Solaranlagen auf dem Dach als Beitrag einer lokalen Klimaanpassungsstrategie geschaffen.

### 7.4 Stellplätze

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

### 7.5 Staffelgeschosse

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Ausnutzung der Grundstücksflächen und zugleich der Sicherung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes durch Vorgabe maximaler Höhen je Staffelgeschoss und der Vorgabe zur Orientierung aufgehender Wände an 2 Seiten des darunter liegenden Geschosses.

### 7.6 Gestaltung der Fassaden

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



### **7.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

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

### **7.8 Abfallbehälter**

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

### **7.9 Außenantennen und Antennenanlagen**

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

### **7.10 Solare Anlagen auf Gebäuden und Einrichtungen im Geltungsbereich des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz**

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

## **8. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

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

## **9. KENNZEICHNUNGEN**

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

Das Flurstück 11508/309 in der Gemarkung Haßloch ist vom Altstandort „ehem. Betriebstankstelle GFU, Haßloch, Siemensstr. 2“ mit der Reg. Nr.: 332 00 025 - 5007 / 000 - 00 betroffen. Dieser stellt eine ehemalige Betriebsfläche einer Tankstelle dar. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz liegt keine eindeutige Abgrenzung vor. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über den im Bodenschutzkataster erfassten Bereich hinausgeht und auch die Nachbarflurstücke folglich davon betroffen sind. Die Flächen wurden orientierend technisch erkundet und es ist eine Erfassungsbewertung durchgeführt worden.<sup>22</sup>

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

<sup>22</sup> Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,



## 10. UMWELTBERICHT

Bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange der Umwelt wird auf die Ausführungen zum Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung diesem Planentwurf separat beigefügt.<sup>23</sup>

## 11. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

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

- Städtebauliche Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ und Auswertung von Bauakten sowie Eigentümer- und Nutzerbefragung, 2020, FIRU mbH
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde HASSLOCH (Pfalz) 2015, GMA
- Verkehrszählungen und Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, 2021, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG,
- Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 2021, Krebs + Kiefer, Darmstadt
- Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“, 2023, Krebs + Kiefer, Darmstadt
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ sowie Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG und NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie, 2024, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg
- Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG und Beitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen, 2024, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg
- Entwässerungstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, 2021, Büro Knodel und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen, Büro Döll

PK23-011\_Haßloch Auf den Holzwiesen\_BG\_VE\_26022024

<sup>23</sup> Umweltbericht mit Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG und Beitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, 2021, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg