

Bebauungsplan 100 „Am Obermühlpfad“

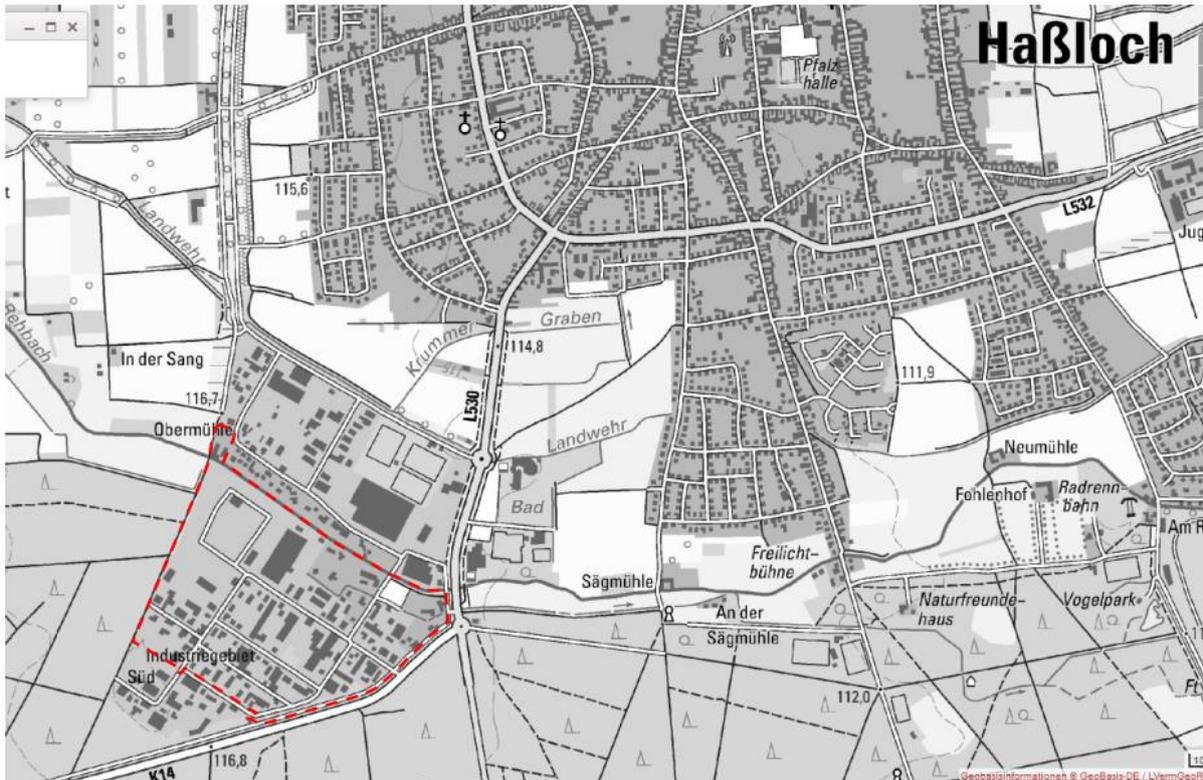
Gemeinde Haßloch (Landkreis Bad Dürkheim)

Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

nachrichtlich:

Der Grünordnungsplan ist ein fakultativer Bestandteil der Bauleitplanung, der für die örtliche Sicherstellung und Entwicklung die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege aufgestellt werden kann (§ 11(2) S. 2 BNatSchG). Der nachfolgende Grünordnungsplan greift über die abschließende Grenze des Bebauungsplanes (Dezember 2021) hinaus und ist insofern als informeller Bestandteil örtlicher Abwägungsbelange zu lesen (§ 1(6) Nr. 7g BauGB).

Die bauleitplanerische Umweltprüfung kann auch ein Bestandteil dieses Grünordnungsplanes sein, ist aber im Konkreten obligatorischer Bestandteil des Umweltberichtes (§ 2a (BauGB) in den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 (siehe dort Stand Dezember 2021).



aus: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapservers_lanis/, gesehen am 05.09.2020

EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Hermann-Josef Ehrenberg
Freier Landschaftsarchitekt
Höfflerstraße 14 67659 Kaiserslautern
info@ehrenberg-landschaftsplanung.de

Mitarbeit Biotop- und Artenschutz

Dr. Friedrich Wilhelmi (Mutterstadt)

Stand September 2020
März 2021
August 2021

alle Fotos, wenn nicht anders angegeben
Büro Ehrenberg | Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	5
2.	Darstellung planungsrelevanter Grundlagen des Naturhaushaltes	7
2.1	Geologie und Boden	7
2.2	Grundwasser und Oberflächenwasser	9
2.3	Klima und Luft	14
2.4	Landschaftsbild und Kulturgüter	15
2.5	Tiere und Pflanzen - biologische Vielfalt	19
2.5.1	Arten- und Biotoptypenkartierung	20
2.5.2	Geschützte Biotope	25
2.5.3	Natura 2000	26
3.	Bewertung	28
3.1	Bodenschutz	28
3.2	Wasserschutz	31
3.2.1	Oberflächenwasser	31
3.2.2	Grundwasser	34
3.3	Klimaschutz und Lufthygiene	35
3.4	Landschaft/ Erholung in der freien Landschaft	37
3.5	Kultur- und Sachgüter	37
3.6	Arten- und Biotopschutz	37
4.	Umweltrelevante Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsziele	41
4.1	Ausgangsbestimmungen zu Landschaft und Umwelt	41
4.2	Städtebauliches Entwicklungsziel	44
4.3	Entwicklungsziele der Landschaftsplanung und Grünordnung	46
5.	Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung	48
5.1	Auswirkungen auf die Flächenstrukturen	48
5.2	Auswirkungen auf den Boden	48
5.3	Auswirkungen auf das Klima und die Luft	49
5.4	Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser	50
5.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	50
5.6	Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Landschaftserleben	51
5.7	Auswirkungen auf Arten- und Biotopschutz	51
5.7.1	Auswirkungen auf Biotopstrukturen im Mischgebiet	51
5.7.2	Auswirkungen auf Biotopstrukturen im Gewerbegebiet	52
5.7.3	Auswirkungen auf besonders- und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	53
6.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	54
6.1	Zumutbare Alternativen	54
6.2	Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung	54
7.	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	55
8.	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	55
9.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	56

Tabellen und Abbildungen

Tab. 1	Grundwasserstand	10
Tab. 2	Bodenstrukturen und Bewertungsvorschrift	29
Tab. 3	Bodenpotential im B-Plangebiet Am Obermühlpfad	30
Tab. 4	Bewertung Artenpotential und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	38
Tab. 5	Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf	46
Tab. 6	Flächenstrukturvergleich	48
Tab. 7	Übersicht besonders wertvoller Bodenstrukturen	49
Abb. 1	Luftbild „Am Obermühlpfad“ Haßloch	5
Abb. 2	Historische Geologische Karte	7
Abb. 3	Geologischer Aufschluss im Bebauungsplangebiet Am Obermühlpfad	7
Abb. 4	Standort Geologischer Aufschluss und OZH-Mächtigkeit	8
Abb. 5	Bodenarten im Untersuchungsraum	8
Abb. 6	Bodenstrukturverteilung	9
Abb. 7	Lage Grundwassermessstellen	10
Abb. 8	Langjähriger Grundwasserpegel 1979-2019	10
Abb. 9	Rehbach im Bebauungsplanentwurf 2020	11
Abb. 10	Naturnaher Rehbach oberhalb und unterhalb Obermühle	12
Abb. 11	Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem	12
Abb. 12	Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum	13
Abb. 13	Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet	13
Abb. 14	Thermische Belastung	14
Abb. 15	Ortsbild und Kulturlandschaft	15
Abb. 16	Kulturdenkmal Obermühle	18
Abb. 17	Private Laubbäume im öffentlichen Straßenraum	19
Abb. 18	Übersicht Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten	19
Abb. 19	Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten – Detail NW	20
Abb. 20	Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten – Detail Ost	23
Abb. 21	Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten – Detail Mitte	24
Abb. 22	Naturnaher Rehbachabschnitt unterhalb Obermühle	25
Abb. 23	Geschützte Biotope § 30 BNatSchG	26
Abb. 24	Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum	27
Abb. 25	Nutzbare Feldkapazität	28
Abb. 26	Bodenfunktionsbewertung	29
Abb. 27	Bewertung lokales Bodenpotential	31
Abb. 28	Anlagen im Gewässerrandstreifen	32
Abb. 29	Anlagen im Gewässerrandstreifen Rehbach	33
Abb. 30	Grabenrelikt (Gewässer 3. Ordnung) südlich Rehbach	33
Abb. 31	Technisches Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd	34
Abb. 32	Großräumiger Trinkwasserschutz	35
Abb. 33	Bewertung lokalklimatischer Wirkfaktoren	36
Abb. 34	Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986	41
Abb. 35	Städtebauliche Zielsetzung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100	45
Abb. 36	Regelquerschnitt Carl-Benz-Straße	49
Abb. 37	Planungsrestriktion Gehölzbiotop Kruppstraße	51
Abb. 38	Beispiel Gärtnerische Privatnutzung im Gewerbegebiet	52
Abb. 39	Beispiel Erhaltung wertvoller Privatbäume	53

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“. Das ca. 38,9 ha große Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11/2 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ beplant und fast vollständig bebaut. Das Gebiet entspricht jedoch in seiner aktuellen Nutzungsstruktur nicht mehr der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Der Gebietscharakter des Industriegebietes hat sich durch Umnutzungen und Grundstücksteilungen immer mehr zu einer eher kleinteiligen gewerblichen Nutzung gewandelt. Das gesamte Gebiet ist von Wohnnutzungen durchsetzt, meist durch ehemalige Betriebsinhaber.

Abb. 1 Luftbild „Am Obermühlpfad“ Haßloch



aus: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, gesehen am 16.01.2022 (Grenzlinie Firu 24.04.2020)

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung neu zu fassen. Zur Sicherung der Planung wurde bereits eine Veränderungssperre erlassen.

Flankierend zum Bebauungsplan wird ein landschaftsplanerischen Fachbeitrag und ein Umweltbericht erstellt.

Der Landschaftsplan auf der B-Planebene wird i. d. R. als Grünordnungsplan im Sinne von § 11 BNatSchG ausgearbeitet. Die regelmäßigen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in § 9(3) BNatSchG beschrieben. Die Aufzählung dort ist nicht abschließend¹. In erster Reihe steht

¹ vgl. Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Verlag C. H. Beck, München 2011

auf jeden Fall der Vermeidungsbegriff, der für den vorsorgenden Charakter des Planungsinstrumentes, für das Aufzeigen besonders sensibler Bereiche und Flächen steht. Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings um ein seit Jahrzehnten bebautes Industriegebiet, dessen Bauflächen mit kleiner Ausnahme durchgehend eine GRZ von 0,8 aufweisen. Insofern darf angenommen werden, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bereits erfolgt sind bzw. prinzipiell zulässig gewesen sind (§ 1a (3) Satz 6 BauGB). Eine intensivere Nutzung als hier zulässig GI ist nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund bleibt das Erfordernis einer Bestandserhebung und Bewertung, hier im Besonderen auch vor dem Hintergrund der seinerzeit festgesetzten Flächen für den Erhalt bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dazu zählt schließlich auch eine zusammenfassende Flächenbilanz, die in der Gesamtschau zwar einen Vergleich der umweltrelevanten Flächenstrukturen und ökologischen Wirkungen abbilden wird, aber eben keinen Ausgleichsbedarf (Satz 6 in Abs. 3 zu § 1a) erwarten lässt.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe ist allerdings die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu werden eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung der in Frage kommenden Flächen durchgeführt.

Über den Speziellen Artenschutz hinaus aber gibt es einen Sachverhalt, für den eine Vorprüfung erfolgen wird. Das Plangebiet liegt nämlich in unmittelbarer Benachbarung zum großräumig umgebenden VSG 6616-402 (Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen), das per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist. Insofern können Prüfaspekte im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB erforderlich sein. Es ist zwar bekannt², dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rd. Nr. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle - wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht – wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert werden.

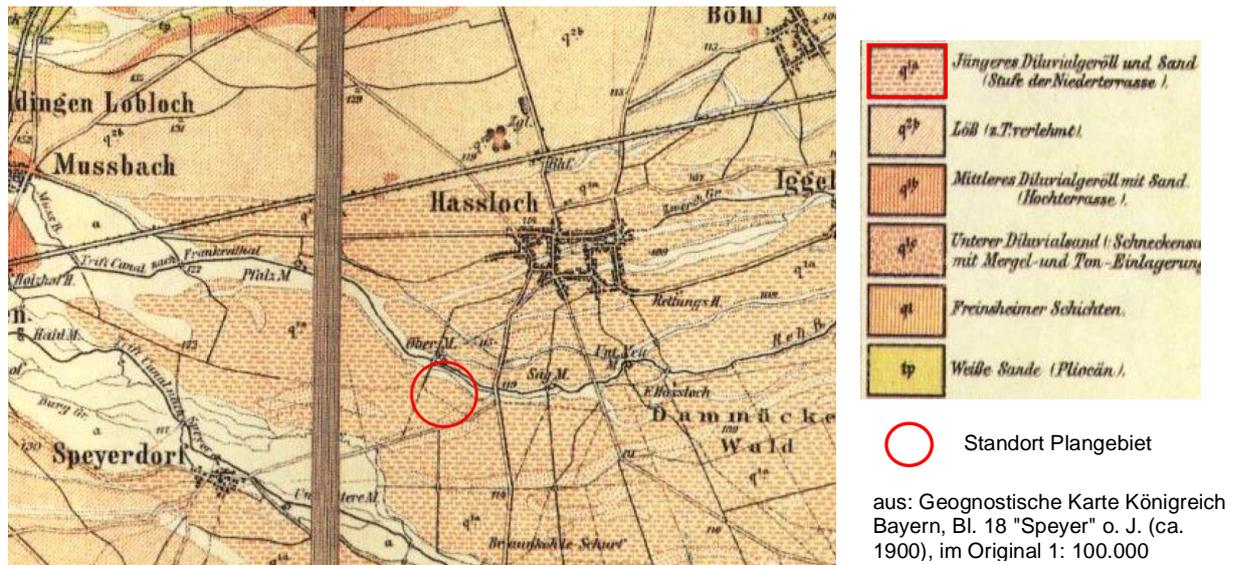
² Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

2. Darstellung planungsrelevanter Grundlagen des Naturhaushaltes

2.1 Geologie und Boden

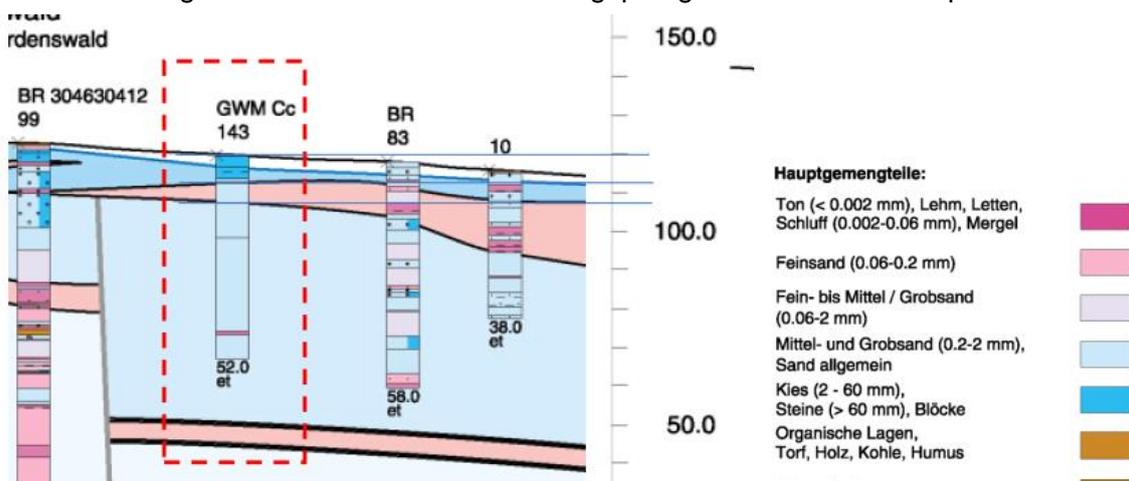
Die Gemeinde Haßloch befindet sich naturräumlich auf dem sog. "Speyerbach-Schwemmkegel", eine pleistozäne Sand- und Geröllablagerung im Rehbach-Speyerbachsystem. Die (historische) Geologie-Karte veranschaulicht hier das Diluvialgeröll des Speyerbach-Schwemmkegels, an den nördlich die Lößlehmterrassen der Rheinebene anschließen.

Abb. 2 Historische Geologische Karte



Hier bestimmen mächtige Sand- und Kiesablagerungen den Untergrund. Knapp 10 m u. GOK ist hier in der Region ein ca. 5 bis 10 m mächtiger feinsandiger Zwischenhorizont (OZH) verbreitet³.

Abb. 3 Geologischer Aufschluss im Baugebiet Am Obermühlpfad



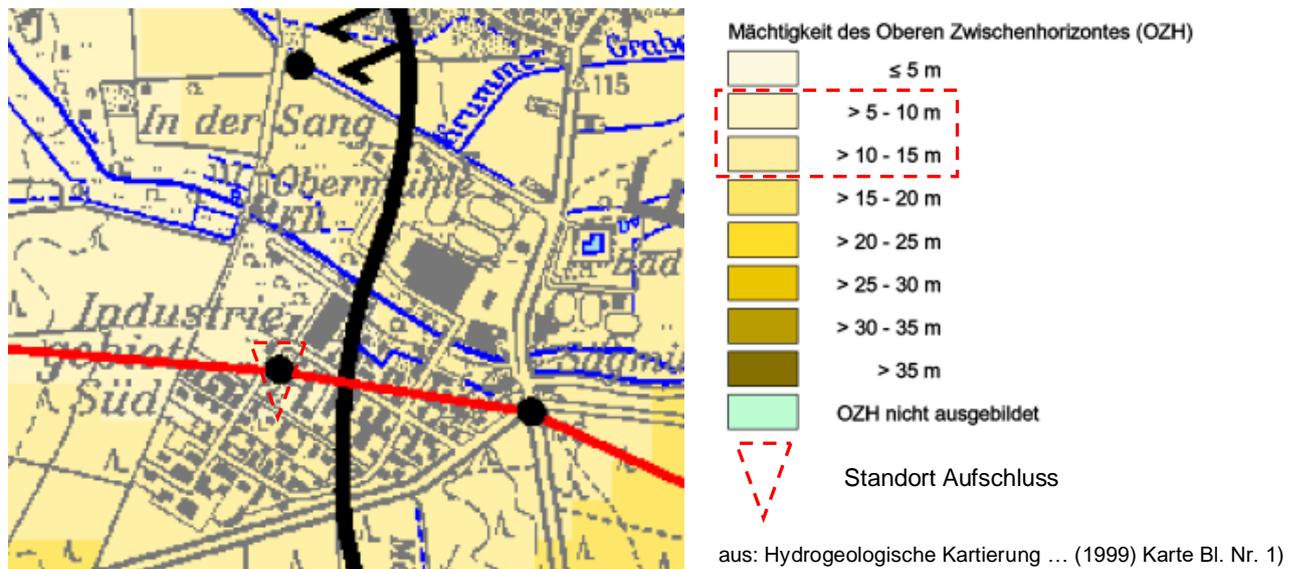
Die lokale Erkundung (ebd. Q1 in Karte Bl. Nr. 4) lässt eine differenzierte Schichtenfolge erkennen. Demzufolge sind unter einer knapp 10 m mächtigen kiesig-sandigen Überdeckung

³ Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Rhein-Neckar-Raum – Fortschreibung 1983-1998 (Hg. MUF.RP, MULF.He; MUuV.BW) Stuttgart-Wiesbaden-Mainz 1999 (CD-Fassung)

feinsandige Pakete anzutreffen, die bis zu 70 m unter GOK reichen. Die Basis des Oberen Grundwasserleiters kann hier bei 112 m u. GOK, bei einem Geländeniveau von ca. 116 -117 mm+NN sind das hier konkret ca. 4 bis 5 m u. GOK.

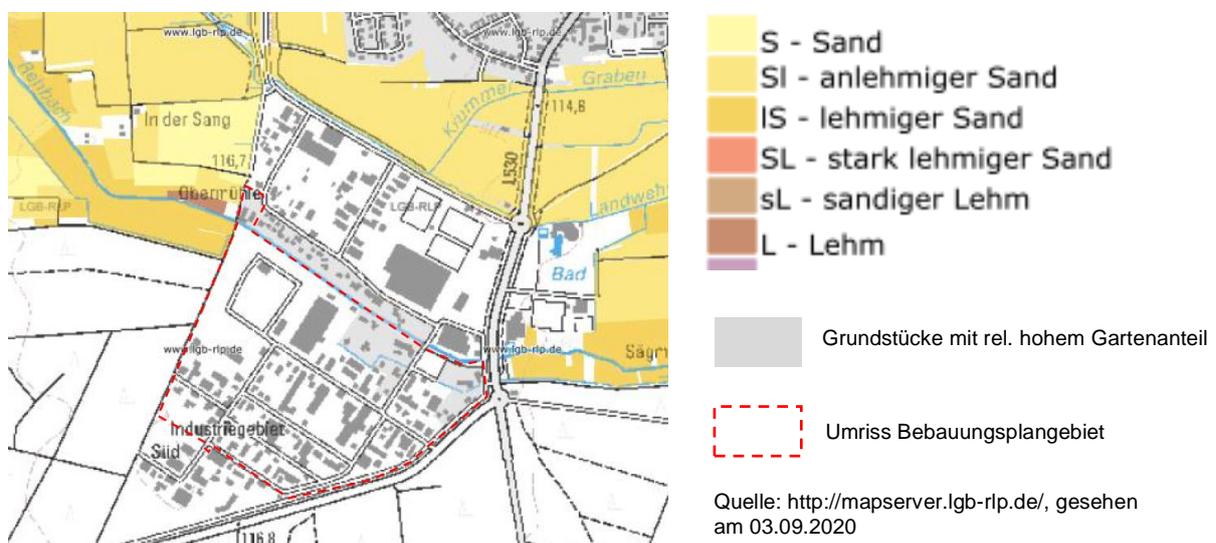
Der Obere Zwischenhorizontes besteht i. d. R. aus Ton- und Schlufflagen, bereichsweise auch aus Feinsand, die nur eine geringe Grundwasserführung und -leitung erlauben. Er wirkt - von Ausnahmen abgesehen – bei tonig-schluffiger Ausbildung als hydraulischer Trennhorizont, selbst dann, wenn diese nur geringmächtig sind. Der OZH bildet die Basis des OKL bzw. OGWL (ebd. S. 30). Wie in obiger Abbildung erkennbar, ist im lokalen Aufschluss kein bemerkenswerter Lehm- oder Tonanteil erkennbar; gleichwohl reicht die Mächtigkeit des OZH nach Osten zu bereits deutlich über die 10 m Marke hinaus.

