

**Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“
Gemeinde Hassloch /Pfalz**

Umweltbericht (§ 2(4) BauGB)

Planungsträger:

Haßlocher Immobilien GmbH & Co. KG (HIK)
Rathausplatz 1
67454 Haßloch

EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG



aus: http://map1.naturschutz.rlp.de/maps/ver_lanis/, gesehen am 14.08.2025


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

Stand: Januar 2024
 August 2024
 September 2025
 November 2025

Informationen/ Quellen:

Arten- und Biotopschutz: Dr. Friedrich Wilhelm
 (Mutterstadt)

Stadtplanung: Firu GmbH (Kaiserslautern)

 Bebauungsplangebiet
 Nr. 102 „Auf den Holzwassen“
 (Stand 09/ 2025)

soweit nicht anders vermerkt: alle Photos Büro Ehrenberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht	5
2.	Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung	6
3.	Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele	7
4.	Umweltplanerische Entwicklungsziele	7
5.	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	9
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
6.1	Bestandsaufnahme planungsrelevanter Umweltmerkmale	11
6.1.1	Geologie und Boden	11
6.1.2	Grundwasser	13
6.1.3	Oberflächenwasser	15
6.1.4	Klima und Luft	19
6.1.5	Fläche/ Landschaft-(sbild) und Kulturgüter	20
6.1.6	Pflanzen und Tiere/ Biodiversität	21
6.1.7	Geschützte Biotop	22
6.1.8	Natura 2000	23
6.1.9	Schutzgut Mensch	24
6.2	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	25
6.2.1	Wirkungsgefüge Boden	25
6.2.2	Wirkungsgefüge Wasser	25
6.2.2.1	Grundwasser	25
6.2.2.2	Oberflächenwasser	25
6.2.3	Wirkungsgefüge Klima/ Lufthygiene	26
6.2.4	Wirkungsgefüge Mensch und Erholung	26
6.2.5	Wirkungsgefüge Kultur- und Sachgüter	26
6.2.6	Wirkungsgefüge Arten- und Biotopschutz	26
7.	Entwicklungsprognosen	28
7.1	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	28
7.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
7.2.1	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität	30
7.2.1.1	Raumwirksame Restriktionen und Entwicklungsziel	30
7.2.1.2	Natura 2000	31
7.2.1.3	Maßnahmen Spezieller Artenschutz	31
	Exkurs <i>Natur auf Zeit</i>	33
7.2.2	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Boden	33
7.2.3	Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Klima/ Luft	34
7.2.4	Auswirkungen und Maßnahmen Landschaftsbild und Erholung	34
7.2.5	Auswirkungen und Maßnahmen das Schutzgut Wasser	35
7.2.6	Auswirkungen und Maßnahmen für Mensch und Gesundheit	35
7.2.7	Auswirkungen und Maßnahmen auf Kultur- und Sachgüter	35
7.3	Flächen und Maßnahmen an anderem Ort	36
7.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
8.	Zusätzliche Angaben	36
8.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	36
8.2	Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	37
8.3	Umweltüberwachung bei der Durchführung des Bauleitplans	37
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Tabellen und Abbildungen