Abb. 4 Standort Geologischer Aufschluss und OZH-Mächtigkeit



Die natürlicherweise anstehenden Bodenarten sind entsprechend der geologisch-morphologischen Ausgangssituation sandig, allenfalls leicht lehmig ausgebildet. Im konkreten Planungsfall können allenfalls Analogieschlüsse aus umgebenden Standorten herangezogen werden; das Gebiet des B-Planes selbst ist weitgehend überbaut und versiegelt.

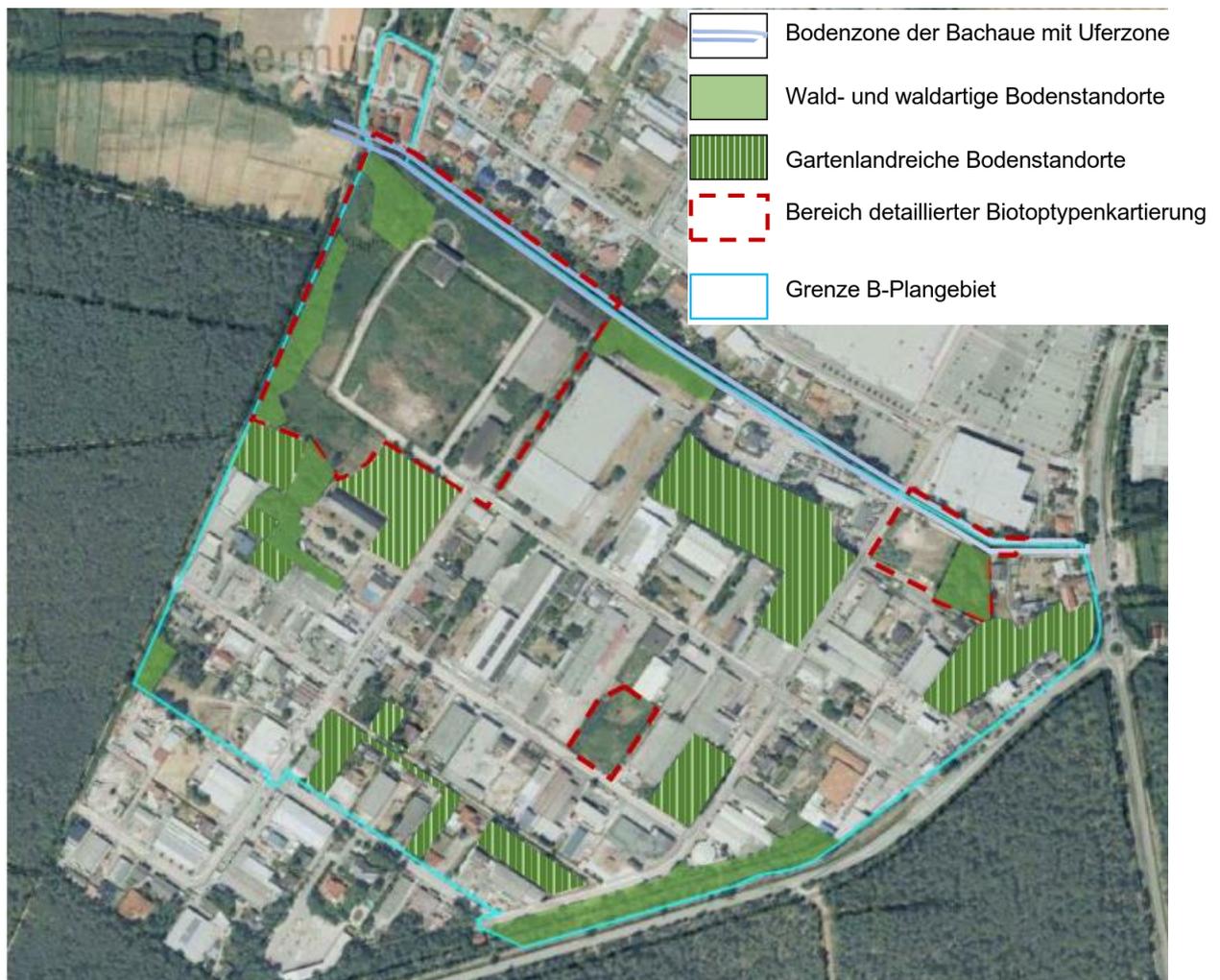
Abb. 5 Bodenarten im Untersuchungsraum



Allenfalls im Zuge des Rehbachs ist mit natürlichen Alluvialböden zu rechnen, die sich hier aber nur auf die unmittelbare Bachtrasse beschränken.

Im Nord- und nordöstlichen Bereich des Plangebietes, als schmales Band auch im Süden sind Grundstücke vorhanden, die über einen relativ hohen Anteil an Gartenflächen, z. T. auch mit großem Baumbestand verfügen. Es handelt sich um Gartenlandböden, die allerdings infolge baulicher Vorprägung nicht authentisch sind. An der westlichen B-Plangrenze greifen teilweise erhebliche Wald- und Baumflächen in das Plangebiet hinein; die dürfen aber mit großer Sicherheit als repräsentative, d. h. ungestörte Standorte der hiesigen Sandböden angesprochen werden.

Abb. 6 Bodenstrukturverteilung

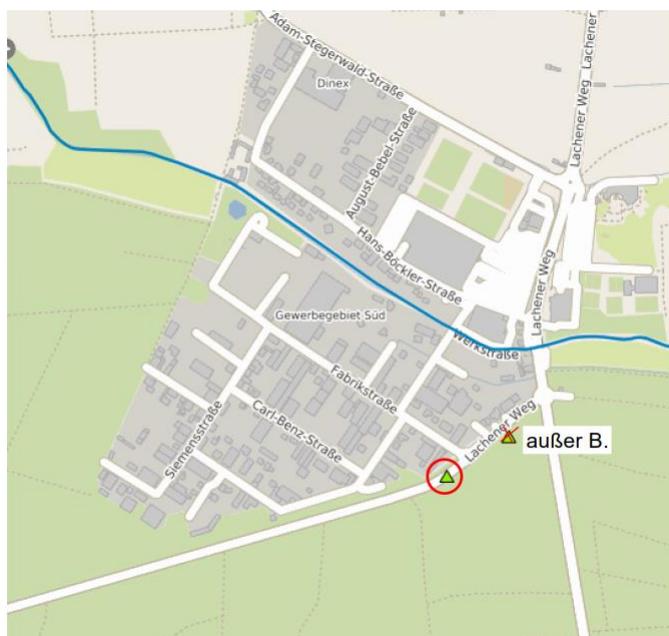


Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, gesehen am 03.09.2020; eigene Geländeerhebung Juli 2020

2.2 Grundwasser und Oberflächenwasser

Nur wenige Meter westl. des Plangebietes befindet sich eine langjährig betriebene amtliche Grundwassermessstelle. Sie ist zwar seit 2006 nicht mehr unter Beobachtung, die statistischen Ergebnisse können aber einen repräsentativen Blick auf die Grundwassersituation und Flurabstände liefern.

Abb. 7 Lage Grundwassermessstellen



Die Geländehöhe im unmittelbaren Planungsbereich ist mit ca. 116,5 bis 117,00 m+NN etwas höher als am unmittelbar benachbarten Grundwassermesspunkt.

Wegen des geringen Grundwassergefälles darf angenommen werden, dass die langjährigen Messdaten auch für den Planungsraum gelten.

 amtliche Messstellen 1063A (1063 außer Betrieb)

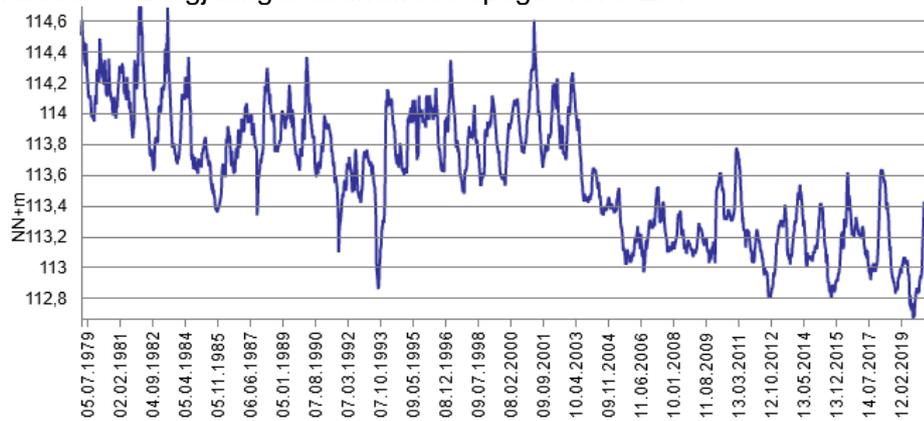
aus: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> gesehen am 03.09.2020

Tab. 1 Grundwasserstand

Messstnr	Gelände (ca. m+NN)	MPH [NN+m]	Wasserstand (NN+m)	m unter MP	m unter Gelände	Quelle http://www.geoportal-wasser.rlp.de gesehen am 03.09.2020
1063A Hassloch	115,36	115,71	113,60	2,11	1,76	Mittelwert (1979-2020)
			112,67	3,04	2,69	Minimum (02.09.2019)
			114,70	1,01	0,66	Maximum (08.02.1982)
Standort B-Plan	117	115,71	113,60	2,11	3,40	Mittelwert (1979-2020)
			112,67	3,04	4,33	Minimum (02.09.2019)
			114,70	1,01	2,30	Maximum (08.02.1982)
	116,5	115,71	113,60	2,11	2,90	Mittelwert (1979-2020)
			112,67	3,04	3,83	Minimum (02.09.2019)
			114,70	1,01	1,80	Maximum (08.02.1982)

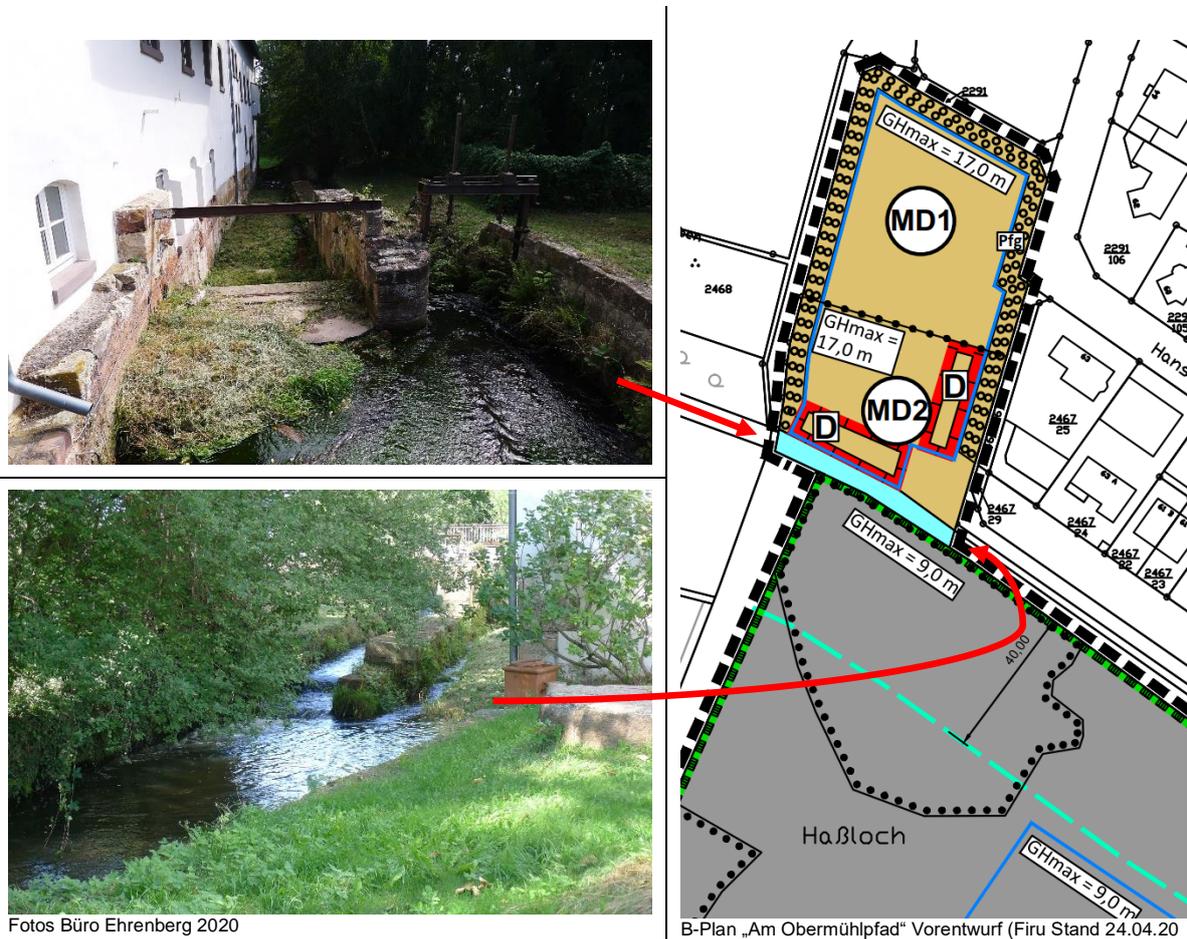
Den statistischen Werten zufolge befindet sich das Grundwasser ca. 3 m unter Flur, wobei im langjährigen Verlauf ein Grundwasserspiegelrückgang eindeutig ist (ebd.).

Abb. 8 Langjähriger Grundwasserpegel 1979-2019



Bzgl. Oberflächenwasser wird der Planungsraum im Norden tangiert vom Rehbach, der hier im Nordwesten an der Obermühle in den Planungsraum eintritt, kurz unterhalb jedoch nur noch die Grenzlinie nachzeichnet und nicht mehr unmittelbarer Bestandteil des B-Planes ist.

Abb. 9 Rehbach im Bebauungsplanentwurf 2020



Fotos Büro Ehrenberg 2020

B-Plan „Am Obermühlpfad“ Vorentwurf (Firu Stand 24.04.20)

Der Bachlauf ist ein Gewässer 2. Ordnung und gehört zum namensgebenden Rehbach-Speyerbachsystem. Das gilt als das regionale Abflussnetz, das im morphologisch prägenden Rehbach-Speyerbach-Schwemmfächer als Vorflut für sämtliche Fließgewässer dient.

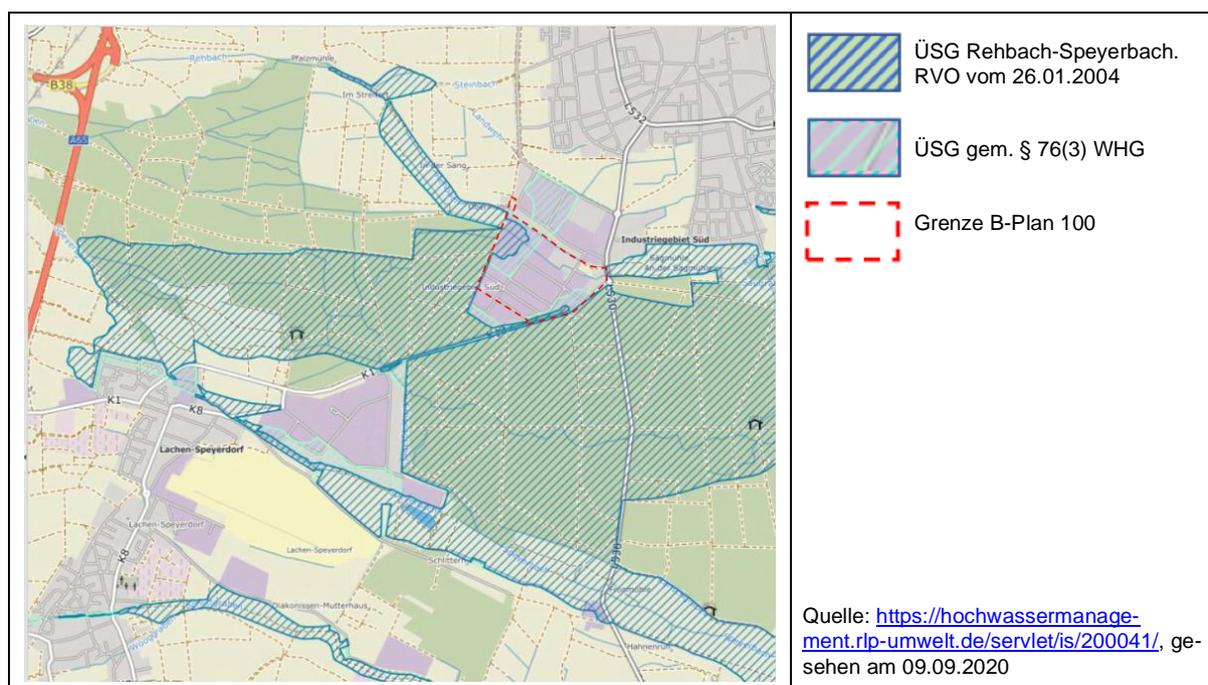
Der hiesige, nördlich verlaufende Rehbachabfluss tritt an der Obermühle über den historischen Mühlkanal im Leerschuss in das Plangebiet ein, um nach wenigen Metern außerhalb des unmittelbaren B-Planes wieder als tangierender Grenzgewässer bis zur östlichen L 530 das Gebiet zu begleiten. Er wird hier von einer mehr oder weniger mächtigen Baumkulisse (Erlen/ Eichen) begleitet. Die Gewässerstrukturgüte ist gekennzeichnet durch eine abwechslungsreiche Uferzone mit mäßig rasch abfließendem Wasser auf sandig-kiesiger Sohle.

Abb. 10 Naturnaher Rehbach oberhalb und unterhalb Obermühle



Die regionale Bedeutung des Rehbachs spiegelt sich auch in der großräumigen Bedeutung für Hochwasser und Überschwemmung wider.

Abb. 11 Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem



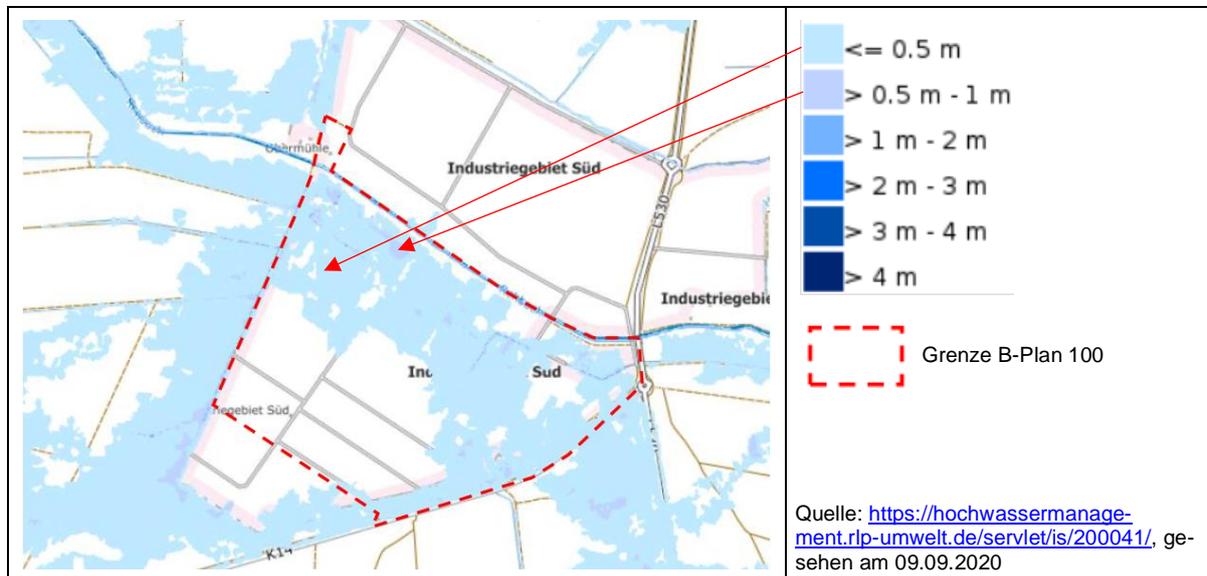
Die zuständige Behörde bewertet das Hochwasserrisiko und bestimmt danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (§ 73(1) WHG). Nun gibt es neben den gesetzlich und räumlich definierten Gebieten (§ 76 Abs. 1 und 3 WHG) weitere Risikogebiete (§ 74 WHG), die in sog. Gefahrenkarten dargestellt werden:

- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen
- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre)
- soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

In diesen Unterlagen werden das Ausmaß der Überflutung und die voraussichtliche Wassertiefe bei Überflutung abgebildet.