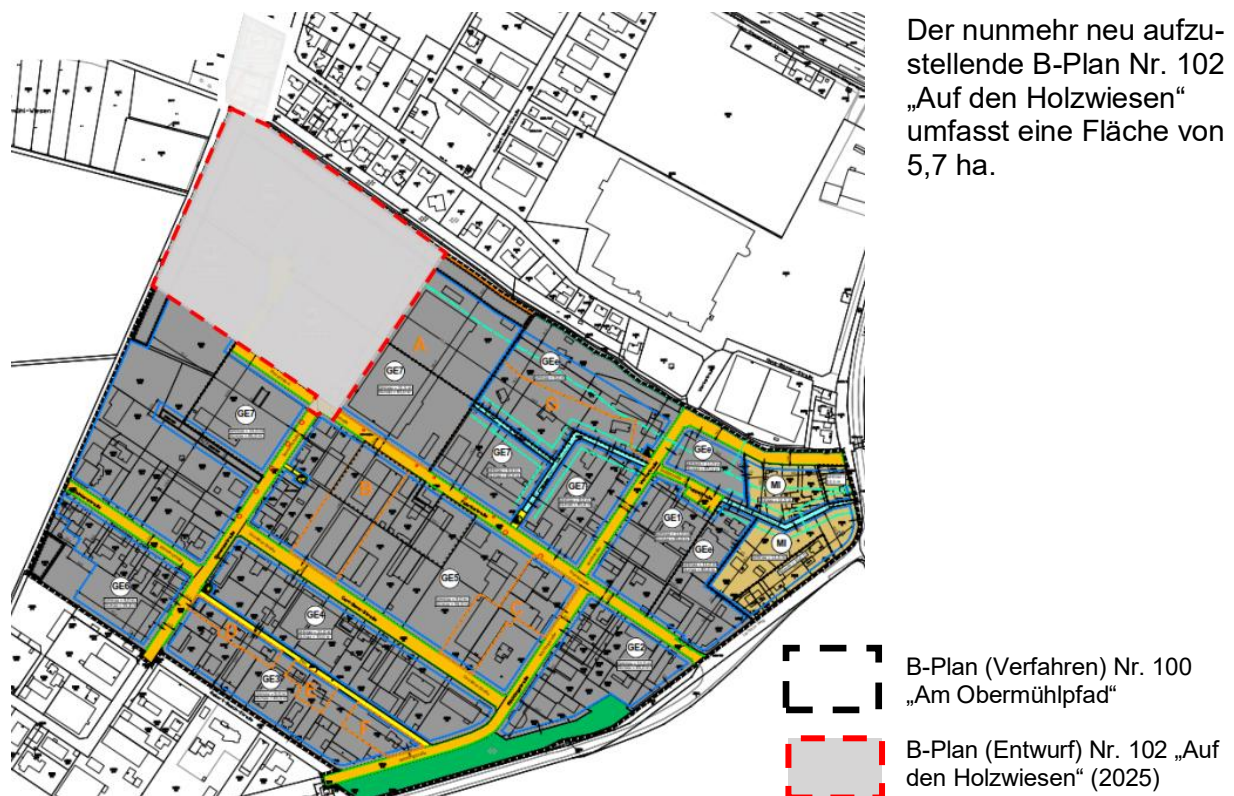
Tab. 1	Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf	9
Tab. 2	Lokale Grundwasserspiegelwerte im Januar 2022	13
Tab. 3	Grundwasserstand	14
Tab. 4	Flächenstrukturvergleich	34
Abb. 1	Grenzen der Bauleitplanung 2025	5
Abb. 2	Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986	6
Abb. 3	Änderung der B-Planbegrenzung „Auf den Holzwiesen“ 2025	6
Abb. 4	Grünordnerische Festsetzungen 1986	7
Abb. 5	Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum	8
Abb. 6	Bodenstrukturverteilung	11
Abb. 7	Vorbelastung Boden im Bebauungsplangebiet	12
Abb. 8	Lage Grundwassermessstellen	13
Abb. 9	Langjähriger Grundwasserpegel 1979-2023	14
Abb. 10	Fließgewässer im Untersuchungsraum	15
Abb. 11	Gewässerstrukturgüte Rehbach	16
Abb. 12	Strukturgüte Rehbach unterhalb Obermühle 2020 – 2024	16
Abb. 13	Polytrophes Stillgewässer	17
Abb. 14	Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem	17
Abb. 15	Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum	18
Abb. 16	Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet	18
Abb. 17	Hochwasserschutz Industriegebiet Süd	19
Abb. 18	Landschaftsbild Auf den Holzwiesen	20
Abb. 19	Rehbach und Mühlkanal Obermühle	21
Abb. 20	Nutzungsbrache, Stauden- und Gehölzsukzession	21
Abb. 21	Biotoptypenkartierung 2023	22
Abb. 22	Geschützte Biotope § 30 BNatSchG	23
Abb. 23	Bebauungsplan-Entwurf Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“	29
Abb. 24	Ausgewählte CEF-Fläche zur Entwicklung als Zauneidechsenhabitat	32

1. Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr. 7 sowie § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Inhaltlicher Rahmen bietet die Auflistung der Anlage zu § 2 BauGB, die anzuwenden ist (ebd.). Die Gemeinde legt Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung fest, gleichwohl richtet sie sich nach dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie allgemein anerkannten Prüfmetho-den sowie nach bauleitplanerischer Tiefenschärfe verlangt werden kann. Das Ergebnis unterliegt der Abwägung. Bei nachfolgendem oder auch gleichzeitigem Planverfahren soll sich die Prüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltwirkungen beschränken, wobei Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1(6) Nr. 7g BauGB) heranzuziehen sind.

Mit Beschluss zum 15.12.2021 hatte die Gemeinde Haßloch beschlossen, aus dem im Genehmigungsverfahren befindlichen B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ einen Teilbereich herauszuschneiden und diesen ausgegliederten Teil – ohne den Bereich der Obermühle - vollumfänglich im eigenständigen Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ fortzuführen.

Abb. 1 Grenzen der Bauleitplanung 2025



Aufgrund dieser ursprünglichen Einheitlichkeit liegen aus den früheren Planungsarbeiten bereits verschiedene umweltrelevante Gutachten vor, die für die nunmehr zu verifizierende Bauleitplanung „Auf den Holzwassen“ – vorbehaltlich einer spezifischen Aktualisierung - weiterhin gültig sind:

- Eine „Faunistische Nacherfassung“ (2023), die die bereits aus 2020 vorliegenden Ergebnisse aktualisiert,
- Aktualisierung Populationsabschätzung von Reptilien – Fokus Zauneidechse, Stand Juli 2025
- wegen der Benachbarung zum Natura 2000-Gebiet eine Verträglichkeitsstudie (April 2021), die wegen der Großräumigkeit weiterhin Gültigkeit hat.

2. Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ ist – ebenso wie der Nachbarplan B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ Bestandteil eines älteren Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (vom 18.09.1986, neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994), der wiederum eine Planungsgeschichte bis in die sechziger Jahre hat und als Bebauungsplan „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ weiterhin noch Rechtsgültigkeit hat.

Abb. 2 Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986

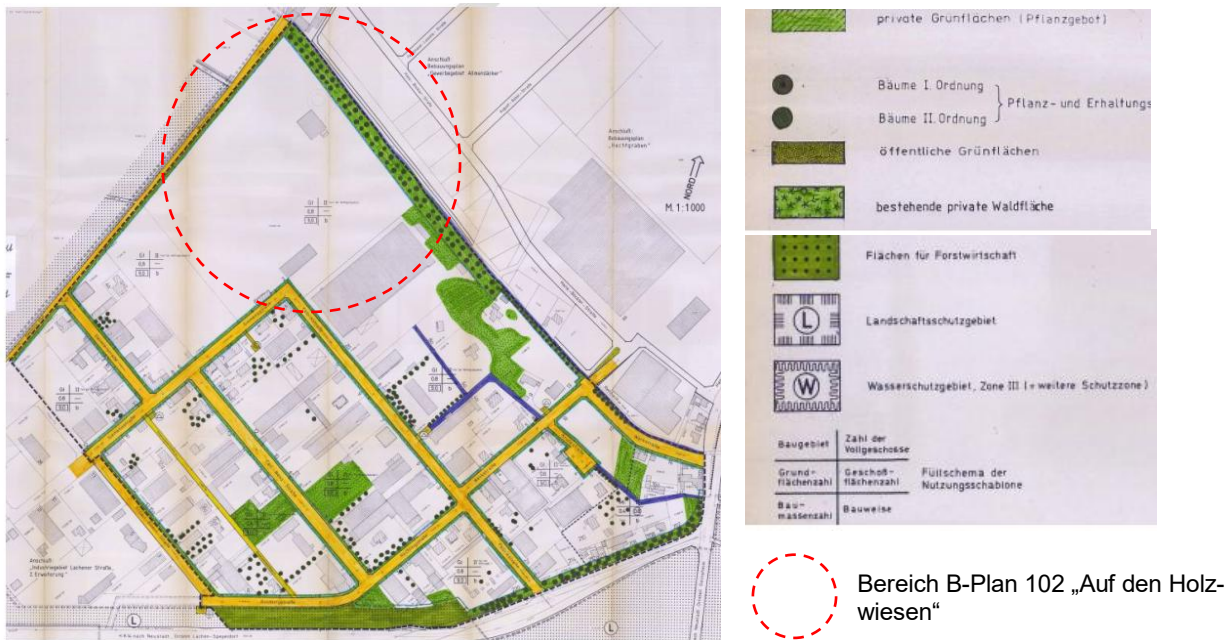


Abb. 3 Änderung der B-Planbegrenzung „Auf den Holzwiesen“ 2025



Mit der Neuaufstellung B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ ist eine Neuordnung unmittelbar benachbarter Siedlungselemente möglich und geplant