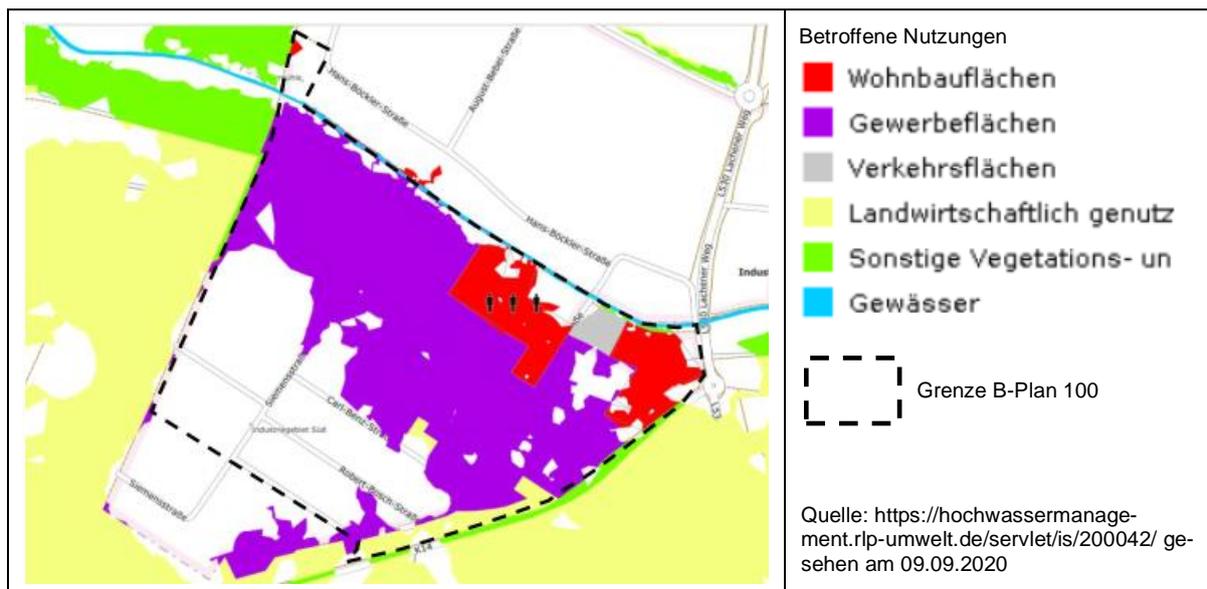
Für das Planungsgebiet liegen Kartenwerke vor, die zeigen, dass weite Teile des B-Plangebietes im HQ-100-Fall deutlich betroffen wären.

Abb. 12 Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum



Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte (§ 73(1) S. 2 WHG). Im vorliegenden Fall ist dargestellt, dass die tatsächlich zu erwartende Überschwemmungshöhe bzw. Wassertiefe mit max. 1 m vergleichsweise mäßig ist, aber doch erheblichen Sachschaden anrichten könnte.

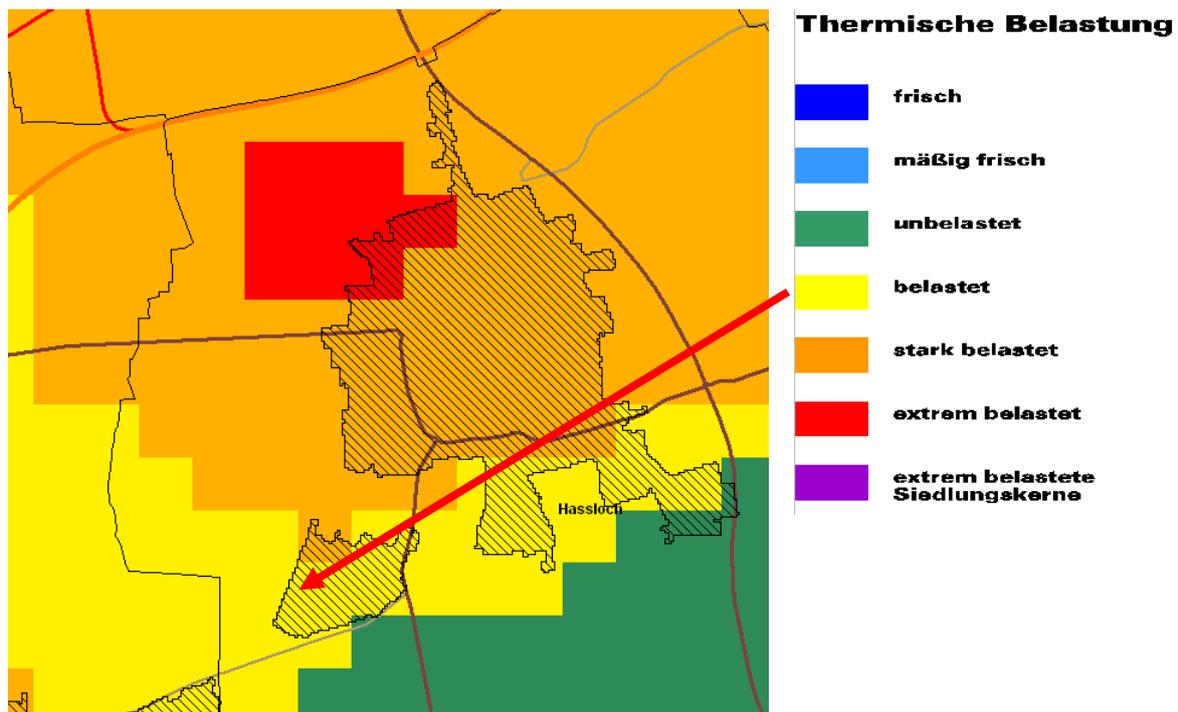
Abb. 13 Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet



2.3 Klima und Luft

Das Klima des Planungsraumes ist sommerwarm und wintermild. Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 9 °C. Der gesamte Landschaftsraum unterliegt diesen Klimaeinflüssen, so dass die thermische Situation, das ist der Indikator für das tatsächliche Empfinden des Menschen im Raum, als „belastet“ bewertet. Der individuelle Temperaturstress berücksichtigt nicht nur die allgemeine Lufttemperatur, sondern weitere meteorologische Parameter wie die Strahlung, die Luftfeuchtigkeit, die lokalen Windströmungen und andere Faktoren.

Abb. 14 Thermische Belastung



Die konkrete Örtlichkeit, das ist das Baugebiet am Rande des großräumigen Waldgebietes profitiert offenkundig von den Ausgleichswirkungen, die sich durch den Luftmassenaustausch zw. der kühleren Waldregion und der Siedlungsfläche ergibt. Wieweit diese geländeklimatische Ausgleichswirkung in das Baugebiet hinein reicht, ist ohne eine Messreihe nicht qualifiziert nachweisbar. Es ist anzunehmen, dass inmitten des Baugebietes, dort wo Bebauung und Versiegelung von Flächen vorherrschen, die individuelle Wahrnehmung von Wärme bzw. der Strahlung erheblich stärker bzw. belastender ist.

Die vegetationsbestandenen Teilflächen hingegen führen im Tagesverlauf zu einem etwas moderateren Temperaturanstieg; während der Nachtstunden hingegen kühlen sich diese Flächen im Vergleich zu versiegelten/ bebauten Flächen erheblich deutlicher ab. Speziell in Strahlungsnächten stellen sich regionale Winde ein. Das sind bodennahe Luftströmungen, die - insbesondere in der ersten Nachthälfte - zu den Bereichen der maximalen Überwärmung innerhalb des Baugebietes gerichtet sind. Es ist aber ebenso bekannt, dass bauliche Randstrukturen die Strömungsdynamik räumlich begrenzen.

2.4 Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Baugebietes ist infolge der Jahrzehnte langen Entwicklung und fast vollständigen Erschließung total überprägt. Soweit keine Hochbaustrukturen vorhanden sind, sind die Standorte infolge ehem. Bebauung oder sonstiger Versiegelung vollkommen überprägt. Zahlreiche Straßenzüge und Flächen sind ohne jegliche Baum- oder Strauchstruktur. Bäume sind zwar vorhanden, aber es handelt sich fast vollständig um Kiefern und Birken, gelegentlich auch um andere Laubbäume.

Die privaten Gartenflächen hingegen lassen aufgrund der Baum- und Strauchkulisse eine abwechslungsreichere Gestaltung erwarten. Das landschaftliche Rückgrat des Baugebietes ist der Rehbach. Er verläuft zwar – mit Ausnahme an der Obermühle – knapp außerhalb der B-Plangrenze. Aber die Baumkulisse prägt markant das Orts- und Landschaftsbild.

Abb. 15 Ortsbild und Kulturlandschaft



Fabrikstraße



Baumbestand auf Gewerbefläche in der Fabrikstraße



Birkenreihe auf Gewerbefläche



Gehölzsukzession auf Gewerbefläche



Baumgehölze Kiefer/ Fichte mit erheb. Trockenschäden



Wohnbebauung mit (Zier-)Gartenland

noch Abb. 15 Ortsbild und Kulturlandschaft



Relikt naturnaher Bachauenwiese Kruppstraße/ Werkstr.



Relikt Böschungszone Rehbach im Nordosten



aufgelassene Wohngebäude



Wohngebäude mit Gartenland, zumeist Kiefer/ Fichte/ Birke



Flächen- und Bauwerkssanierung, oft aufgelassen



Kiefern- und Wiesenflächen im Umfeld Wohnheim



Daimlerstraße



Großversiegelte Gewerbe- und Handelsflächen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die städtebauliche Erscheinung des Industriegebietes infolge langjähriger Misch- und Umnutzung, in weiten Bereichen auch wegen Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung kein geschlossenes Orts- bzw. Stadtbild ergeben.

Auffällig sind die zahlreichen Nutzungsaufgaben bzw. die verlassenen Immobilien und Grundstücke.

In besonderer Weise ist auf einen Umsetzungsmangel bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (1986) hinzuweisen, die die städtebauliche Ansicht erheblich beeinträchtigen. In den Textlichen Festsetzungen ist vorgesehen gewesen (ebd. Tz. 13), dass

- die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, soweit nicht als Zufahrten, Lager- und Arbeitsflächen und Parkflächen genutzt,
- im Bereich zw. Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Baukörper (Vorgärten) Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig sind.

Nun dienen die nicht überbauten Grundstücksflächen in einem Industriegebiet erwartungsgemäß unternehmerischen Zielsetzungen; eine gärtnerische Gestaltung ist eher auf den privat genutzten Wohngrundstücken festzustellen. Aber die andere Gestaltungsvorschrift (ebd. Tz. 13.2), betreffend die sog. Vorgärten ohne Lager- oder Arbeitsflächen, ist weitgehend nicht erfüllt (siehe Abb.). In diesem Zusammenhang könnten auch die Bestimmungen zur Höhe bzw. zum Standort der Einfriedungen (ebd. Tz. 14) kritisch hinterfragt werden.

Landschaftsbildprägende Strukturen sind allenfalls als Kulisse entlang des nördlich tangierenden Rehbaches bekannt, ansonsten gibt es vereinzelte Areale, die eher privater Nutzung dienen, aber unmittelbar öffentlich wahrnehmbar sind. Sie können als urbane/ semiurbane Landschaftsteile angesprochen werden, die vor Ort zwar eine landschaftliche Erlebnisqualität vermitteln, aber infolge der industriell-gewerblichen Überprägung allenfalls als punktuelle Landschaftsbildeinheit eine ästhetische Bedeutung haben.

noch Abb. 15 Ortsbild und Kulturlandschaft



Wohnen und privates Gartenland am Lachener Weg



Restaurant und Gartenwirtschaft Hubertushof



Freianlagen im Umfeld von TÜV und Wohnheim



private Waldareale im Übergang zur westl. Waldlandschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lachener Straße, II. Änderung“ (1986), d. h. der B-Plan 100 „Am Obermühlpfad“ (2020) schließt - abweichend von der Altgrenze in

1986 - im Nordwesten, nördlich des Rehbaches, das Areal der historischen Obermühle mit ein. Hierbei handelt es sich um ein Gebäudeensemble, das mittlerweile zwar als Tagungszentrum dient und Stallungen etc. für die Pferdehaltung anbietet. Aber die Örtlichkeit geht zurück auf ein Mühlenanwesen⁴, das 1745 eingerichtet wurde. Müllerzeichen sowie Jahreszahl 1809 mit Monogramm weisen auf Bauzeit und Erbauer hin. Unmittelbar am Rehbach das ehem. zweigeschossige Mühlengebäude, das im 19. Jhdt. zwar aufgestockt wurde, aber seit 1936 außer Betrieb ist (ebd. S. 276). Der Mühlkanal selber ist zwar noch mit mächtigen Sandsteineinfassungen vorhanden, aber die Mühlentechnik ist vollkommen entfernt. Das Wasser kann im Leerschuss über die Rampe abfließen.

Abb. 16 Kulturdenkmal Obermühle



Hoftor und Zufahrt Obermühle



Klassizistisches Detail Hoftor mit Monogramm 1805



Bauliche Erweiterungen Pferdehaltung/ -sport



Historisches Detail Mühlstein



Situation und Ausrichtung der Hofanlage gehören zu den landschaftlichen Spitzenlagen der Region. Hier können nicht nur vor Ort im Detail, sondern auch in der landschaftlichen Verknüpfung die wertgebenden Erfassungskategorien einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft mit naturnahen Wald- und Wiesenlandschaften innerhalb der Rehbachniederung – jedoch außerhalb des B-Planes 100 - erlebt und wahrgenommen werden.

⁴ Denkmaltopografie – Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz – Kreis Bad Dürkheim Bd. 13.1. Wernersche Verlagsgesellschaft Worms, 1995

2.5 Tiere und Pflanzen - biologische Vielfalt

Es ist aufgezeigt worden, dass der (noch) rechtsgültige B-Plan „Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung“ (1986) weitgehend bebaut ist. Es gibt nur wenige Parzellen und Areale, die eine charakteristische Biotoptypenstruktur aufweisen. Soweit es sich um Kiefern-reiche Areale handelt, sind diese Zeugnis der ehem. Waldgeschichte.

Auf industriell-/ gewerblichen Grundstücken dominieren neben den Kiefern auch Fichte und Birke, vereinzelt auch mal Linde. Ansonsten bestimmen Bäume 2. Ordnung wie Späte Traubenkirsche, Salweide und andere Vertreter der Gehölzsukzession die Baum- und Strauchkulisse auf den Betriebsgrundstücken. Die Bäume und Sträucher, die gesamte gärtnerische Gestaltung der privaten Ziergärten sind nicht einsehbar.

Vor diesem Hintergrund können die Strukturen des Industriegebietes mehrheitlich als Verkehrs- und Betriebsflächen typisiert werden. Selbst die Straßenräume sind ohne Baum- oder Strauchbewuchs. Laubbäume, die im Straßenraum hineinwirken, gleichwohl auf privatem Grundstück stehen, sind sehr selten.

Abb. 17 Private Laubbäume im öffentlichen Straßenraum

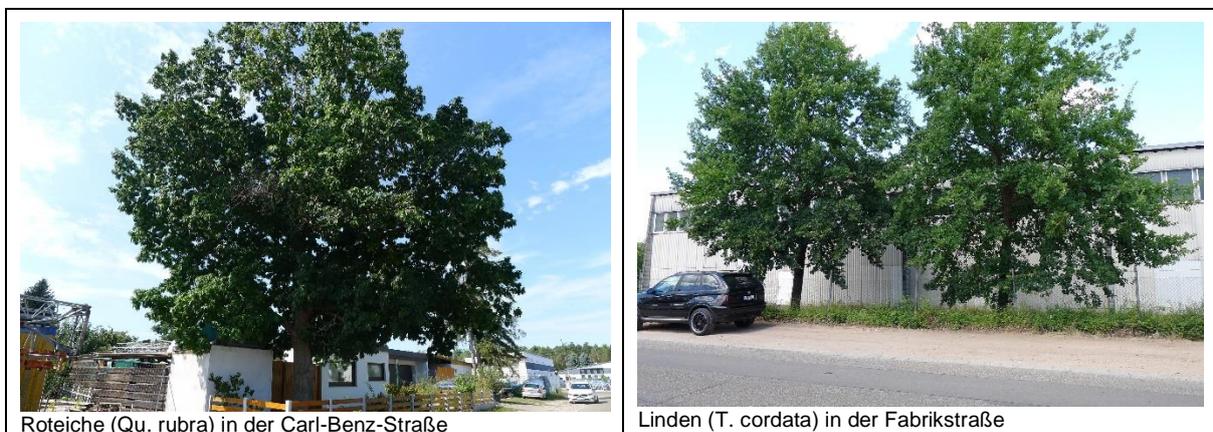


Abb. 18 Übersicht Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten



Kartierung 2020 Friedrich Wilhelmi
| Mutterstadt (i. A. Büro Ehrenberg |
Kaiserslautern) Schlussbericht
März 2021

2.5.1 Arten- und Biotoptypenkartierung

Abb. 19 Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten – Detail NW



Biotopstruktur

Mosaikreiche Brachfläche mit sehr unterschiedlich ausgebildeter Pionier- und Ruderalvegetation. Insgesamt sehr hohe Dynamik in der Vegetationsausbildung mit mehr als 80 Pflanzen-Arten vorwiegend der kurzlebigen und dauerhaften Ruderalvegetation, aber auch Arten der Ackerfolgegesellschaften und der mageren, frischen bis trockenen Wiesen. Einige bis zum Frühsommer 2020 beschriebene Biotopeinheiten müssten bereits neu definiert werden. Vor allem die im Westen liegenden Flächen sind stark mit Ginster verbuscht.

Größere Bestände des nach BArtSchVO besonders geschützten Tausendgüldenkrauts (*Centaurea minus*) und der Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) sowie Vorkommen des Acker-Rittersporn (*Consolida regalis*) Rote Liste 2 = stark gefährdet. Mit weiteren gefährdeten und geschützten Arten ist zu rechnen.

Avifauna

Bodenbrüter des Offenlands fehlen mit Ausnahme von Jagdfasan und Bachstelze. Unter den Kronenfreibrütern und Höhlenbrütern sind nahezu alle noch häufigen Arten präsent; sie konzentrieren sich natürlich auf die Baum- und Strauchbestände an der Peripherie im Osten und Westen und auf die Solitäräume entlang des Rehbachs. Gleichwohl ist das Gesamtareal Nahrungsraum vor allem für Ökoton-Bewohner, die in Gehölzen brüten, aber zur Nahrungssuche Offenland bevorzugen. Als Anhang 1 Art der Vogelschutzrichtlinie ist der Neuntöter

als Brutvogel präsent, dem der gesamte Bereich als Fortpflanzungsrevier zuzusprechen ist, da im Umfeld nichts Vergleichbares ist. Die Art entfaltet damit schon Restriktionen.

Reptilien



Die Zauneidechse ist präsent. Die nebenstehende Abbildung zeigt Hot Spots der Sichtung, da hier besonders Sonnungsplätze und Eiablagesubstrat vorhanden sind. Aufgrund der Lage dieser Hot Spots ist das Vorkommen auf dem gesamten Areal hochwahrscheinlich. Die Population dürfte mindestens im Bereich > 100 Individuen liegen.

Amphibien



Tümpel im NW polytroph (vermutlich aber sonst unbelastet), stark beschattet und bereits zur potentiellen Larvalentwicklungszeit mit Wasserlinse völlig bedecktes Stillgewässer. Amphibienlaich nicht zu erkennen; nur zweimal einzelner Wasserfrosch gesichtet. Keine sommerlichen Rufkonzerte; eine residente Fortpflanzungs-Population ist offenkundig nicht vorhanden.

Gesamtgelände idealer Lebensraum/ Fortpflanzung für Pionierlaicher (Kreuzkröte/ Wechselkröte FFH Anh IV, streng geschützt). In 2020 aber Witterung (Temperatur/ Neiderschlag) ungeeignet für ephemere Tümpel auf dem Gelände. Deshalb Vorkommen der Art möglich.

Säugetiere

Haselmaus

In den ausgelegten Nesttubes wurden keinerlei Hinweise auf Haselmausvorkommen oder deren typische Nester aufgefunden. Es wurden nur Langschwanzmäuse (Wald- oder Gelbhalsmaus) erkannt. Wildschwein, Reh, Fuchs, Steinmarder, sogar Feldhase, sind präsent.

Fledermäuse

Alle Fledermaus-Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und streng geschützt. Mit Berücksichtigung der beiden akustisch nicht trennbaren Arten konnten acht Fledermaus-Arten hinreichend sicher identifiziert werden. Zwergfledermaus und Abendsegler

sowie Myotis-Arten waren in allen Aufnahmenächten präsent; andere Arten wurden v.a. in der Sommerphase detektiert. Sehr leise rufende Arten wie die Langohr-Fledermäuse oder einige Myotis-Arten sind in Detektoraufzeichnungen häufig unterrepräsentiert; weitere Arten hätten nur mit Netzfängen erkannt werden können. Es lagen aber keinerlei Verdachtshinweise vor. Auch Arten wie die Rauhhaut-Fledermaus (*Pipistrellus nathusii*) wäre zu erwarten gewesen, aber die Aufnahmen zeigten nicht einmal Verdachtsmomente.

Für einige Arten sind Höhlenbäume a priori potentielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten, ab etwa 30 cm Stammdurchmesser auch Winterquartier. Die endoskopische Inspektion der erreichbaren Höhlen jedoch ergab keinen Befund. Es gab trotz systematischer Beobachtung der Höhlenbäume am Rehbach keine Ausflugssichtungen; die tatsächlichen Sichtungen kurz nach Einsetzen der Dämmerung gelten allenfalls als Indiz dafür, dass Quartiere in geringer Distanz liegen und das Areal hier als Jagdrevier dient.

Libellen

Der Tümpel als einziges Gewässer scheidet sehr wahrscheinlich als Reproduktionsgewässer aus. Nur wenige Libellenarten wurden gesehen, die nicht zwingend dem Gewässer zuzuordnen waren. Die erwarteten, typischen Kleinlibellen fehlten völlig – allerdings war das sehr heiße und trockene Jahr (2020) für zahlreiche Fluginsektenarten ein sehr schlechtes Jahr – hier spielen sicherlich auch die beiden vergangenen, Hitzejahre eine Rolle.

Schmetterlinge

Das Gelände ist aufgrund seines Blütenreichtums, vor allem von Saugpflanzen, eigentlich ein prädestinierter Falterbiotop für Arten des Offenlands, wie Bläulinge, Augen- und Ritterfalter. Diesjährig (2020) war aber landesweit der Falterflug so schlecht oder gering (was nach Rücksprache auch namhafte Lepidopterologen bestätigen), das eigentlich eine Aussage zu den Schmetterlingen oder einer diesbezüglichen Habitatbewertung gar nicht getroffen werden kann, ja sogar nicht zulässig wäre.