Bereich B-Plan 102 „Auf den Holzwiesen“

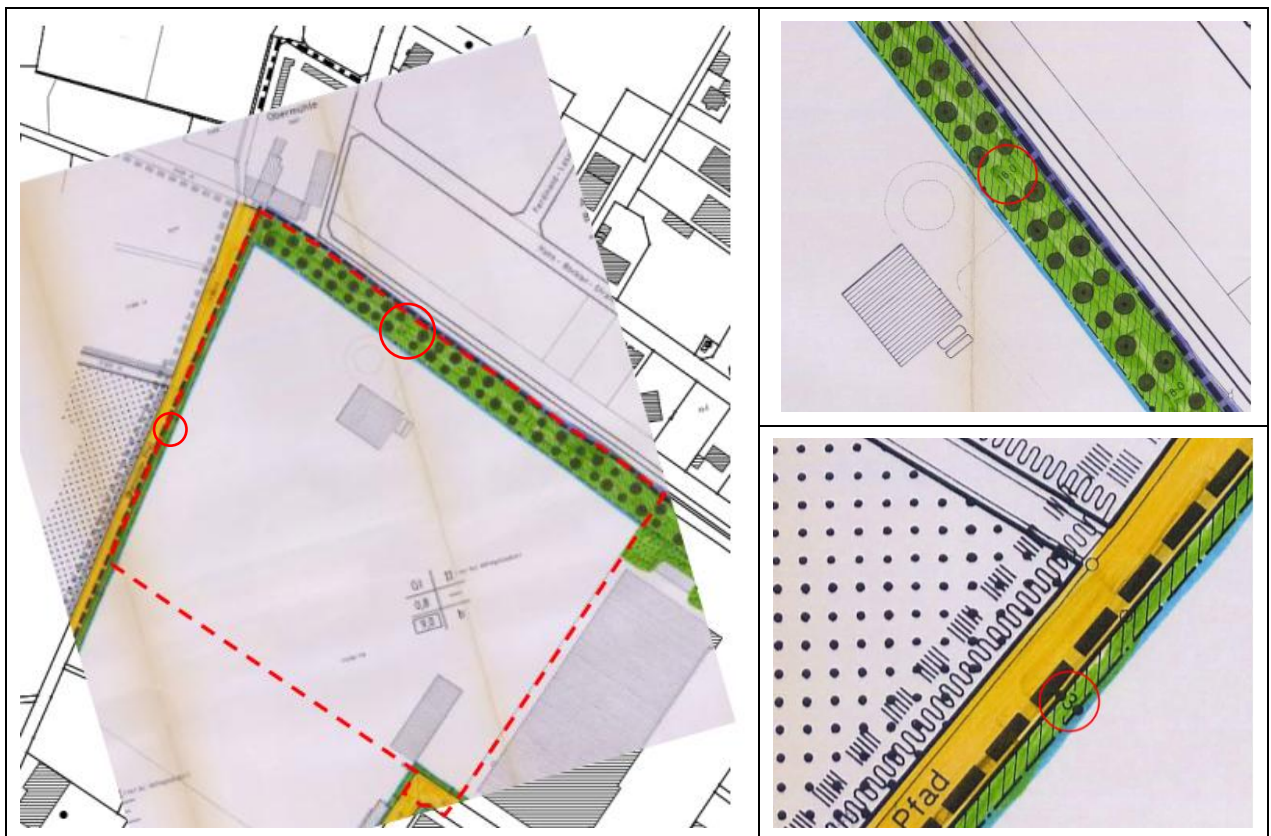
3. Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt im südlichen Gemarkungsgebiet der Gemeinde Haßloch. Er wird – ausgehend von der tangierenden K 14 Lachener Weg - über die örtlichen Verkehrsstraßen Siemens- bzw. Fabrikstrasse erschlossen. Das Plangebiet wird im Norden durch den Rehbach sowie im Westen durch den Wald begrenzt. Es ist das städtebauliche Ziel, kleinteilige Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen in dieser exponierten Wald-/ Gewässerrandlage auch eine Integration attraktiver Wohnstandorte geschaffen werden. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, soll demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

4. Umweltplanerische Entwicklungsziele

Es ist a. a. O. dargelegt worden, dass zahlreiche Festsetzungen der Grünordnung aus 1986 nicht oder sehr unzureichend umgesetzt worden sind. Das trifft für den in Rede stehenden Teilbereich des alten (noch gültigen) B-Planes Industriegebiet Lachener Straße (1986) insofern noch und erst recht zu, weil eine Altbebauung zurzeit nicht mehr vorhanden ist. Vielmehr haben sich neben Ablagerungen und Aushub rudere Staudenfluren, Gehölzsukzessionen etc. auf den früheren Verkehrs- und Bauwerksstandorten verbreitet. Die in der Zeichnerischen Festsetzung (1986) festgesetzten Abstandsflächen entlang des nördlich tangierenden Rehbaches sowie des westlichen Waldrandes sind zwar von einer Bebauung freigehalten, aber eine explizite und definierte Schutzausweisung liegt nicht vor.

Abb. 4 Grünordnerische Festsetzungen 1986



Die Parzelle des nördlich tangierenden Rehbachs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Seinerzeit ist der Abstand überbaubarer Flächen mit Pflanzgeboten von 18 m festgesetzt worden.

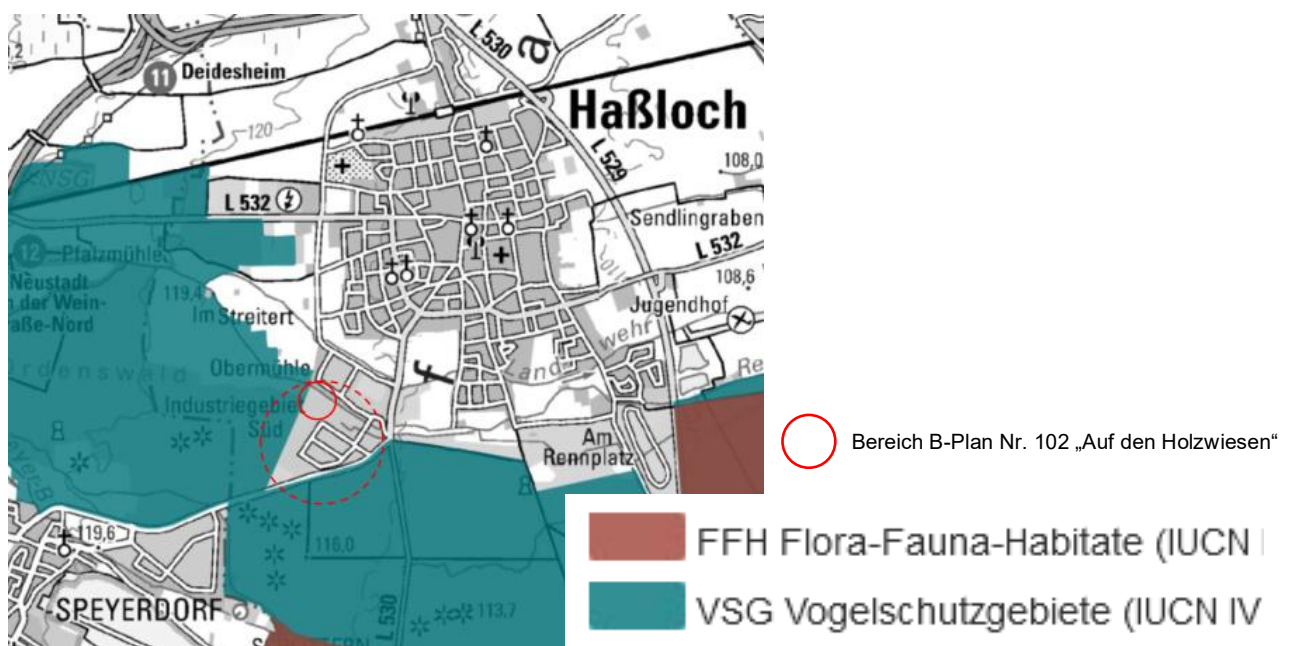
Die westliche B-Plangrenze ist mit einer nicht überbaubaren Pflanzgebotsfläche von 3 m Breite festgesetzt worden.