Wildbienen

Das Gelände ist ein ausgezeichneter Fortpflanzungsraum für Wildbienen, vor allem von Erdnester bauenden Sandbienen-Arten. Solche wurden in großer Zahl registriert. Speziell die sehr unterschiedlich entstandenen Böden (Schotter, Sand, Erde, aus der Schutthalde ausgeschwemmter Feinstsand bis hin zu schluffigem Material) fördern verschiedene Arten von Bienen, Hummeln und Grabwespen, die alle besonders geschützt sind. Wertgebend ist auch, dass selbst für Nahrungsspezialisten (sog. oligolektische Arten) die essentiellen Nährpflanzen vorhanden sind.

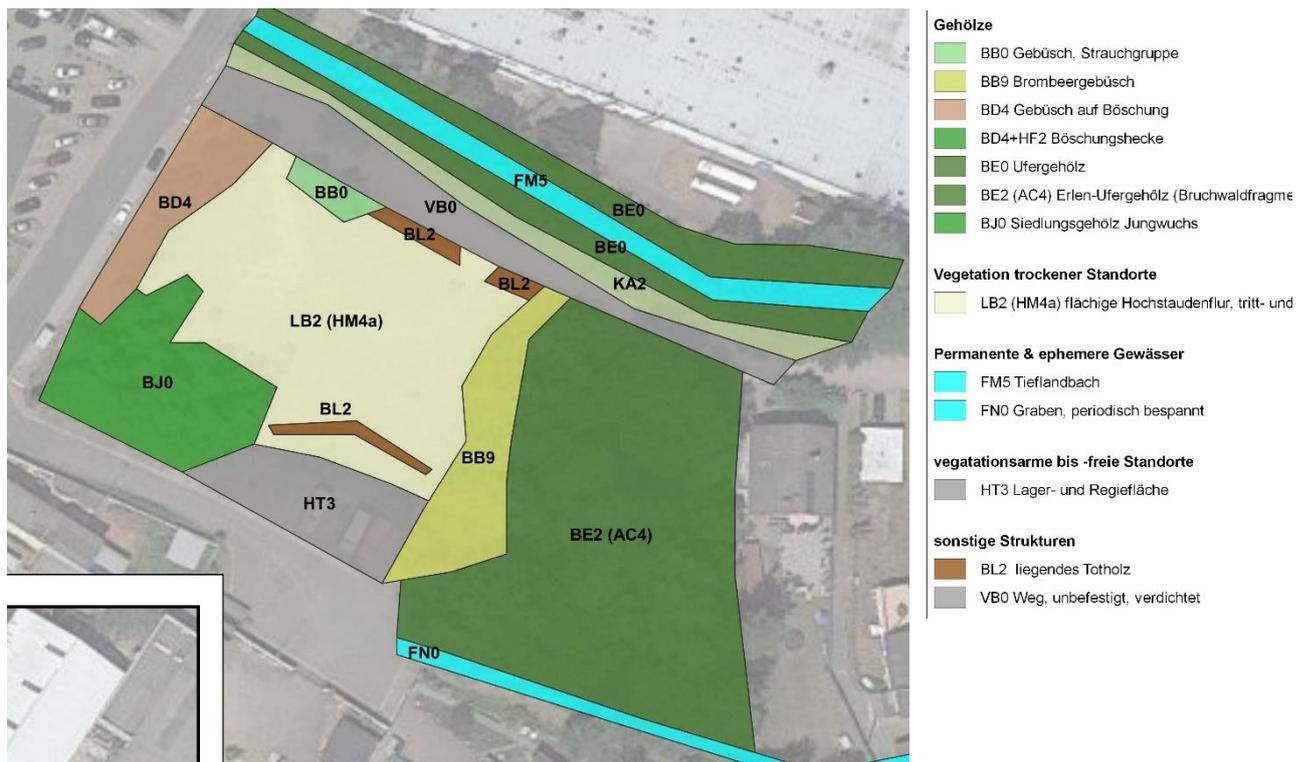
Zusammenfassung Brachfläche Nordwest

Faunistisch und floristisch hoch interessante Brachfläche mit großer Vielfalt; wertvoller Lebensraum für Pionierarten. In weiterer Umgebung einzigartig.

Maßnahmenhinweise:

- Erhaltung der peripheren Gehölze bzw. Bäume; ggfs. Angebot künstlicher Nisthilfen,
- Erhaltung und Entwicklung/ Sanierung (Polytrophie) des Tümpels
- Erhaltung des westlichen Randstreifens; natürliche Sukzession mit periodischer Freistellung/ Rückschnitt aufkommender Gehölze
- Umsiedlung der vorh. Reptilienpopulation; Reptilienzaun bei Realisierung Bauvorhaben.

Abb. 20 Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten – Detail Ost



Biotopstruktur

Hier zählt nur der Gehölzbestand (BE2) und die Bäume (BE0) entlang des Rehbachs als sehr gutes Vogelgehölz, in dem noch häufige und siedlungsholde Arten dominieren.

Vögel



Dieser Bestand sollte v.a. aufgrund seiner unersetzbaren Altersstruktur erhalten bleiben. Die übrigen Gehölze der Fläche sind junge Pionierbestände, in denen nicht einmal Brutvögel registriert wurden. Erhaltenswert sind die Erlen-/Weidengehölze (BE2); eine teilweise Inanspruchnahme ist tolerabel (s. Umgrenzung), da die Saumstrukturen im räumlichen Kontext keine höhere Wertigkeit haben.

Reptilien

Es konnten keine Reptilien (Zauneidechse) nachgewiesen werden.

Säugetiere

Die ausgebrachten Nesttubes blieben leer – selbst die Haarfallen zeigten weder Besuch der Haselmaus noch von Langschwanzmäusen. Für weitere der oben genannten Artengruppen erscheint die Fläche relativ bedeutungslos.

Maßnahmenhinweise:

- Erhaltung des östlichen Erlen-/ Weidenbestandes

Abb. 21 Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten – Detail Mitte



Hier fünf ubiquistische Vogelarten, keine weiteren Beobachtungen. Areal wegen dichten Brombeerbewuchses kaum begehbar.

Eine Reptiliensuche in der südlichen Böschung blieb ohne Befund; infolge (Brombeer-)Beschattung Vorkommen von Zauneidechsen in der Tiefe der Parzelle sehr unwahrscheinlich.

Auch Gebäudequartiere sind ein wichtiges, artenschutzrechtliches Kriterium im Hinblick auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Das Flachdach-Gebäude zeigte aber keine Spuren wiederholten Fledermaus-Nutzung.

Maßnahmenhinweis:

- Bei Gebäudeabriss/ bauliche Veränderung Überprüfung lokalen Fledermausbesatzes

2.5.2 Geschützte Biotope

Von besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb des Gebietes ist die Grenzlinie entlang des nördlich tangierenden Rehbachs. In der Biotoptypenkartierung ist er als Tieflandbach mit einem mehr oder weniger durchgängigen und ausgeprägtem Ufergehölz (Erle/ Esche/ Weide) typisiert worden.

Abb. 22 Naturnaher Rehbachabschnitt unterhalb Obermühle



Der Rehbach ist hier zwar nicht in der amtlichen Liste gesetzlich geschützter Biotope gelistet (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), aber die naturnahe Ausprägung der Gewässerstruktur und seiner Randzone entspricht den Qualitätsmerkmalen, wie sie in § 30(2) Nr. 1 BNatSchG benannt sind. Diese Einschätzung gilt für einen Gewässerverlauf unterhalb der Obermühle auf einer Länge von ca. 350 m, bis dass er anschließend in engem Querprofil weiter abfließt.

Die gleiche Einschätzung trifft für einen Teilbereich der Ruderalfläche im Nordwesten, auf der Parzellen-Nr. 11508/ 309 zu. Inmitten ausgedehnter Ruderalfluren und trockener Sukzessionsgebüsche befindet sich ein ca. 3.000 qm großer Biotoptyp, der zurzeit (2020) als Sandtrockenrasen zu differenzieren ist (vorbehaltlich ungestörter Weiterentwicklung/ Sukzession).

Im NW (Teilfläche 1) liegt ein stark beschattetes polytrophes Stillgewässer, ohne Anbindung an Fließgewässer. Die Herkunft ist nicht (mehr) erkennbar. Uferbewuchs und -struktur des Stillgewässers sind aber naturnah einzustufen, so dass die Kriterien des § 30 BNatSchG gegeben sind⁵.

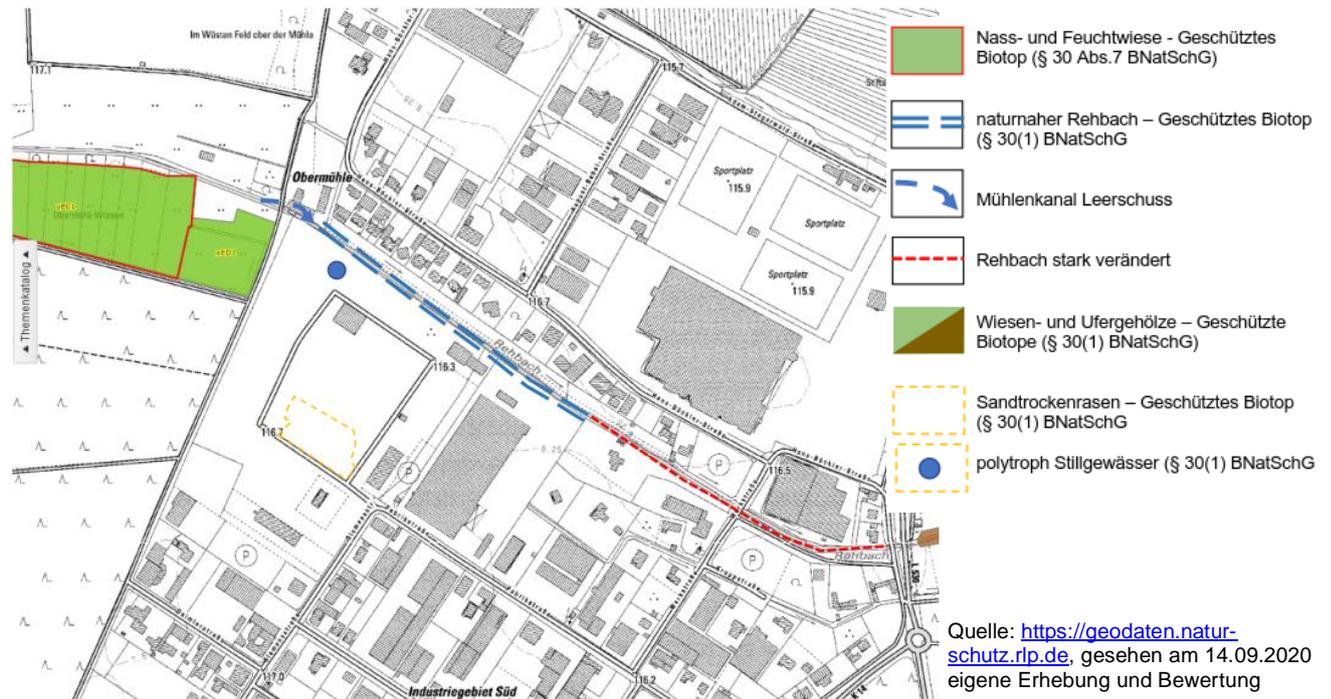
In der nachfolgenden Grafik sind die Biotoptypen dargestellt, die im Untersuchungsraum aufgrund ihrer Ausprägung als gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG sowie § 15 LNatSchG gelten. Gesetzliche geschützte Biotope werden registriert (§ 30(7) BNatSchG). Hierzu zählen die Nass- und Feuchtwiesen, die sich oberhalb der Obermühle entlang der Bachaue erstrecken. Die Registrierung der fraglichen Biotope ist zwar nicht konstitutiv für den gesetzlichen Schutz⁶, sie dient aber der rechtsstaatlichen Unbedenklichkeit (ebd. Rd. 16 zu § 30).

⁵ Gem. Erläuterung Kartieranleitung RP (2012) sind alle naturnahen, Park-, Zier- und Gartenteiche als §30-Biotope gewertet; einschränkende Kriterien wie Größe, Trophiegrad sind nicht genannt.

⁶ vgl. Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Verlag C. H. Beck, München 2011

Die ansonsten hier dargestellten Biotope erfüllen zwar auch die Schutzkriterien nach § 30(1) BNatSchG, aber sie sind eben nicht registriert und dienen per definitionem dem Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften (vgl. <https://reports.naturschutz.rlp.de>).

Abb. 23 Geschützte Biotope § 30 BNatSchG



Für die hier in Rede stehende Bauleitplanung spielen die dargestellten Biotope im Zuge des Rehbachs und Rehbachwiesen keine Rolle, da außerhalb der B-Plangrenze. Der Sandtrockenrasen innerhalb des Gebietes hingegen fällt unter die Regelung nach Abs. 4 in § 30. Demzufolge ist – vorbehaltlich der zukünftigen Sukzession - ein Ausnahmeantrag möglich, so dass das Eingriffsverbot (ebd. Abs. 2 zu § 30) – zumal ohne entgegenstehende Sachverhalte und amtliche Registrierung - überwunden werden kann. Der Tümpel im Nordwesten kann ggfs. innerhalb des gepl. Pufferstreifens erhalten bzw. neu entwickelt werden.

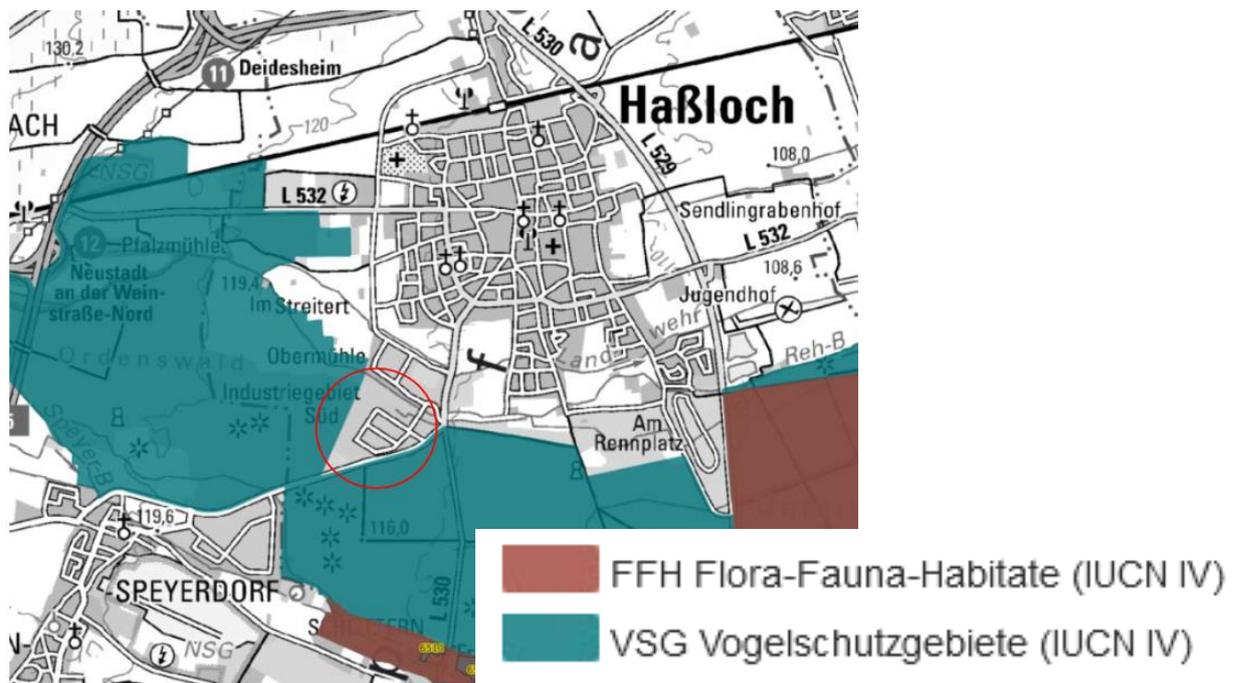
2.5.3 Natura 2000

Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt, im Westen durch einen Waldweg und im Süden durch die Kreisstraße K 14 getrennt, unmittelbar an das Vogelschutzgebiet VSG 6616-402 *Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen*.

Da Auswirkungen von Vorhaben innerhalb der Bauleitplanung auf das Schutzgebiet wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe a priori nicht auszuschließen sind, wird eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie⁷ im Sinne von § 34 BNatSchG beigelegt.

⁷ Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht April 2021

Abb. 24 Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum



aus: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, gesehen am 10.08.2021

Europäische Vogelschutzgebiete sind per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist, so dass die Prüfaspekte im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB begründet sind. erforderlich. Es ist zwar bekannt⁸, dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rd. Nr. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle - wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht – wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass – ähnlich wie in der Frage des speziellen Artenschutzes –

- die nur die brach liegende Freifläche im Nordwesten des B-Planes der Ausstattung nach den Strukturzielen des Natura 2000-Gebietes nahe kommt,
- das Plangebiet aber außerhalb des eigentlichen Natura 2000-Schutzgebietes liegt und essentielle Habitatrequisiten der Natura 2000-Zielarten (vor allem Ziegenmelker) nicht betroffen sind,
- sonstige Habitatrequisiten wie Höhlenbäume (Spechte), Offenland (Neuntöter) und Wasserstrukturen (Eisvogel) erhalten bleiben können oder nicht innerhalb des Planungsbereiches liegen.

Tatsächliche Beeinträchtigungsrisiken sind durch die Lichtimmissionen zu besorgen. Es wird dargelegt, dass die „Absaugung“ von Faltern aus dem Natura 2000-Lebensraum in die Lichtquellen einen Fortpflanzungserfolg und letztlich den Erhaltungszustand der Arten begründen kann. Bzgl. Lärm wird keine kritische Benachbarung gesehen.

Im Ergebnis ist es erforderlich, die Außenbeleuchtung der Gebäude und Fahrstraßen mit geeigneten Leuchtmitteln auszustatten (§ 41a BNatSchG). Das betrifft auch die großflächige Beleuchtung von Werbetafeln und Fassaden.

⁸ Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

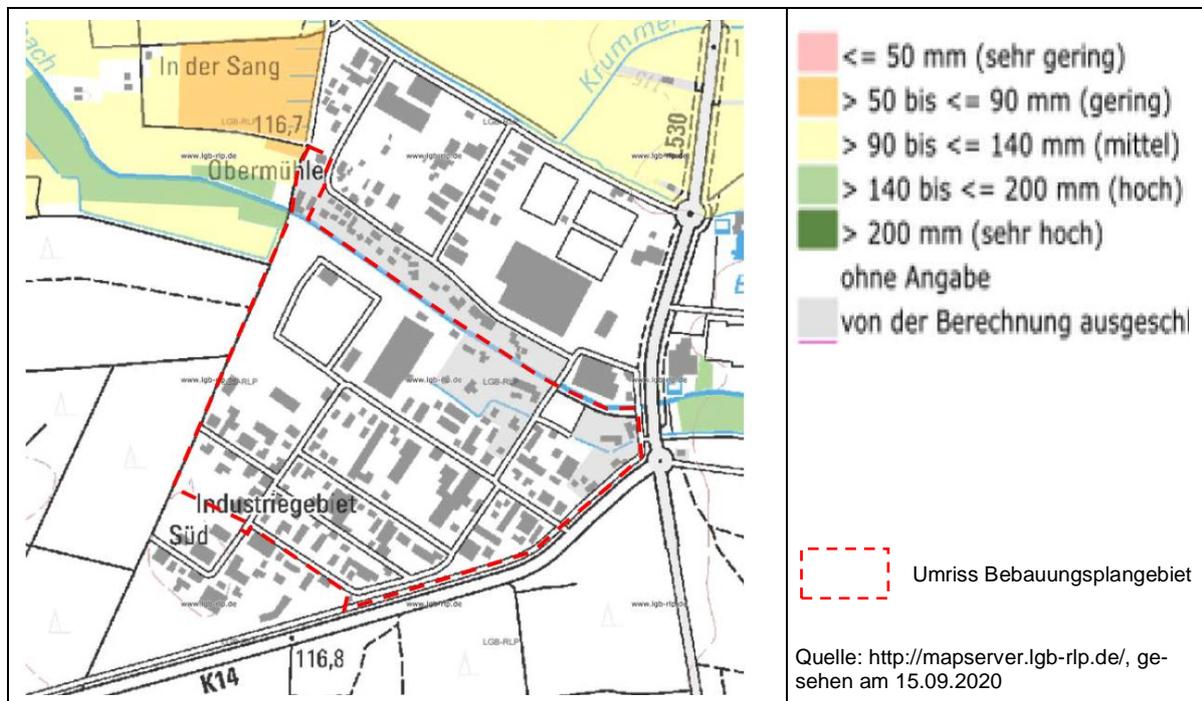
3. Bewertung

3.1 Bodenschutz

Für die tatsächliche Örtlichkeit innerhalb des Baugebietes liegen keine natürlichen pedologischen Erkenntnisse vor. Hier kann allenfalls auf die Baugrunderfahrungen des seit Jahrzehnten entwickelten Standortes zurückgegriffen werden. Andererseits kann aus den Erfahrungen angrenzender Bereiche auf die örtlichen Bodenfunktionen bzw. Potentiale geschlossen werden.

Ein wichtiger Faktor des Bodens ist seine Filterfähigkeit bzw. die Wasserrückhaltefunktion. Die hier verbreiteten sandigen, allenfalls anlehmigen Sandböden (siehe Abb. 5) haben nur ein geringes bis sehr geringes Wasserrückhaltungsvermögen. Diese kann hier anhand der nutzbaren Feldkapazität in der Umgebung dargestellt werden.

Abb. 25 Nutzbare Feldkapazität

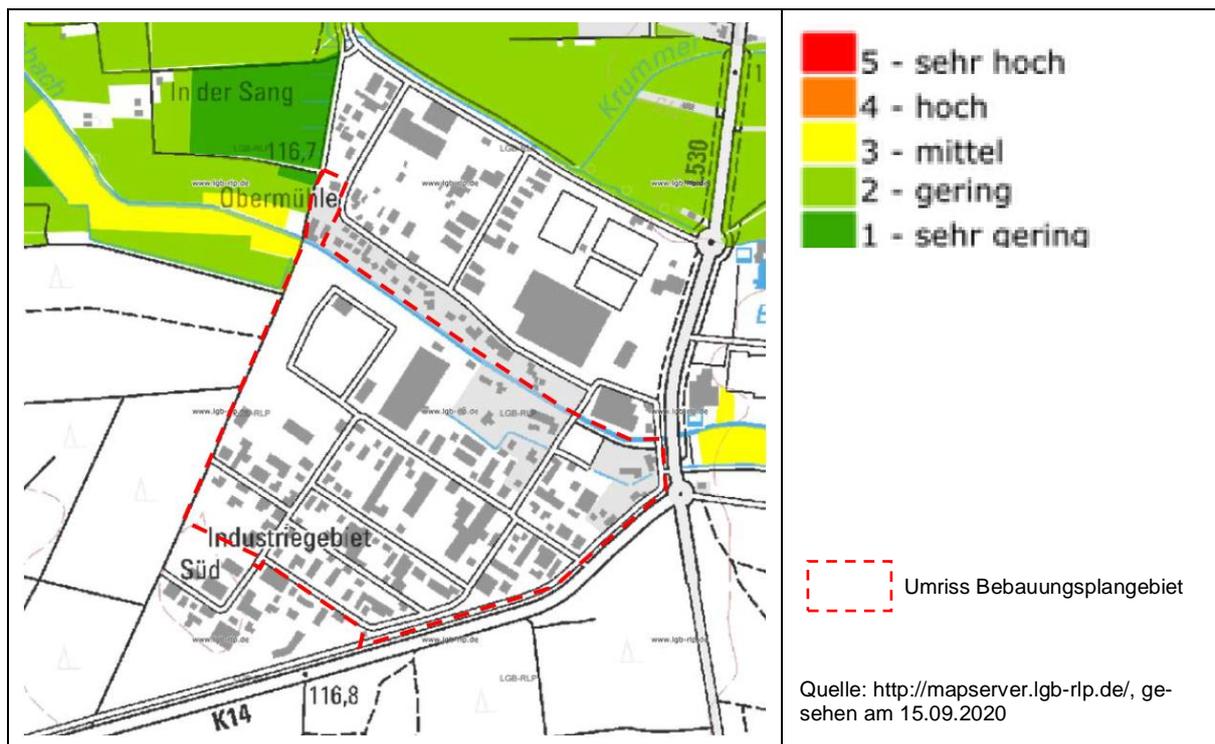


Insofern fehlt den Böden auch eine wirksame Sorptionskapazität gegenüber Schadstoffen. Das heißt, dass das Filtervermögen sehr gering ist. Allenfalls im Zuge der Bachauie können etwas bessere Potentiale kartiert werden, weil sich in diesen Achsen ein etwas höherer Lehmanteil (Abb. 5) abgelagert hat.

In nachfolgender Abbildung sind verschiedene Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen zusammenfassend ausgewertet worden⁹. Hierzu zählen verschiedene Leistungen wie Lebensraum für Pflanzen (Standortpotenzial - Biotopentwicklungspotenzial), natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserhaushalt und evtl. sogar Archiv für Natur- und Kulturgeschichte. Im Hinblick auf die o. g. Teilfunktionen steht sicherlich die Filterfunktion als maßgeblicher Wirkfaktor in der ökologischen Wechselwirkung im Vordergrund. Insofern ist die geringe, vielleicht sogar die sehr geringe Bedeutung des Bodens hier nachvollziehbar.

⁹ Bodenfunktionsbewertung für die Planungspraxis (Hg. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) Mainz 2016

Abb. 26 Bodenfunktionsbewertung



Die örtlichen Bodenstrukturen können hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen wie folgt annähernd charakterisiert werden:

Tab. 2 Bodenstrukturen und Bewertungsvorschrift

Bewertungsparameter
<p>groß weitgehend ungestörte Bodenstruktur, i. d. R. in natürlicher Lagerung/ mit typ. Horizontabfolge; bes. Bedeutung in WSG und/ oder ÜSG/ Wald/ Waldrelikt</p>
<p>mittel gestörte Böden/ Homogenbereiche mit periodischer/ episodischer Umwandlung durch land-/ gartenbaulicher Nutzung; Rückbau ehem. Bebauungen. Teilweise verdichtet infolge Tritt; natürliche Lebensraumfunktion mehr oder weniger stark eingeschränkt.</p>
<p>gering stark gestört, weitgehend verdichtet; keine typ. Bodenfunktionen wie Lebensraum/ Versickerung etc. vorh. Intensive Ziergarten- oder Landbewirtschaftung</p>
<p>fehlt ohne ökologische Bodenfunktionen</p>

Quelle: eigene Bewertung

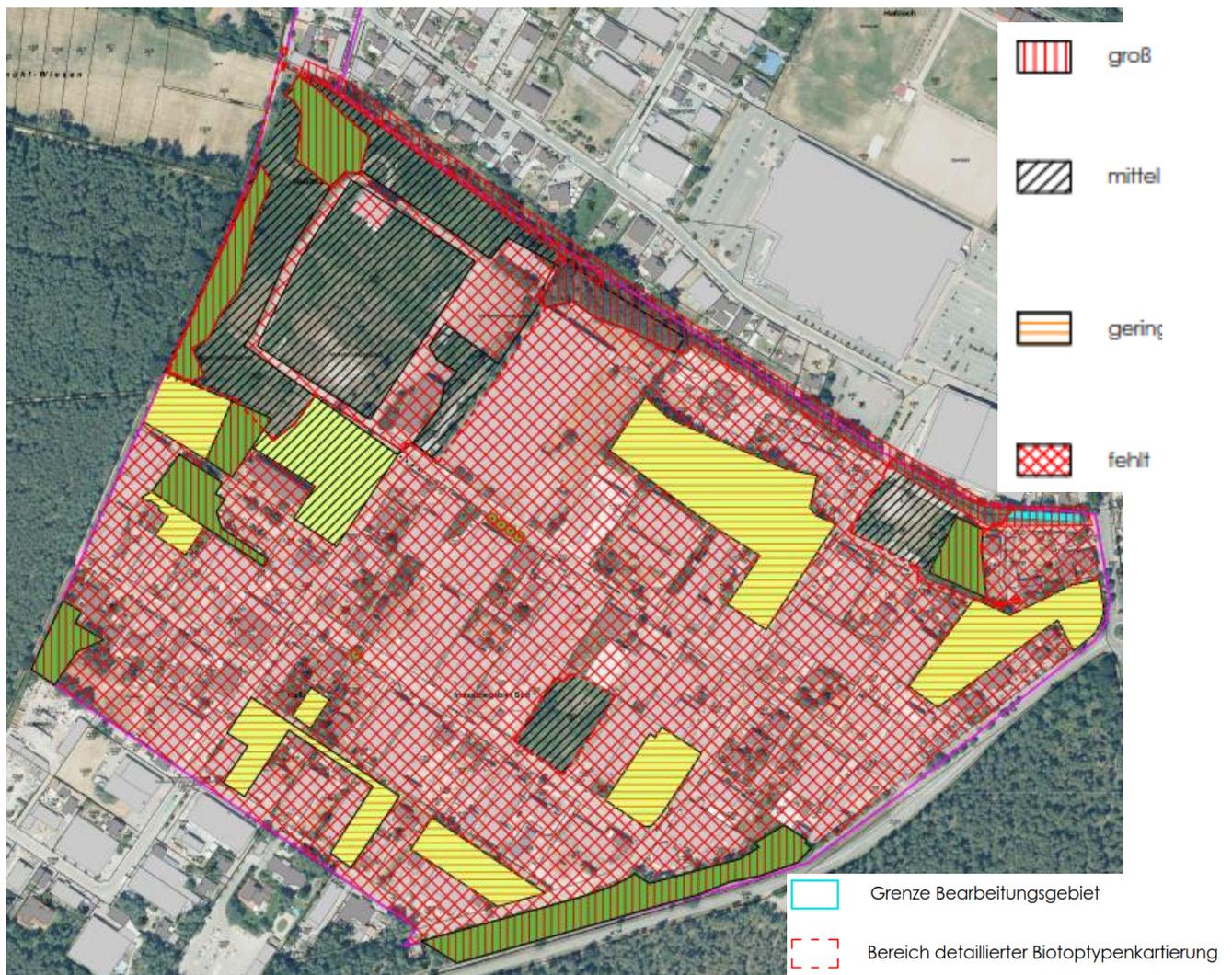
Tab. 3 Bodenpotential im B-Plangebiet Am Obermühlpfad

Flächenstrukturen B-Plan 100 "Am Obermühlpfad"											
Bodenpotential nach Biotoptypenstruktur	m ²		Bedeutung für Bodenfunktionen in % von Gesamtfläche								
	Einzeffl.	Gesamt	groß	mittel	gering	fehlt					
AK0/ AK5 Kiefernreicher Wald/ waldartig AV Waldmantel	4.500	30.140	7,7%								
	7.400										
	1.400										
	3.000										
BE0/ AC4 Ufergehölze/ Erlenbruch	2.500										
	6.240										
	3.000										
BE0/ FM5 Ufergehölz/ Tieflandbach	2.100										
LA/ LB trockene Hochgras- und Staudenstandorte mit erheblichen Störungen/ Versiegelungen BB0/ BBJ Gebüsche/	47.000						50.200		12,9%		
	3.200										
HC4 Trittrasen	3.200	3.200			0,8%						
DC0 Sandtrockenrasen auf gestörten Flächen	3.400	11.050		2,8%							
HM6 Hochgras mit Kieferngruppen/ -relikten aus ehem. Wald	7.650										
HJ1/ HJ4 Ziergärten/ z.T. brachliegend/ in Teilen bebaut	13.251	31.964			8,2%						
	7.924										
	3.100										
	2.755										
	3.734										
	1.200										
Industriegebiet/ Verkehrsflächen/ weitgehend versiegelt und bebaut		277.696				71,2%					
gesamt	390.000	390.000	7,7%	15,7%	9,0%	71,2%					

Die Zusammenstellung zeigt auf, dass die Jahrzehnte lange Überbauung und Versiegelung, sprich die Bodenverluste mit mehr als 70 % zu einem definitiven Verlust pedologischer (Teil-)Funktionen geführt haben. Weitere Flächenanteile, heute als trockene Hochgras- und Staudensukzessionen anzusprechen, sind eigentlich ehemalige Bauflächen.

Genauso die privaten Gartenflächen, die allenfalls als generelle Grünflächen eingestuft werden können. Lediglich die waldartigen Standorte bzw. die baumreichen Relikte des historischen Waldes lassen eine weitgehend ungestörte Bodenstruktur erwarten.

Abb. 27 Bewertung lokales Bodenpotential



Vorbelastungen

Insofern kann hinsichtlich Bodenpotential festgestellt werden, dass die überkommene Flächennutzung in weiten Bereichen des Plangebietes eher als Vorbelastung, d. h. als sehr starke Versiegelung und Überformung der Bodenstandorte anzusprechen ist.

3.2 Wasserschutz

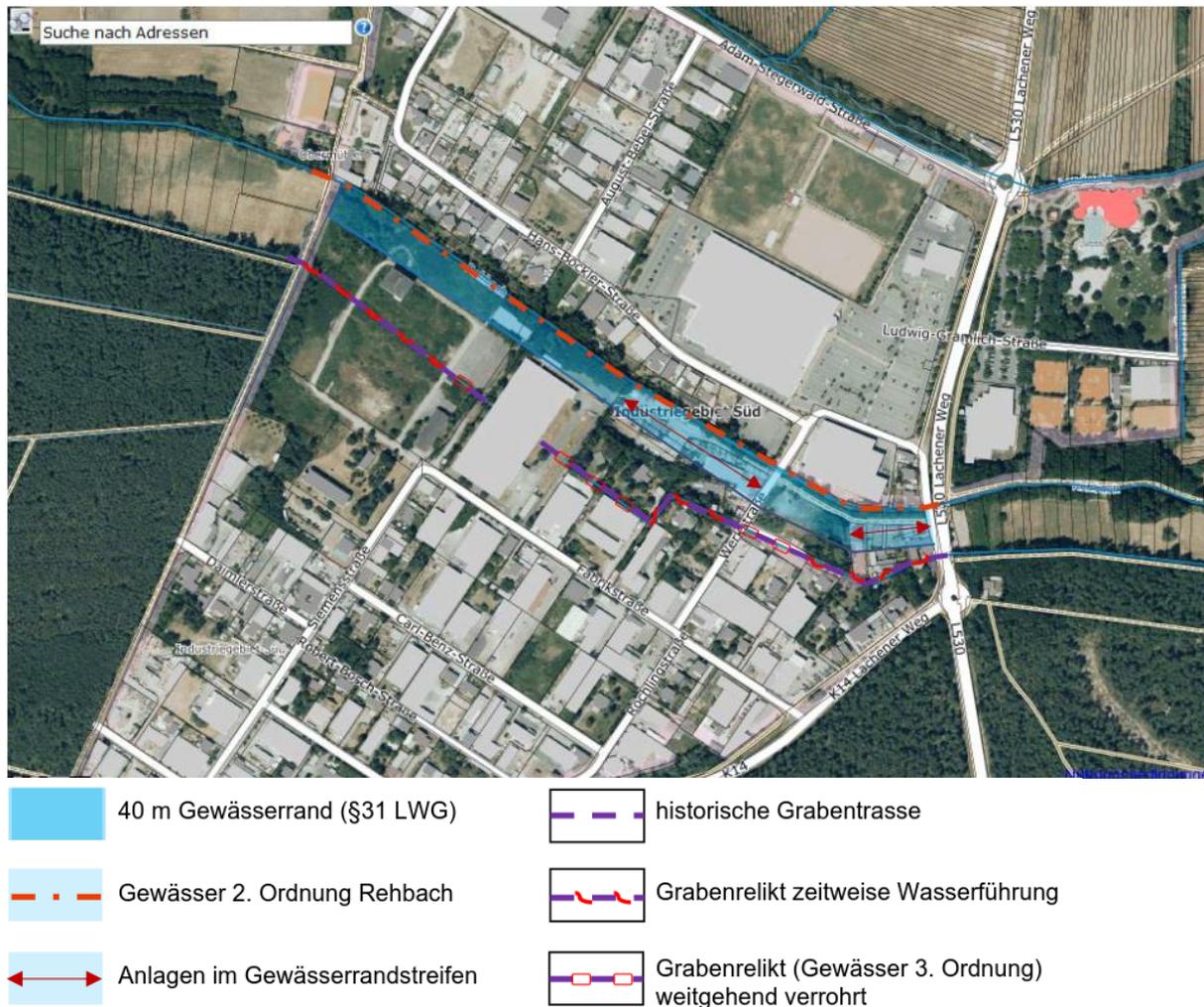
3.2.1 Oberflächenwasser

Im engeren Plangebiet sind – mit Ausnahme eines wenige Meter langen Abschnittes des Rehbachs unterhalb der Obermühle - keine Fließgewässer vorhanden. Der tangierende Rehbach begrenzt zwar das Baugebiet, wirkt aber nicht direkt in die Planungsfläche hinein.

In diesem Fall ist die rechtskräftige Indirektwirkung von planungsrelevanter Bedeutung. Beim Rehbach handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung, an dessen Uferlinie bis zu einer

Tiefe von 40 m ein Genehmigungsvorbehalt für Anlagen vorgegeben ist, die Einwirkungen auf das Gewässer und allein schon eine Veränderung der Bodenoberfläche bewirken (§ 31(1) LWG. RP).

Abb. 28 Anlagen im Gewässerrandstreifen



Quelle: <https://www.geoportal.rlp.de>, gesehen am 15.09.2020

Vorbelastungen

Der alte B-Plan hat entlang der gesamten Rehbachuferlinie einen 18 m breiten Uferrandstreifen, im Bereich der hier in Rede stehenden Anlagen jedoch nur eine 3 m breite Uferrandzone festgesetzt. Insofern ist ein überlieferter Schutz des Gewässerrandes gegeben.

Im nordwestlichen Grabenabschnitt ist ein anbaufreier Schutzstreifen vorhanden. Im weiteren Verlauf jedoch, insbesondere westlich und östlich der Werkstraße rücken Flächennutzungen und bauliche Anlagen an die Uferlinie bzw. an die Parzellengrenze des Rehbachs unmittelbar heran. Es müsste vor Ort dargelegt und nachgewiesen werden, dass dieser Mindestabstand zw. Rehbachgrenze und baulichen Anlagen eingehalten ist. Dort, wo der Abstand unterschritten wird, muss nachweislich erkennbar sein, dass Nachteile und Gefahren für andere Grundstücke und Anlieger nicht zu erwarten sind (§ 31(2) S.1 LWWG).

Abb. 29 Anlagen im Gewässerrandstreifen Rehbach



Die oben dargestellte historische Grabentrasse zw. südlich Rehbach ist nur noch reliktiert vorhanden. Sie ist allenfalls noch auf der nordwestlichen Parzelle 11508/309 sowie westlich der Werkstraße als periodisch bespannter Graben zu kartieren. Im weiteren Verlauf ist er mehrfach verrohrt und erfüllt keine ökologischen Fließgewässerfunktionen, allenfalls ist er Vorfluter für das anfallende Oberflächenwasser der Anlieger. Der genaue Verlauf ist (nach Aussage der Verwaltung) unbekannt

Abb. 30 Grabenrelikt (Gewässer 3. Ordnung) südlich Rehbach



Grabentrasse östlich Kruppstraße

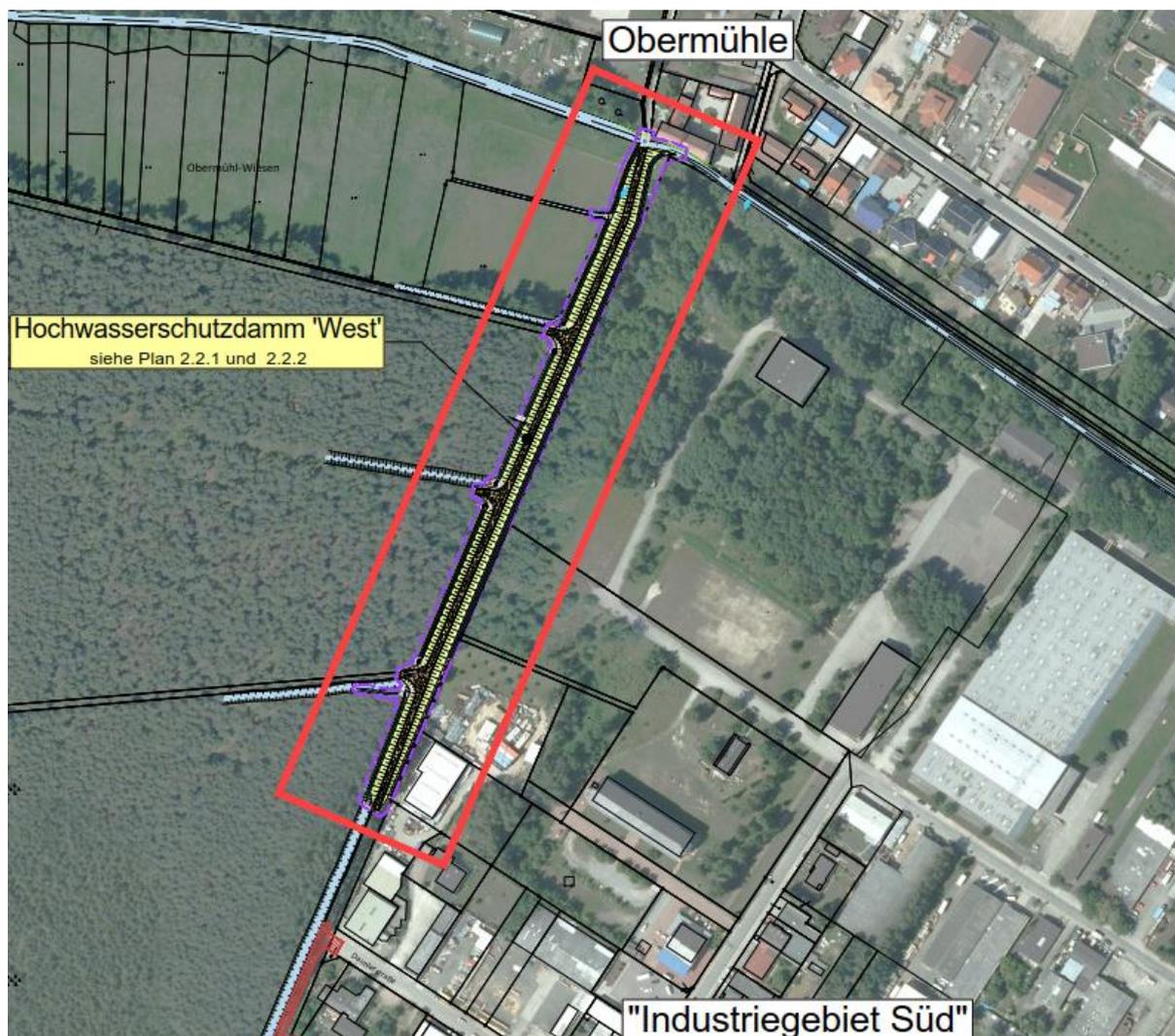
Grabentrasse verrohrt im Zuge der Kruppstraße

Es ist a. a. O. darauf hingewiesen worden (Abb. 11), dass ein Teilbereich des Planungsgebietes als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Anhand aktueller Hochwassergefahrenkarten ist aber auch dargelegt, dass ein HQ100 durchaus weiter reichen kann (Abb. 12).

Die tatsächliche Überschwemmungstiefe ist mit weniger als 1 m relativ moderat. Aber ohne geeignete Schutzvorkehrungen beispielsweise durch hochwasserangepasste Bauweisen können Schäden an Anlagen und Gebäuden entstehen.

Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Gemeinde Haßloch ist vorgesehen, dass durch geeignete bauliche Vorkehrungen im westlichen Zustrombereich ausreichender Hochwasserschutz zukünftig gewährleistet wird.

Abb. 31 Technisches Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd



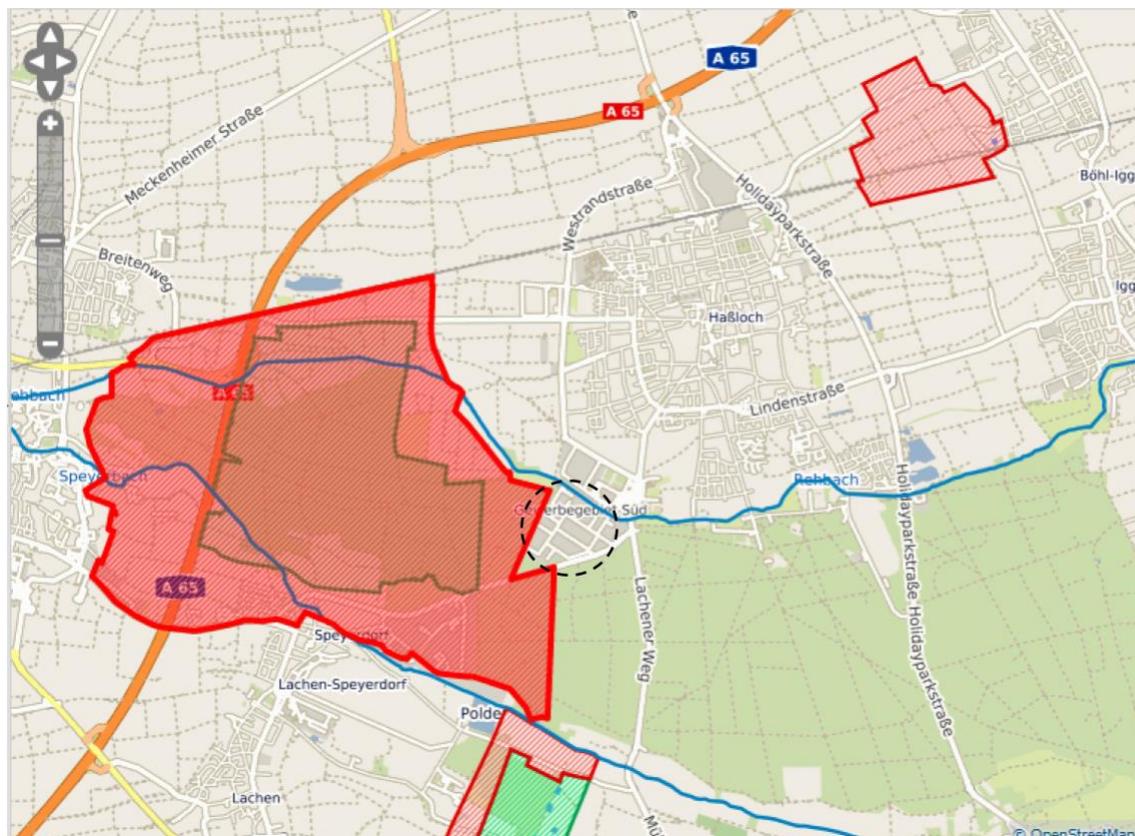
Quelle: BGS Wasser | Darmstadt, (Vorplanung Stand 08.01.2020) im Auftrag Gemeinde Haßloch

3.2.2 Grundwasser

Das Grundwasser steht hier im langjährigen Mittel bei 113,60 m+NN, das sind ca. 3 m unter GOK an. Des Weiteren ist darauf hingewiesen worden (Abb. 8), dass im Verlauf der letzten Jahre die mittlere Grundwasserhöhenlage tendenziell abgesunken ist. Dennoch ist die Empfindlichkeit des Oberen Grundwassers gegenüber einsickernden Stoffen groß. Die sandige Überdeckung und die fehlende Filterkapazität (siehe oben) ermöglichen eine große Wasserdurchlässigkeit.

Ein Beeinträchtigungsrisiko für die Trinkwassergewinnung wird hingegen nicht gesehen, weil die Brunnen der Wasserversorgung die tieferen Grundwasserleiter unterhalb der trennenden Zwischenschicht erschließen.

Abb. 32 Großräumiger Trinkwasserschutz



Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de>, gesehen am 15.09.2020

Vorbelastungen

Zumal die Grundwasserfließrichtung generell nach Osten bzw. Ostnordost ausgerichtet ist, kann ein Gefahrenpotential durch Verkehrs- oder Gewerbenutzung bei normalem Betriebsgeschehen ausgeschlossen werden.

3.3 Klimaschutz und Lufthygiene

Es ist aufgezeigt worden, dass der in Rede stehende Standort sich innerhalb einer Region mit hohen Temperaturmittelwerten und damit einhergehend mit einem stark belastenden Bioklima befindet. Die Region ist nicht geeignet, großräumige klimatische Ausgleichsleistungen (z. B. Kaltluftbahnen) bereitzustellen. Deshalb müssen kleinräumig wirksame Flurwinde vor Ort sowie lokale Grünflächen und -elemente wegen ihrer siedlungsklimatischen Wohlfahrtswirkung in die Standortbewertung eingebunden werden.

Dort wo der alte Baumbestand noch als Waldrelikt vorhanden ist, handelt es sich um klimaprivilegierte Standorte, die durch Beschattung und Luftströmung eine geländeklimatische Wohlfahrtswirkung erfahren.

Die Straßenräume hingegen sind baum- und strauchlos. Die wenigen Neupflanzungen, die beim Ausbau an der Werksstraße eingestellt wurden, können aufgrund der geringen Größe noch keine wirksamen Klimatelemente werden.

Vorbelastungen

Im vorliegenden Fall können allenfalls die randlichen Baustrukturen von den mikroklimatischen Strömungsbewegungen zwischen Wald und versiegelten Flächen profitieren.

Ansonsten ist aus stadtklimatischer Sicht eine erhebliche klimatische Vorbelastung festzustellen. Das ist nicht zuletzt auf die fehlenden Schattenbäume im Straßenraum zurückzuführen, die selbst im B-Plan 1986 nicht festgesetzt gewesen waren.

Abb. 33 Bewertung lokalklimatischer Wirkfaktoren



3.4 Landschaft/ Erholung in der freien Landschaft

Der Bebauungsplan ist zwar angebunden an das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“, ist aber gem. § 1 (2) RVO (vom 30.11.1981) nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Vorbelastungen

Die klassischen Zweckbestimmungen eines LSG (§ 26 (1) BNatSchG) sind hier in keiner Weise vorhanden. Insofern ist das gesamte Areal als landschaftlicher Erlebnisraum ungeeignet. Infolge der industriell-gewerblichen Nutzung und der unzureichenden Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB) der alten Bauleitplanung (1986) fehlen auch Aufenthalts- und Wahrnehmungsqualitäten, wie sie mit der gesetzlichen Zielsetzung von Naturschutz und Landschaftspflege gemeint sind (§ 1(1) BNatSchG).

3.5 Kultur- und Sachgüter

Auf die direkt benannten Kulturgüter im Umfeld der Obermühle ist a. a. O. bereit hingewiesen worden.

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

3.6 Arten- und Biotopschutz

Es ist anhand einer saisonaler Feldbeobachtung (2020) das tatsächliche Artenpotential in ausgewählten Teilbereichen F 2 und F 3 des B-Plangebietes (vgl. Abb. 18) untersucht worden¹⁰. Es ist festgestellt worden, dass aus Gründen des Artenschutzes in allen Teilbereichen die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG greifen. Das trifft im Allgemeinen das ubiquistische Vogelvorkommen, wobei die Teilbereiche im Osten und im Süden auch als Brutgehölz eher ungeeignet bzw. nicht genutzt sind. Andere schützenswerte Arten sind in beiden Teilgebieten nicht nachgewiesen worden. Gleichwohl bleibt es im gegebenen Einzelfall notwendig, vor Abriss von Altgebäuden eine örtliche Überprüfung von Fledermausvorkommen durchzuführen. Im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine strategischen Handlungserfordernisse oder gar Ausgleichsmaßnahmen (§ 44(5) S. 2 BNatSchG) geboten.

Die Brachfläche im Nordwesten des B-Plangebietes (Teilfläche F 1) hingegen wird aufgrund seiner Heterogenität sowohl aus faunistischer als auch aus floristischer Sicht differenzierter bewertet.

¹⁰ Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Biotoptypenkartierung | artenschutzfachliche Standortuntersuchung an drei Standorten im B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ Januar bis Oktober 2020 (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht März 2021

Tab. 4 Bewertung Artenpotential und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Arten- gruppe	Vorkommen	Prognose § 44 Abs. 1	Tatbestand	
Vogelarten	Bodenbrüter fehlen; Ausnahme Fasan	n. N.	n. n.	
	Kronenfreibrüter/ Höhlenbrüter	Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Abs. 1, Nr. 3)		
	alle häufigen Arten präsent, schwer- punktmäßig im Baum- und Strauch- bestand an der Pe- ripherie im Osten und Westen; Soli- tärbäume entlang Rehbach. Nah- rungssuche im Of- fenland	Werden Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der bes. geschützten Arten vorge- nommen?		
		Falls vollflächige Inanspruchnahme der GE-Parzelle		ja
		Vermeidungsmaßnahmen:		
		Festsetzung eines mind. 20 m breiten Pufferstreifens entlang westlicher und nördlicher B-Plangrenze; Erhaltung der vorh. Präferenzlebensräume		ja
		Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)		n. n.
		Erhaltung ökol. Funktion ohne CEF im räumlichen Zusammenhang		ja
		Gesamtbewertung Tatbestand		nein
		Fang/ Verletzung/ Tötung (Abs. 1 Nr. 1)		
		Im Rahmen der Baumaßnahme/ Rodung etc. können – soweit zur Brut- zeit – Verbotstatbestände eintreten.		ja
		Vermeidungsmaßnahmen durch Einhaltung der Baumaßnahmen inner- halb der potentiellen Brutgehölze (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit zw. Oktober und Februar.		ja
		Gesamtbewertung Tatbestand		nein
		Störung (Abs. 1 Nr. 2)		
	Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit?			
	allenfalls kurzfristig, hier im Kontext mit Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Nr. 3		nein	
	Vermeidungsmaßnahmen		n. n.	
	Gesamtbewertung Tatbestand		nein	
	Neuntöter/ Gelbspötter Anh. 1 Vogel- schutzRL	Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Abs. 1, Nr. 3)		
	Fortpflanzung/ Brut obligat im randli- chen Gebüsch Nahrung auf Bra- chen und fakultativ Wiesen	Werden Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der bes. geschützten Arten vorge- nommen?		
		Falls vollflächige Inanspruchnahme der GE-Parzelle		ja
		Vermeidungsmaßnahmen:		
		Festsetzung eines mind. 20 m breiten Pufferstreifens entlang westlicher und nördlicher B-Plangrenze; Erhaltung der vorh. Präferenzlebensräume		ja
		Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)		n. n.
Erhaltung ökol. Funktion ohne CEF im räumlichen Zusammenhang, d. h. Raumstruktur entlang Rehbach incl. Pufferstreifen scheinbar geeignet			ja	
Gesamtbewertung Tatbestand			nein	
Fang/ Verletzung/ Tötung (Abs. 1 Nr. 1)				
Im Rahmen der Baumaßnahme/ Rodung etc. können – soweit zur Brut- zeit – Verbotstatbestände eintreten.			ja	
Vermeidungsmaßnahmen durch Einhaltung der Baumaßnahmen inner- halb der potentiellen Brutgehölze (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit zw. Oktober und Februar.			nein	
Gesamtbewertung Tatbestand			nein	
Störung (Abs. 1 Nr. 2)				
Baubedingt ist der Tatbestand nahezu gleichsinnig mit Nr. 1 oder tritt in seiner populationswirksamen Erheblichkeit weit hinter diesen zurück. An- lage- und betriebsbedingt ist eine Störung irrelevant, da diese Arten nicht mehr präsent sein werden. Die Funktion als Zug- und Rastraums ist ver- nachlässigbar.		ja		
Vermeidungsmaßnahmen				
		n. n.		
Vorkommen je ein Brutpaar vorh.	Gesamtbewertung Tatbestand		nein	

noch Tab. 4 Bewertung Artenpotential und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Arten- gruppe	Vorkommen	Prognose § 44 Abs. 1	Tatbestand
Vogelarten	Gehölzbrüter frei oder bodennah alle häufigen Arten präsent, schwerpunktmäßig im Baum- und Strauchbestand an der Peripherie im Osten und Westen; Solitär-bäume entlang Rehbach. Nahrungssuche im Offenland	Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Abs. 1, Nr. 3)	
		Werden Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der bes. geschützten Arten entnommen?	
		Falls vollflächige Inanspruchnahme der GE-Parzelle	ja
		Vermeidungsmaßnahmen:	
		Festsetzung eines mind. 20 m breiten Pufferstreifens entlang westlicher und nördlicher B-Plangrenze; Erhaltung der vorh. Präferenzlebensräume	ja
		Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)	n. n.
		Erhaltung ökol. Funktion ohne CEF im räumlichen Zusammenhang, nicht ganz sicher bewertbar.	nein
		Gesamtbewertung Tatbestand (wg. Vermeidungsoption)	nein
		Fang/ Verletzung/ Tötung (Abs. 1 Nr. 1)	
		Im Rahmen der Baumaßnahme/ Rodung etc. können – soweit zur Brutzeit – Verbotstatbestände eintreten.	ja
	Vermeidungsmaßnahmen durch Einhaltung der Baumaßnahmen innerhalb der potentiellen Brutgehölze (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit zw. Oktober und Februar.	ja	
	Gesamtbewertung Tatbestand	nein	
	Störung (Abs. 1 Nr. 2)		
	Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit?		
	allenfalls kurzfristig, hier im Kontext mit Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Nr. 3	nein	
	Vermeidungsmaßnahmen	n. n.	
	Gesamtbewertung Tatbestand	nein	
	Wassergebunde Vögel hier nur Stockente am polytrophem Tümpel. potentiell auch Wasseramsel, Gebirgsstelze nur linear am Rehbach Vorkommen nur Stockente als Brutvogel	Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Abs. 1, Nr. 3)	
		Werden Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der bes. geschützten Arten vorgenommen?	
		Falls vollflächige Inanspruchnahme der GE-Parzelle	ja
Vermeidungsmaßnahmen:			
Festsetzung eines mind. 20 m breiten Pufferstreifens entlang westlicher und nördlicher B-Plangrenze; Erhaltung der vorh. Präferenzlebensräume		ja	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)		n. n.	
Erhaltung ökol. Funktion ohne CEF im räumlichen Zusammenhang		ja	
Gesamtbewertung Tatbestand		nein	
Fang/ Verletzung/ Tötung (Abs. 1 Nr. 1)			
Im Rahmen der Baumaßnahme ggfs. Verlagerung/ Ummodellierung der Gewässerstruktur in den Pufferstreifen.		ja	
Vermeidungsmaßnahmen durch Einhaltung der Baumaßnahmen innerhalb der potentiellen Brutgehölze (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit zw. Oktober und Februar.	ja		
Gesamtbewertung Tatbestand	nein		
Störung (Abs. 1 Nr. 2)			
Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit?	ja		
Vermeidungsmaßnahmen			
Gewässermodellierung außerhalb der Brutzeit	nein		
Gesamtbewertung Tatbestand	nein		
Nahrungsgäste Turmfalke/ Saatkrahe/ Straßentaube/ Schwalben	Keine Fortpflanzungsstätten vorh. Ökologischer Funktionszusammenhang mit Nachbarschaft höchst wahrscheinlich. Die Beobachtungen im Spätjahr 2020 zeigten, dass die Teilfläche 1 keine Bedeutung als Zugast- oder Überwinterungsfläche besitzt.	nein	

noch Tab. 4 Bewertung Artenpotential und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Arten- gruppe	Vorkommen	Prognose § 44 Abs. 1	Tatbestand	
Reptilien	Zauneidechse	Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Abs. 1, Nr. 3)		
	Anh IV FFH-RL	Werden Fortpflanzungs-/ Ruhestätten der bes. geschützten Arten vorgenommen?		
	Nachweis auf Son- nungsplätze sowie Eiablagesubstrat	Falls vollflächige Inanspruchnahme der GE-Parzelle	ja	
	Vermutlich mind. 100 Individuen	Vermeidungsmaßnahmen:		
		Vergrämung wird hier nicht als geeignete und wirksame Maßnahme an- gesehen.		nein
		Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)		
		Auslegung geeigneter Lesesteinhaufen/ Sonnungsangebote im westli- chen und nördlichen Pufferstreifen. Abfangen der Tiere und Versetzen in geeignete Ersatzhabitate		ja.
		Erhaltung ökol. Funktion ohne CEF im räumlichen Zusammenhang		nein
		Gesamtbewertung Tatbestand		BEDINGT nein
		Fang/ Verletzung/ Tötung (Abs. 1 Nr. 1)		
		Im Rahmen der Baumaßnahme können unbeabsichtigt Verbotstatbe- stände eintreten.		ja
		Eine Vergrämung aus einer so großen Fläche erscheint nicht möglich. Abfangen notwendig (siehe oben).		ja
		Gesamtbewertung Tatbestand		nein
		Störung (Abs. 1 Nr. 2)		
	Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit?		nein	
	Vermeidungsmaßnahmen		n. n.	
	Gesamtbewertung Tatbestand		nein	
Amphi- bien	Kreuzkröte Wechselkröte	Fortpflanzungs-/ Ruhestätten (Abs. 1, Nr. 3)		
	Anh. IV FFH RL		n. n.	
	Pionierlaicher	Fang/ Verletzung/ Tötung (Abs. 1 Nr. 1)		
	in 2020 nicht defini- tiv nachgewiesen	Störung (Abs. 1 Nr. 2)		
			n. n.	

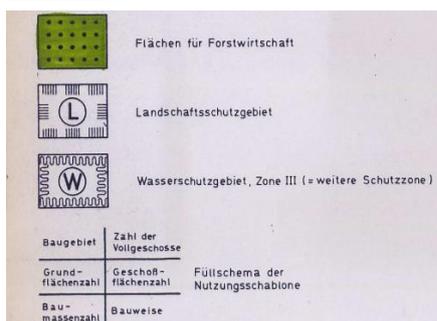
Aus der sonstigen Artengruppe, hier speziell der Säugetiere sind keine bes. geschützten Arten nachgewiesen worden. Eine mehrmonatige Beobachtung des potentiellen Haselmausvorkommens mit Hilfe von Nesttubes hat keine Nachweise erbracht. Fledermäuse wurde hier nur als Nahrungsgast beobachtet; potentielle Quartierbäume sind die Altexemplare entlang des Rehbachs.

4. Umweltrelevante Darstellung der städtebaulichen Entwicklungsziele

4.1 Ausgangsbestimmungen zu Landschaft und Umwelt

Der für das Untersuchungsgebiet vorliegende und rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ist mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994). Das in Rede stehende Industriegebiet setzt neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausschließlich Industriegebiete und im äußersten Osten des Plangebiets ein in der Fläche untergeordnetes Mischgebiet fest.

Abb. 34 Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986

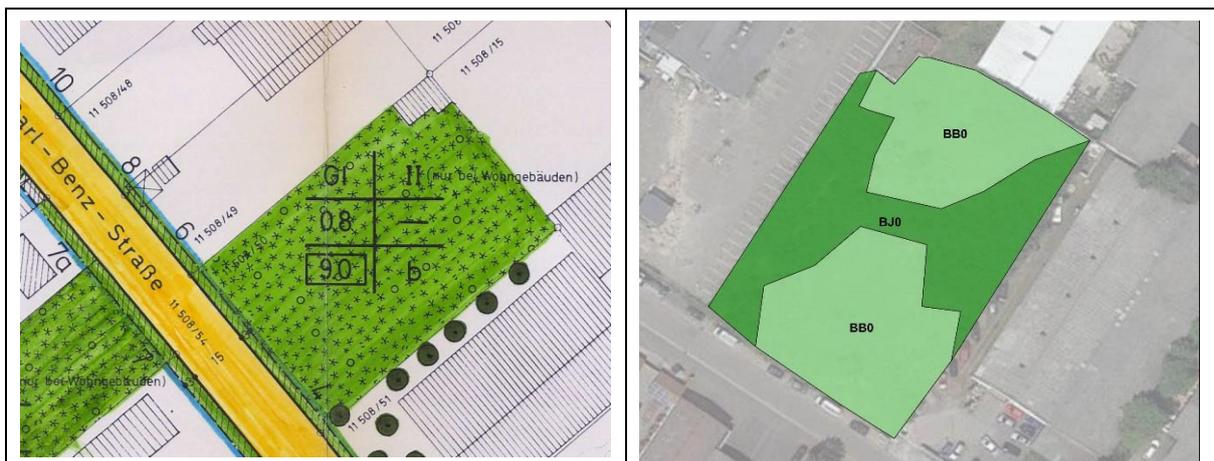


Die umweltrelevanten Festsetzungen sind nur rudimentär und zumeist auf die privaten Grundstücksflächen bezogen. Das betrifft sog. „bestehende private Waldflächen“ sowie Einzelbäume, die sich allesamt nicht im öffentlichen Raum befinden.



Vielmehr ist erkennbar, dass die seinerzeitigen zeichnerischen Festsetzungen sich auf den zufälligen Gehölzbestand beziehen. Für eine dauerhafte Qualität und einen nachhaltigen Erhaltungszustand sind allenfalls Soll-Festsetzungen formuliert worden „Gehölzbestände, die erhalten werden **können**, sind in die Planung einzubeziehen, **gegebenenfalls** sind diese an anderer Stelle zu ersetzen.“ (ebd. Tz. 11.2.1).

In ähnlicher Unbestimmtheit sind Flächen als bestehende private Waldflächen festgesetzt worden. Repräsentativ ist die Parz. Nr. 11508/ 50, die (1986) zwar als privater Waldfläche festgesetzt ist, aber in der örtlichen Kartierung¹¹ als ruderale Gebüschlandschaft mit starkem Brombeervorkommen anzusprechen ist.



Es handelt sich offenkundig um eine Fläche mit Ablagerungen (Altholz/ Schrott), auf denen sich standorttypische Robiniengehölze, Espen und anderen Siedlungsgehölze ausgebreitet haben. Ältere Bäume mit Baumhöhlen o. ä. sind auf der Fläche nicht vorhanden. Von Wald

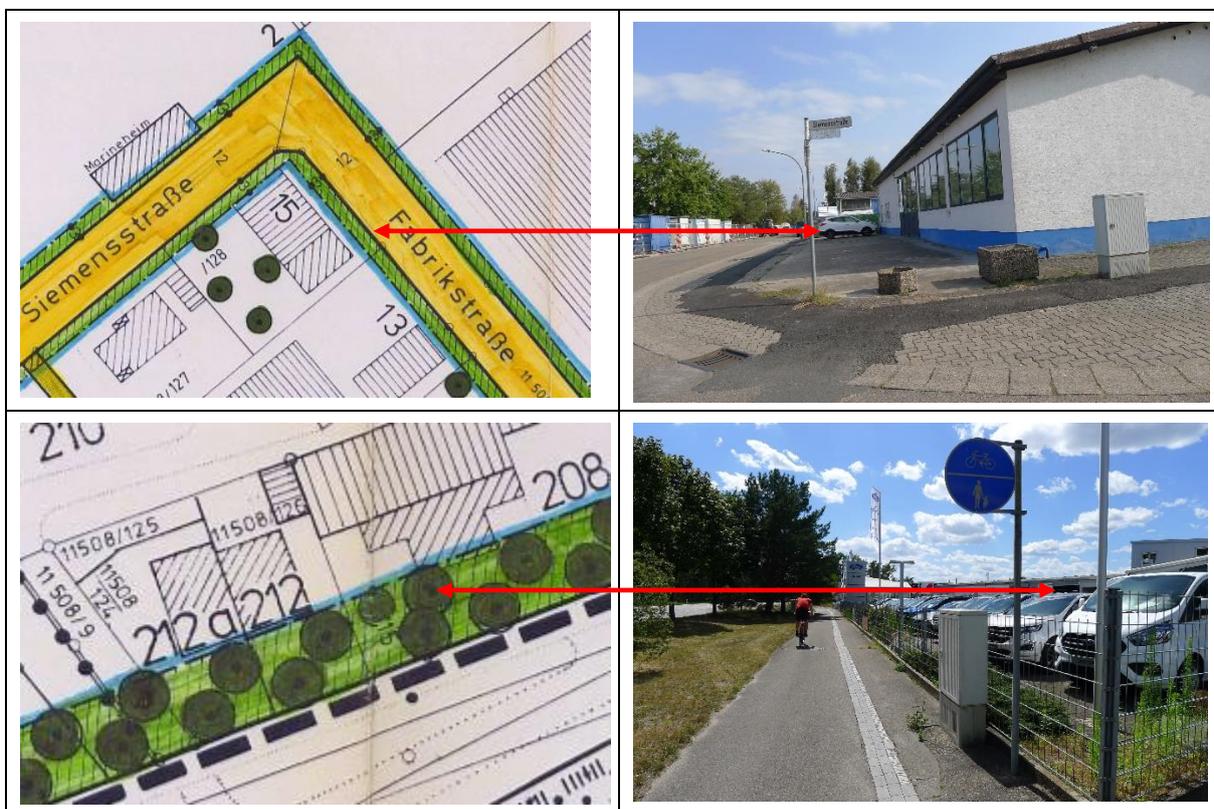
¹¹ Biotoptypenkartierung B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (bearb. Dr. Friedrich Wilhelmi | Mutterstadt) im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern Juli 2020

oder waldähnlichen Strukturen kann bei diesen Festsetzungen im B-Plan 1986 nicht gesprochen werden.

Die tatsächlichen Waldflächen, das sind die Flächen für die Forstwirtschaft, sind auf den südlichen Grenzbereich des B-Planes beschränkt. Sie sind zwar nur ein schmales, etwa 30 m breites Relikt der umgebenden Waldlandschaft, aber sie bieten hier auf etwa 7.400 qm eine wirksame Abschirmung zwischen Kreisstraße und Industriegebiet.



Von aktuellem Belang für die Grenzlinie zwischen öffentlichem Raum und privatem Grundstück sind die Festsetzungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (ebd. Tz. 11.2.2). In der Zeichnerischen Festsetzung (1986) ist durchgehend ein mind. 3 m breiter Grünstreifen definiert, in dem ein Baum 2. Ordnung/ 10 m Grundstückslänge vorgeschrieben ist. Für Vorgartenbereiche mit einer größeren Breite sind weitergehende Festsetzungen getroffen worden. Zur Hälfte, das sind 50 % der Fläche, dürfen als Stellplatz, für Zufahrten usw. genutzt werden (ebd. Tz. 5.3). Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen sind aber unzulässig (ebd. Tz. 13.2).

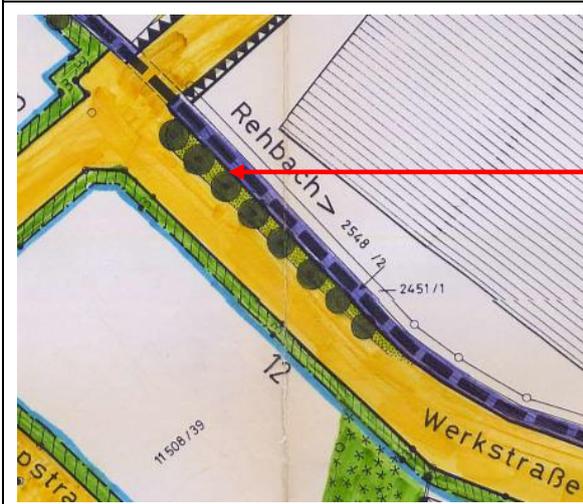


Vor Ort ist bei einer Bestandsaufnahme dieser Bestimmungen festzustellen, dass sie nur sehr unzureichend berücksichtigt sind. Meistens sind sie gar nicht (mehr) beachtet worden. Der nördlich tangierende Rehbach ist zwar nicht unmittelbarer Bestandteil des B-Planes, aber bereits in 1986 wurde ein 3 bis 18 m breiter Grünzug entlang dieses Gewässers festgesetzt.



Es ist a. a. O. (Abb. 28) dargestellt worden, dass im nordwestlichen Bereich eine durchaus breitere Uferandzone erkennbar ist, aber im weiteren Verlauf, insbesondere auch im Zuge der Werkstraße fehlen die Uferandzonen in der festgeschriebenen Breite.

Das Entwicklungsgebot der TF (Tz. 11.2.3) sieht weitere qualifizierte und quantifizierte Gehölzpflanzungen vor. In der (zugänglichen) Uferabschnitten kann die Realisierung dieser Festsetzungen nicht überall bestätigt werden (vgl. Abb. 29)



Die Werkstraße parallel zum Rehbach ist auf einer Bachlänge von ca. 50 m zugleich auch Standort einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des B-Plangebietes. Die Straße ist (noch) nicht im gepl. Umfang ausgebaut. Eine Textliche Festsetzung oder gar Spezifizierung für diese Grünfläche fehlt. Sie muss als öffentlicher Bestandteil der ansonsten privaten Uferandbereiche des Rehbachs gedeutet werden.

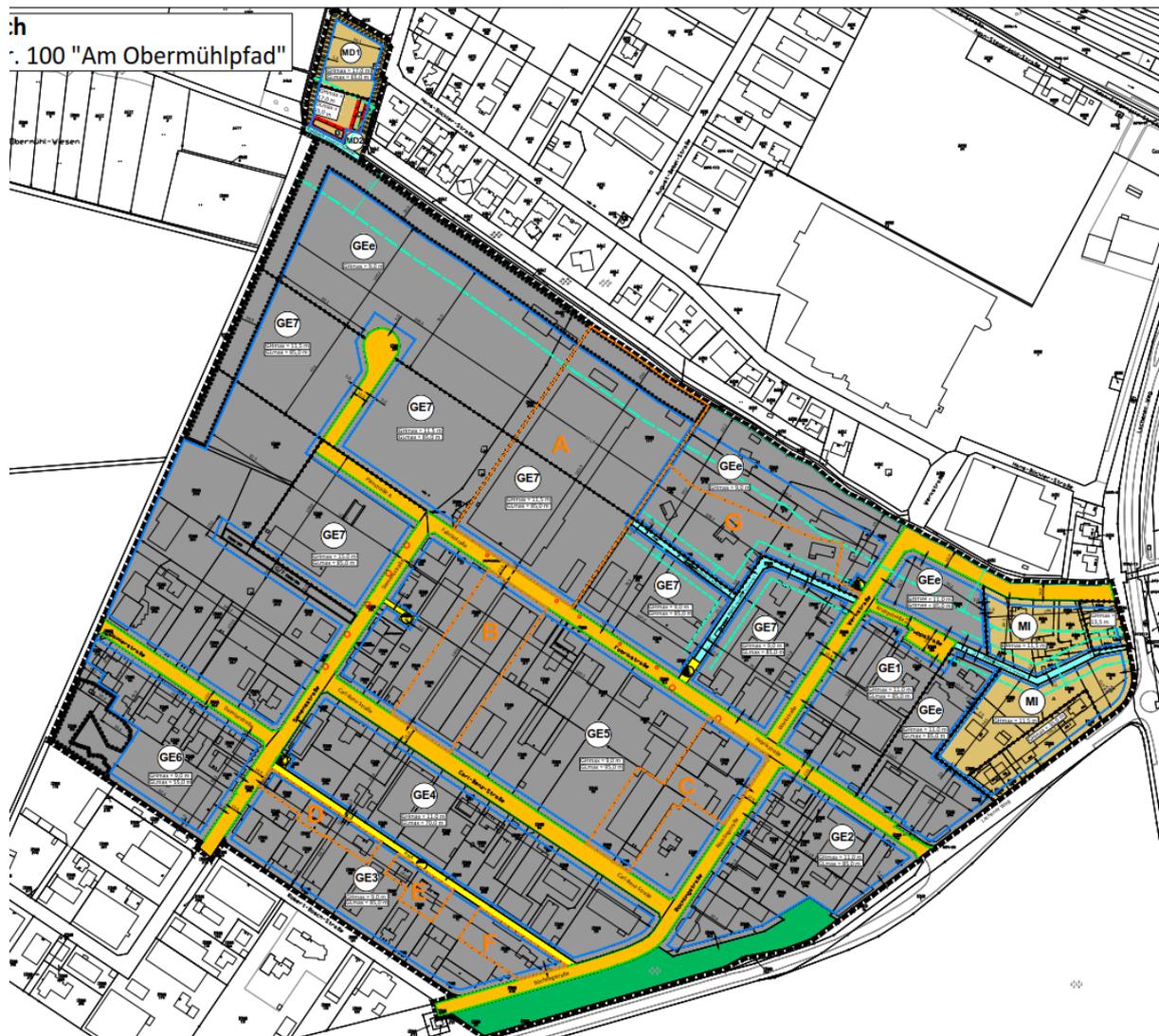
4.2 Städtebauliches Entwicklungsziel

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, die zu einer erheblichen Veränderung des Baugebietscharakters geführt haben, sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ nicht nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen, sondern auch die oben beschriebenen landschaftsplanerischen und umweltrelevanten Sachverhalte neu gefasst werden. Planungsziel ist daher die

städtebauliche und nutzungsbezogene Weiterentwicklung des Plangebiets – orientiert an der spezifischen Bedarfslage vor Ort. Die Art der baulichen Nutzung wird anhand städtebaulicher Erhebungen und Bewertungen entwickelt¹². Demzufolge sollen zukunftsfähige Räume speziell für Handwerker und (Klein-)Gewerbe geschaffen werden. Es sollen Möglichkeiten zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein Industriegebiet gebietstypisch wären, sollen demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

Gebiete, in denen eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorhanden ist bzw. weiterhin zukünftig angestrebt wird, werden als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen hat sich erfahrungsgemäß als nicht wesentlich störend erwiesen.

Abb. 35 Städtebauliche Zielsetzung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100¹³



Im Hinblick auf die Umweltrelevanz, d. h. insbesondere auch die Frage nach der Eingriffsregelung aber darf auf die Bestimmung in § 1a (3) S. 6 BauGB zurückgegriffen werden. Das bedeutet, dass mit der Änderung bzw. Neuaufstellung des B-Planes zwar eine Überprüfung der infrage kommenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Umwelt

¹² Firu (Bearb.): Begründung zum ... Vorentwurf Stand 20.08.2020

¹³ Firu (Bearb.): B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ Entwurf Stand 07.07.2021

notwendig wird, aber wegen der bereits in der Vergangenheit zugelassenen bzw. erfolgten Eingriffe keine Ausgleichsbedarfe zu erwarten sind. Das vor allem vor dem Hintergrund der ehemals zugelassenen industriellen Nutzung, so dass eine stärkere Beanspruchung des Raumes nicht zu erwarten sein wird. Diese Sachverhalte betreffen insbesondere die Fragen nach der Überbauung und Versiegelung, die sich maßgeblich an der GRZ orientiert. Es ist im städtebaulichen Entwurf für das zukünftige Gewerbegebiet eine max. GRZ von 0,8 vorgeesehen. Dort wo MI-Nutzung ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, allerdings darf der Wert (§ 19(4) BauNVO) um 50 vom Hundert, maximal jedoch bis 0,8, überschreiten. D.h. auch hier ist bei den MI Gebieten eine GRZ-Ausreizung bis zur 0,8 möglich. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird gegenüber der Vorgängerplanung um den Bereich der Obermühle ergänzt, um den bestehenden denkmalschutzrechtlichen Aspekten im Aufstellungsverfahren Rechnung zu tragen.

4.3 Entwicklungsziele der Landschaftsplanung und Grünordnung

Als weiteres Planungsziel steht die Korrektur der im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Vordergrund. Es ist oben dargelegt worden, dass zahlreiche Festsetzungen der Grünordnung aus 1986 nicht oder sehr unzureichend umgesetzt worden sind. Das betrifft

- generell die Festsetzungen zu der i. d. R. 3 m breiten Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze
- die Pflanzgebote auf dem 15 m breiten Grünstreifen parallel zum Lachener Weg
- die Sicherung und Entwicklung eines 3 bis 18 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Rehbachs.

Darüber hinaus sind seit jener Zeit Umweltbelange akut geworden, die es nunmehr neu zu überprüfen gilt. Das betrifft vor allem folgende Schutzgüter

Tab. 5 Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

ökologische Schutzgüter	Relevanz für Landschaftsplanung und Grünordnung	Berücksichtigung bei der Aufstellung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100
Natur und Artenschutz	§ 30 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Gesetzlich geschützte Biotope (ebd. Abs. 2) ○ - ein Sandrockenrasen auf Brachflächen (ebd. Nr. 3) ○ - der naturnahe Uferbereich mit begleitender Vegetation (ebd. Nr. 1) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ hier mit Ausnahmevorbehalt in Abs. 4 ○ auf Antrag der Gemeinde
	§ 44(5) BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Anhang IV FFH-Arten ○ europ. Vogelarten ○ europarechtl. geschützte Arten ○ Prüfung zur Erhaltung der ökologischen Funktion der (...) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ○ evtl. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zugriffsverbot gebietsunabhängig¹⁴ ○ auch im Innenbereich sowie bei vorh. Plangebiet (ebd. S. 108) ○ Detaillierte Artenschutzprüfung <ul style="list-style-type: none"> - in Änderungsbereichen - in definierten Freiraum-/ Brachflächen - bei privaten Nutzungsänderungen
	§ 34 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ westlich angrenzend großräumig VSG ○ 6616-402 (Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen ○ per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Natura 2000-Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB möglich ○ hier aber wegen rechtlicher Zulassung¹⁵ der Bauleitplanung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie nicht erforderlich (ebd. Rn. 3 zu § 34). ○ vorsorglicher Pufferstreifen zur Natura 2000-Grenze

¹⁴ Lau, M.: Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag, Berlin 2012

¹⁵ Lütkes/ Ewer: BNatSchG – Kommentar. Verlag Beck, München 2011

noch Tab. 5 Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

Wasser	<p>§ 6 WHG Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (...) an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (ebd. Abs. 1, Nr. 6). <p>§ 55 WHG Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>§ 31 LWG RP</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Genehmigungsvorbehalt von Anlagen an oberirdischen Gewässern ○ bei Gewässer 2. Ordnung (Rehbach) innerhalb 40 m Randzonen (ebd. Nr. 1 in Abs. 1), ○ kann bei nachteiligen Wirkungen mit nachträglichen Auflagen nach Fristablauf ohne Entschädigung widerrufen werden (ebd. S. 1 in Abs. 3) ○ kann innerhalb Genehmigungsfrist wg. öffentl. Sicherheit gegen Entschädigung widerrufen werden (ebd. S.2 in Abs. 3). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überprüfung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ○ Neuausweisung eines Gewässerrandstreifens <ul style="list-style-type: none"> - soweit Änderungsplanung mind. 20 m - soweit Bestand mind. 3 m ○ soweit Änderungsplanung Versickerungsgebot auf dem Grundstück ○ Umsetzung des ökolog. Entwicklungsgebotes entlang Rehbach
Klima	<p>§1a (5) BauGB § 1 LKSG</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verbesserung Klimaschutz ○ Reduzierung der Treibhausgasemissionen ○ Festschreibung geeigneter Umsetzungsinstrumente <p>Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: <i>Hinweise zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes ...</i> (MBL. Nr. 6 vom 24.04.2012)</p> <p>§ 171a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen für die allg. Anforderungen an den Klimaschutz 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundsätzlich Pflanzgebote <ul style="list-style-type: none"> - hier Umsetzung der Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Umsetzung der Pflanzgebote in den sog. „Vorgärten“ ○ Neufestsetzungen bei Änderung baulicher Anlagen <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünungen - Fassadenbegrünung ○ Neufestsetzung von Pflanzgeboten <ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum - auf öffentl. Stellplätzen ○ § 171a hier formal nicht zutreffend, nur Stadtumbaumaßnahmen, aber Bewertungs- und Handlungsleitlinie
Boden	<p>§ 1 BBodSchG § 4 BBodSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet <ul style="list-style-type: none"> - zur Abwehr schädli. Bodenveränderungen (ebd. Abs.2) - zur Sanierung/ ggfs. Schutz vor Gefahren etc. (Abs. 3) <p>§ 5 BBodSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Entsiegelungsgebot (ebd. Satz 2) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überprüfung der GRZ-Einhaltung ○ Anordnung über die Sanierung und Entsiegelung von Grundstücksteilen ○ Erhaltung weitgehend naturnaher Bodenrelikte

5. Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung

5.1 Auswirkungen auf die Flächenstrukturen

Mit dem neuen B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100 wird der alte Bebauungsplan aus früheren Jahren bzw. Jahrzehnten abgelöst. Es sind keine erheblichen Flächenveränderungen bzw. -bedarfe geplant. Eine Ausnahme stellt das Ensemble mit der Obermühle dar, das als Dorfgebiet mit einer Größe von 0,54 ha zusätzlich einbezogen wird.

Tab. 6 Flächenstrukturvergleich

B-Plan Lachener Straße (1986)		GRZ/ anteilig	Fläche/m²	Versiegelt/m²		nicht versiegelt
MI	Mischgebiete	0,40	15.600	6.240	zzgl. Vorgärten mit Versiegelungsoption	9.360,00
MI	MI zzgl. Nebenanlage 50 % (§ 19(4) S.2 BauNV)		0	0		
GI	Industriegebiet	0,80	325.800	260.640		
zzgl. Vorgärten (Tz. 5.3 in B-Plan 1986) mit Versiegelungsoption		50%		8.527		-8.527,00
ZwiSumme		gesamt	341.400	275.407		65.993,00
Verkehrsflächen		gepl.				
Verkehrsflächen		vorh.	29.000	29.000		0,00
Versorgung		Brunnenanlage	700			
Wasser		Grabenrelikt	2.900			
öffentl. Grünflächen		Rehbach	250	0		11.200,00
Wald			10.000	0		1.591,00
Gesamtflächen		in qm	384.250	304.407		78.784,00
		in ha	38,4	30,4		7,9
		in %	100%	79,2%		20,5%
B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100 (2020)		GRZ/ anteilig	Fläche/m²	Versiegelt/m²		nicht versiegelt
MI	Mischgebiete	0,60	17.100	10.260		3.420,00
	MI zzgl. Nebenanlage 50 % (§ 19(4) S.2 BauNV)	max. 0,8		3.420		
GE	Gewerbegebiet	0,80	319.800	255.840		63.960,00
ZwiSumme		gesamt	336.900	269.520		67.380,00
Verkehrsflächen		gepl.				
Verkehrsflächen		vorh.	33.300	33.300		0,00
Versorgung (Regenwassergraben/ Brunnenanlage)			4.900	0		
Wasser						4.900,00
öffentl. Grünflächen				0		
Wald			9.150	0		9.150,00
Zwischensumme Vergleichsfläche B-Plan 2020/ 1986)		in qm	384.250	302.820		81.430,00
		in ha	38,4	30,3		8,1
		in %	100%	78,8%		21,2%
MD	Dorfgebiet	0,40	5.400,00	2.160		3.240,00
Wasser		Rehbach	200	0		200,00
Summe gesamt B-Plan Am Obermühlpfad 2020		in qm	389.850	304.980		84.670,00
		in ha	39,0	30,5		8,5

Die Übersicht zeigt auf, dass in den beiden vergleichbaren Umgrenzungen eine – wenn auch geringfügige Reduzierung der versiegelten Flächenanteile zu erwarten sein wird.

5.2 Auswirkungen auf den Boden

Wenn auch nur eine geringfügige Reduzierung der versiegelten Flächenanteile quantitativ abgeleitet werden kann, so sind doch erhebliche qualitative Aufwertung möglich. Das betrifft schwerpunktmäßig den öffentlichen Raum, hier z. B. die Verkehrsflächen. Während es im alten B-Plan keinerlei Regelungen für die Gestaltung des Straßenraumes gab, können

nunmehr Festsetzungen zu Baumpflanzungen/ lfdm Straße sowie Festsetzungen über die Stellplatzanordnung mit Baumpflanzung/ Stellplatz wirksame Bodenstandorte schaffen.

Abb. 36 Regelquerschnitt Carl-Benz-Straße



Der Ausbauquerschnitt kann neu gestaltet werden. Unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen sind beidseitig großzügige Pflanzinseln und Baumscheiben möglich.

Eine Beeinträchtigung wertvoller Bodenstrukturen (vgl. Tab. 3) ist nicht zu erwarten. Wald an der Lachener Straße und waldartige Standorte im Grenzbereich zum Rehbach sowie an der Westgrenze des B-Plangebietes stehen nicht zur Disposition. Die wertvollen Waldrelikte innerhalb des GE-Gebietes hingegen sollten aus den überbaubaren Flächen herausgenommen werden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es wird durch geeignete Festsetzungen vielmehr darauf abgezielt, wirksame Gehölzstandorte in ausreichender Breite zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Tab. 7 Übersicht besonders wertvoller Bodenstrukturen

Standort	in ha
Wald vorh. Lachener Weg	0,9
Uferrandstreifen Rehbach 20 m	0,8
Uferrandstreifen ≥ 3 m	0,1
Waldrand Westgrenze zum VSG	0,6
Waldartig westlich TÜV	0,3
waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet	0,2
gesamt	2,9

5.3 Auswirkungen auf das Klima und die Luft

Die regional bedingten Vorbelastungen sind dominierend. Vielmehr ist wegen der bioklimatischen Vorbelastungen zu bedenken, dass die thermische Beeinträchtigung im Baugebiet unbedingt einen Klimaausgleich benötigt. Die umweltpolitischen Zielvorstellungen zur Klimawandelanpassung¹⁶ und zur politischen Energiekonzeption (Landesklimaschutzgesetz

¹⁶ BMU (Hg.): Masterplan Stadtnatur - Maßnahmenprogramm der Bundesregierung für eine lebendige Stadt. vom 01.06.2019

23.08.2014/ § 171a BauGB) müssen vor Ort auch mit der Ausweisung und Anordnung grünbestimmter Freiräume und Grünelementen im Straßenraum, an und auf Gebäuden unterstützt werden¹⁷. Insofern sind die Festsetzungen und Maßnahmen, die vorgeschlagen werden, allesamt im Sinne der Klimasanierung und der Klimawandelanpassung geschuldet. Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die Festsetzungen für schattenspendende Bäume auf Stellplätzen usw. greifen auf den Abwägungsbelang in § 1a (5) BauGB zurück. Dazu zählen auch die konsequente Realisierung der bereits im alten B-Plan fixierten Pflanzgebote im sog. „Vorgartenbereich“, das ist die nicht überbaubare Fläche zw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Soweit hier private Stellplätze vorhanden bzw. geplant sind, sind zugleich auch (Laub-)Baumpflanzungen zuzuordnen. Für den Fall von Neu- und Umbaumaßnahmen sind Festsetzungen zur Fassaden- und/ oder Dachbegrünung vorzusehen.

Eine Beeinträchtigung der klimatisch-lufthygienischen Situation ist durch die Änderung des B-Planes nicht zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Das Grundwasser steht im Mittel mehr als 3,0 m unter Gelände an. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht erkennbar. Selbst baubetriebsbedingte Grundwasserabsenkungen sind infolge des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das gesetzliche Gebot der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (§ 58(2) LWG) soll festgesetzt werden, dass bei Neu- und Umbaumaßnahmen ein Versickerungsnachweis vorzulegen ist. Dazu zählt auch der Überflutungsnachweis für den Extremfall.

Der Rehbach ist nur auf wenige Meter Bestandteil des B-Planes. Aber es ist durch die a. a. O. dargestellte Qualifizierung des Uferrandstreifens ein wirksamer Beitrag zur Zielsetzung des Wasserrechts (§ 27 WHG) zu leisten, nämlich einen guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die vorh. Hochbauten innerhalb des 40 m breiten Gewässerrandstreifens am Rehbach haben in der Vergangenheit zwar noch zu keinen (bekanntgewordenen) Schäden an anderen Anliegern/ Nutzungen geführt. Im Hinblick auf die dauerhafte Verträglichkeit bleibt die Option des Widerrufs im Sinne von § 31(3) S.1 LWG bestehen.

Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser können nicht erkannt werden.

5.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Dadurch dass die Obermühle als Dorfgebiet mit in den neuen Bebauungsplan einbezogen wird, können die Schutzinteressen des Standortes und des kulturhistorischen Ensembles gewahrt werden.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter sind (noch) nicht erkennbar.

¹⁷ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: *Hinweise zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes ...* (MBI. Nr. 6 vom 24.04.2012)

5.6 Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Landschaftserleben

Zusätzliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft westlich des Planungsgebietes können nicht erkannt werden. Vielmehr können die festgesetzten Pufferstreifen an der Westgrenze des zukünftigen B-Planes dazu beitragen, evtl. störende Aus- bzw. Einsichten in das Gewerbegebiet zu vermeiden.

Dadurch dass der öffentliche Straßenraum durch die a. a. O. eingeforderte Qualifizierung und Gliederung eine neue Gestalt bekommt, werden sie für die fußläufige bzw. Radverkehrenutzung sicherer und vermitteln eine höherwertige Aufenthaltsqualität.

Beeinträchtigungen für Menschen, für Gesundheit und Landschaftserleben sind nicht erkennbar.

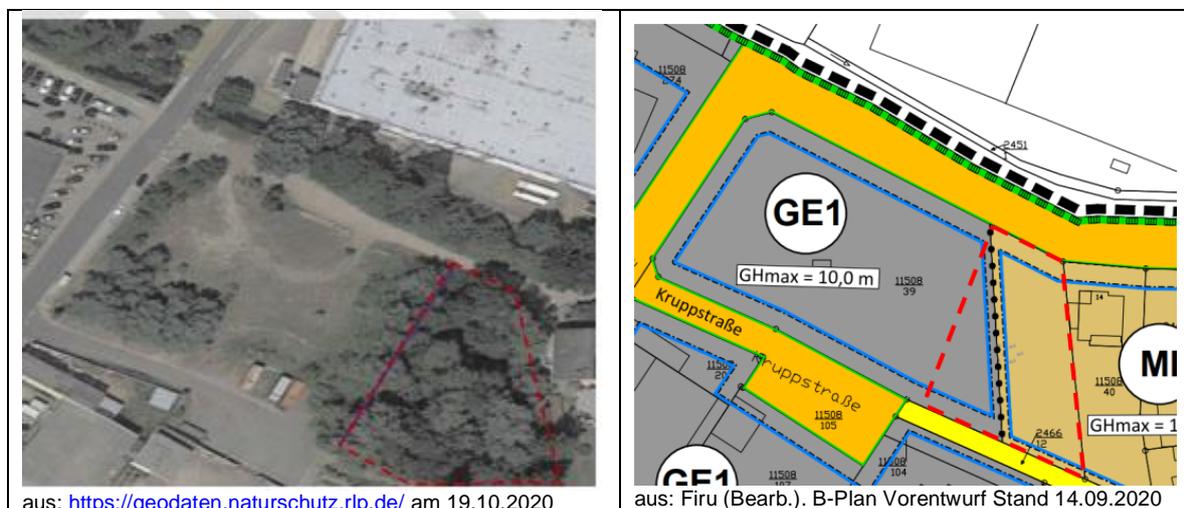
5.7 Auswirkungen auf Arten- und Biotopschutz

Es ist dargelegt worden, dass die Neuaufstellung des B-Planes eine Nutzungsänderung mit sich bringt, die – mit Ausnahme der Mischgebietsflächen – speziell eine Umwidmung der ehemaligen GI-Flächen zu Gewerbeflächen bezweckt. Der Grad der Flächenausnutzung, d. h. der Anteil überbaubarer Grundstücksflächen bleibt hingegen mit GRZ 0,8 derselbe. Das betrifft in ähnlicher Weise auch die Mischgebiete, die nunmehr eine GRZ von 0,6 haben werden, gleichwohl eine Überschreitung bis max. 0,8 für Nebenanlagen etc. im Sinne von § 19(4) Satz 2 BauNVO möglich ist.

5.7.1 Auswirkungen auf Biotopstrukturen im Mischgebiet

Weil die Mischgebiete bereits bebaut/ genutzt und privatisiert sind, können hier keine direkten Auswirkungen auf die Biotopqualität oder das Artenpotential definiert werden. Soweit es kleinräumige MI-Ergänzungen sind, ist ohnehin festgestellt worden, dass es sich um Gehölze mit eher ungenügender bis fehlender Bedeutung für den Artenschutz handelt.

Abb. 37 Planungsrestriktion Gehölzbiotop Kruppstraße

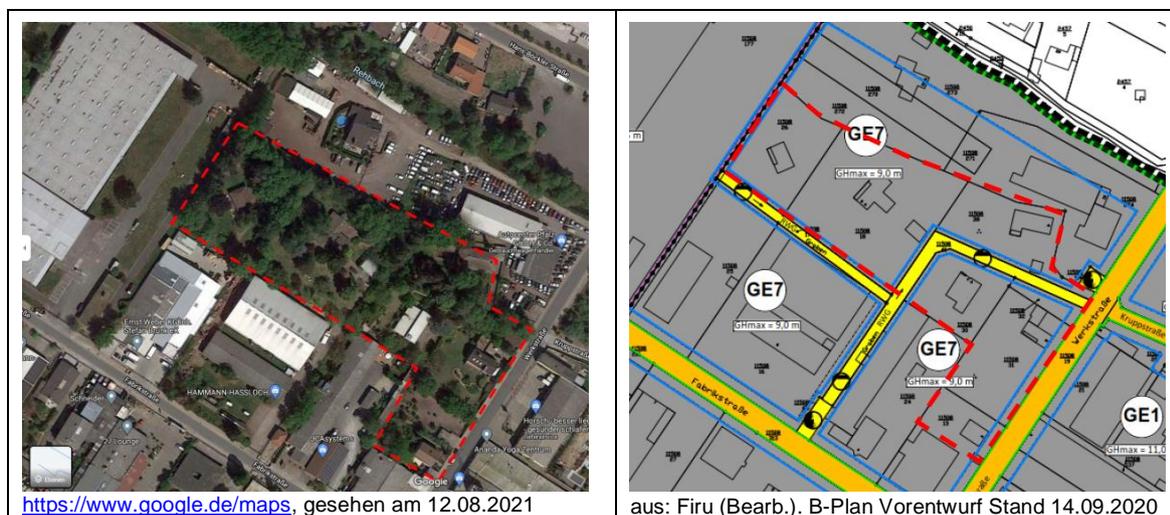


Eine darüberhinausgehende Beeinträchtigung des Arten- bzw. Biotoppotentials auf den weitgehend unzugänglichen privaten Grundstücken innerhalb des Mischgebietes kann hier nicht erfolgen. Es handelt sich um gärtnerisch mehr oder weniger intensiv gestaltete Areale mit privater Freizeitnutzung. Es muss im gegebenen Fall einer Änderung der baulichen Nutzung der Einzelfallbegutachtung überlassen bleiben (Bauantrag), bei welcher Nachweise beispielsweise über die Erhaltung wertvoller Baumexemplare oder Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geführt werden.

5.7.2 Auswirkungen auf Biotopstrukturen im Gewerbegebiet

Für die Arten- und Biotoppotentiale innerhalb der unzugänglichen Gewerbegrundstücke liegen keine Erhebungen und Bewertungen vor. Ähnlich wie in den gärtnerisch gestalteten Grundstücken des Mischgebietes sind die private genutzten Grundstücksareale innerhalb des GI- bzw. neu Gewerbegebietes teilweise mit stattlichem Gehölz-/ Baumbestand und gärtnerisch gestalteten Freiflächen ausgestattet. Eine vorhabenspezifische Bewertung über Auswirkung bzw. Beeinträchtigung ist wegen der unzugänglichen Privatsphäre nicht aktuell möglich. Es muss im gegebenen Fall einer Änderung baulicher Nutzungen der Einzelfallbegutachten überlassen bleiben (Bauantrag), welche Nachweise beispielsweise über die Erhaltung wertvoller Baumexemplare oder Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geführt werden.

Abb. 38 Beispiel Gärtnerische Privatnutzung im Gewerbegebiet



Es muss im gegebenen Fall einer Änderung baulicher Nutzungen der Einzelfallbegutachten überlassen bleiben (Bauantrag), welche Nachweise beispielsweise über die Erhaltung wertvoller (Laub-)Baumexemplare (ggfs. mit Hilfe einer Baumschutzsatzung) oder Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) geführt werden.

Abb. 39 Beispiel Erhaltung wertvoller Privatbäume



5.7.3 Auswirkungen auf besonders- und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten

Von besonderem Interesse sind die Industrie- bzw. Gewerbegrundstücke, die offenkundig zurzeit nicht genutzt sind bzw. für die eine Umnutzung ansteht. Es ist a. a. O. nachgewiesen worden, dass die beiden Referenzstandorte an der Carl-Benz-Straße bzw. Kruppstraße (vgl. Abb. 18) ohne erheblichen Belang für den Artenschutz sind.

Eine größere Bedeutung aus Sicht des Artenschutzes ist der Brachfläche auf der Parz. Nr. 11508/ 309 an der Nordwestecke von Siemensstraße und Fabrikstraße zugesprochen worden. Das gesamte Areal ist als Pionierstandort zu kennzeichnen; typische Pionierarten wie Wechselkröte und Kreuzkröte sind möglich (auch wenn im trockenen Jahresverlauf 2020 nicht definitiv nachgewiesen).

Nachweislich vorh. aber sind Sandrasenstrukturen, die nach § 30 BNatSchG als geschützter Biotop kategorisiert sind. Gleichwohl ist auch festgestellt worden, dass bereits innerhalb einer Vegetationsperiode derart spezifische Strukturen infolge expansiver Gehölz- und Staudensukzession überformt werden, so dass es unwahrscheinlich ist, dass es sich um einen dauerhaften Biotoptyp handelt, für den die naturschutzrechtliche Kategorie nachhaltig zutreffend ist.

Soweit Vogelarten nachgewiesen, können durch geeignete Maßnahmen (§ 39 BNatSchG) Verbotstatbestände regelmäßig vermieden werden. Mehrheitlich handelt es sich auch um Arten, die relativ mobil sind und die ökologische Funktion innerhalb des räumlichen Zusammenhanges wiederfinden (vgl. Tab. 4). Das trifft laut gutachterlicher Einschätzung auch für das nachgewiesene Neuntöter-/ Gelbspöttervorkommen zu. Es handelt sich jeweils um ein Brutpaar, deren Brutreviere sich in den randlichen Gebüschern befinden; die gesamte Brachfläche gilt als Nahrungsraum. Gehölzrodung bzw. Überbauung entfernen zwar größere Teile dieser Lebensraumzusammenhänge, aber es darf angenommen werden, dass die Raumstruktur entlang des Rehbaches, hier insbesondere nach Nordwest zu geeignete Ausgleichsfunktionen im räumlichen Kontext erlaubt (ebd.).

Soweit es sich um Vogelarten mit einem relativ hohen Siedlungsdruck handelt (Gehölzbrüter) ist das wegen der dort etablierten Konkurrenz nur bedingt anzunehmen. Es darf jedoch angenommen werden, dass die zusätzlichen Gehölzpflanzungen etc. innerhalb des 20 m breit avisierten Pufferstreifens an Nord- und Westgrenze geeignete Ausgleichsmaßnahmen sein werden.

Für Fledermäuse dient das Areal allenfalls als Jagdrevier. Eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung ist nicht nachweisbar.

Hier jedoch ist das Reptilienvorkommen, im Speziellen die Zauneidechse maßstabsgebend. Es handelt sich wahrscheinlich um eine lokal stabile Population von 100 Tieren, die aufgrund der Größe der Fläche nicht vergrämt werden können. Das artenschutzfachliche Gutachten sieht vor, eine überlebensfähige Teilpopulation anzufangen und in ein hergestelltes Habitat umzusiedeln. Vielmehr muss später, im Zuge von tatsächlichen Baumaßnahmen die Fläche gegen erneute Ein-/ Rückwanderung abgezaunt werden.

6. Vermeidung von Beeinträchtigungen

6.1 Zumutbare Alternativen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a (3) BauGB) richtet sich nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Die seit dem 01. März 2010 gültige novellierte Fassung schreibt vor, zumutbare Alternativen zu prüfen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist das zu begründen.

Es ist dargelegt worden, dass durch die Neuaufstellung des B-Planes Am Obermühlpfad keine Beeinträchtigung erkennbar sind. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die festgesetzten Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine weiteren zumutbaren Alternativen zu prüfen (§ 15(1) S. 3 NatSchG).

6.2 Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung

Im Hinblick auf die allg. artenschutzfachlichen Erfordernisse sind Maßnahmen notwendig, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (§ 15(1) S. 1 BNatSchG) beitragen:

- Rodung von Gehölzen/ Freistellung von Brachflächen außerhalb der Brutsaison (§ 39 BNatSchG).
- Obligatorische Nachweise zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im gegebenen Fall baulicher Änderungen (überbaubare Flächen/ Baumschutzsatzung/ gärtnerische Gestaltung)

Im Hinblick auf die speziellen artenschutzfachlichen Erfordernisse sind folgende Maßnahmen zwingend notwendig:

- Ausweisung eines mind. 20 m breiten Schutzstreifens entlang der westlichen und nördlichen B-Plangrenze gem. Planzeichnung als Pufferzone zur benachbarten Rehbachbiotop (§ 30 BNatSchG) und zum Vogelschutzgebiet (Natura 2000).
 - Integration von Pionierflächen/ Rohboden mit Ausbildung ephemerer Tümpel für das potentielle Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröte
 - Anpflanzung von Sichtschutzhecken; Schutz der Bruthabitate von Neuntöter etc. vor Störungen.
 - Ausbringung von Rohbodenmaterial als Biotopangebot wärmeliebender Wildbienen
- im gesamten B-Plangebiet bei jeglicher baulichen Veränderung (Baugenehmigung) artenschutzfachliche Potentialabschätzung und ggfs. Nachweise der Vermeidung bzw. Ausgleich auftretender Verbotstatbestände

Bzgl. siedlungsklimatischer Vermeidungserfordernisse (Thermische Belastung) ist eine Durchgrünung der Siedlungsfläche notwendig. Die privaten Laubbäume sollen grundsätzlich erhalten bleiben, im gegebenen Fall der Änderung der baulichen Nutzung ab einer bestimmten Größe nachweislich erhalten bleiben. Das Vermeidungsgebot betrifft auch die Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Raum. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hat es bereits im B-Plan 1986 ein Gestaltungsgebot gegeben. Im Hinblick auf die ökologischen und siedlungsklimatischen Wechselwirkungen muss dieses Gestaltungsgebot weitergehend quantifiziert werden.

Hinsichtlich der schadlosen Wasserführung insbesondere bei den immer häufiger auftretenden Starkniederschlägen muss der Vermeidung von Schäden an Infrastruktur und Gebäuden, sonstige Umweltschäden bis hin zu Gefahren für Menschen besondere Aufmerksamkeit und Bedeutung zugemessen werden. Der Normgeber hat in der DIN 1986-100 die Grundstücksentwässerung in den Blick genommen und als vorrangiges Ziel formuliert, *...die Einleitung von nicht nachteilig verunreinigtem Regenwasser (...) in die Kanalisation zu reduzieren.* Es sollten *vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden*, z.B. Maßnahmen zur Speicherung und Nutzung oder zur Versickerung von Regenwasser. Insofern ist bei baulichen Vorhaben ein separater Überflutungsnachweis erforderlich.

Um Beeinträchtigungen der weitgehend naturnah anstehenden Böden dauerhaft zu vermeiden, sollten die als wertvoll eingeschätzten Standortrelikte (vgl. Tab. 7) aus der Baufläche herausgenommen werden.

Die Begrünungen von Raum und Straße dienen nicht nur dem Standortklima und der Bodenbelebung, sondern sie sind auch Teil eines Orts- bzw. Landschaftsbildes, das hier erheblichen Qualifizierungsbedarf hat. Zur Vermeidung längerfristiger Beeinträchtigungen ist es erforderlich, bereits nach Festsetzung des Bebauungsplanes (Satzung) Pflanzmaßnahmen speziell im Straßenraum vorzunehmen, um so rasch wie möglich die gestalterische Zielstellung zu erreichen. Für die nachfolgenden Bauausführungen sind geeignete Bestimmungen bzgl. Bauüberwachung und Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke (DIN 18920) zu treffen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Es ist dargelegt worden, dass die vergleichbaren B-Planumrisse (1986 und 2020) keine neuen bzw. zusätzlichen Beeinträchtigung beinhalten. Auch wenn der Versiegelungsgrad beispielsweise sich quantitativ nur geringfügig reduziert, so ist doch mit den neu festgesetzten Maßnahmen eine erhebliche Qualitätsverbesserung zugunsten sämtlicher Schutzgüter zu erkennen.

Insofern ist die gesetzliche Regelung zutreffend, dass ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a (3) S. 1 BauGB) nicht erforderlich ist, weil die Eingriffe bereits vor der Neuaufstellung des B-Planes erfolgt sind bzw. zulässig waren (ebd. Satz 6).

8. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes hat es sich als notwendig erwiesen, für die lokale Population der Zauneidechsen im Sinne von CEF-Maßnahmen geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

CEF-Maßnahme: Schaffung von Reptilienhabitaten

- Für eine überlebensfähige Population der Zauneidechse (etwa 100 Tiere im natürlichen Geschlechter- und Altersverhältnis) ist ein Mindestareal von 5.000 m² bereitzustellen. Um die Reifezeit eines solchen Ersatzhabitats erheblich zu verkürzen, ist extensiv genutztes Grünland zu wählen, das durch Habitatrequisiten (Liegendes Totholz/ Reisigholz/ Sandlinsen/ Rohbodenareale/ Schotter, Bauschutt u.ä.) ergänzt wird.
- Abstände der Requisiten sind variabel zwischen 5 und 10 Meter zu halten. Die Lage und Orientierung sollte die Pflegemahd der Fläche nicht unzumutbar behindern.

CEF-Maßnahme: Abfangen

- Abfangen einer Teilpopulation der Zauneidechse und Umsiedlung in ein neu herzustellendes Ersatzhabitat.
- Ausnahmegenehmigung erforderlich (§ 45(7) Nr. 2 BNatSchG)

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15(2) S. 3 BNatSchG sind nicht erforderlich.