Vor diesem Hintergrund bleibt das Erfordernis einer Bestandserhebung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, 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.

Dennoch bleibt das Entwicklungsgebot gem. § 1 (5) BauGB. Dazu zählen nicht nur die Optimierung grünordnerischer Flächen und Maßnahmen, sondern es sind auch die spezifischen Zielsetzungen des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung, des Boden- und Wasserschutzes, nicht zuletzt auch die gestalterischen Fragen des Orts- und Landschaftsbildes.¹

Des Weiteren gibt es die unmittelbare 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.

Abb. 5 Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum



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

Es ist seinerzeit eine Vorprüfung (§ 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB) durchgeführt worden², obgleich bekannt ist³, dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rn. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle einer (wenn auch herabgestuften) Nutzungsintensität, ist der Zusammenhang

¹ Denkmaltopografie – Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz – Kreis Bad Dürkheim Bd. 13.1. Wernersche Verlagsgesellschaft Worms, 1995

² Wilhelmi, F. (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (i. A. Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) April 2021

³ Lütke/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

vorsorglich thematisiert worden. Es ist aus der großräumigen Betrachtung heraus für den Standort erkannt worden, dass

- die brach liegende Freifläche dieses jetzigen B-Planes Nr. 102 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.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe hinaus ist die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu ist bereits im Aufstellungsverfahren zum benachbarten B-Plan Nr. 100 eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung⁴ der in Frage kommenden Flächen durchgeführt und in 2022/2023 anlässlich der Neuaufstellung des neuen B-Planes Nr. 102 aktualisiert worden⁵. Es werden entsprechende Konsequenzen vorlaufend und begleitend festzusetzen sein.

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. 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. Bzgl. Lärm wird keine kritische Benachbarung gesehen.

5. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

In nachfolgender Zusammenstellung werden die für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele dargelegt. Es wird erörtert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Tab. 1 Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

ökologische Schutzgüter	Umweltrelevanz	Berücksichtigung bei der Aufstellung B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“
Natur und Artenschutz	§ 30 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Gesetzlich geschützte Biotope (ebd. Abs. 2) ○ - der naturnahe Uferbereich Rehbach mit begleitender Vegetation (ebd. Nr. 1) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ hier mit Ausnahmeverbehalt 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 gebietsunabhängig⁶ ○ auch im Innenbereich sowie bei vorh. Plangebietes (ebd. S. 108) ○ Detaillierte Artenschutzprüfung <ul style="list-style-type: none"> - in Änderungsbereichen - in definierten Freiraum-/ Brachflächen - bei privaten Nutzungsänderungen

⁴ Wilhelmi, F. (Bearb.): Biotoptypenkartierung | artenschutzfachliche Standortuntersuchung an drei Standorten im B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ 2020 (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht März 2021

⁵ ders.: Faunistische Nacherfassung im Jahre 2023 ... (i. A. Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Stand Oktober 2023

⁶ Lau, M.: Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag, Berlin 2012

noch Tab. 1 Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

ökologische Schutzgüter	Umweltrelevanz	Berücksichtigung bei der Aufstellung B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“
noch Natur und Artenschutz	<p>§ 34 BNatSchG</p> <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 Zulassung⁷ der Bauleitplanung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie nicht erforderlich (ebd. Rn. 3 zu § 34). ○ vorsorglicher Pufferstreifen zur Natura 2000-Grenze
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>§ 27 WHG guter ökologischer Zustand</p> <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 in Genehmigungsfrist wg. öffentl. Sicherheit bei 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 ○ 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>§ 4f. LSolarG (vom 30.09.2021)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundsätzlich Pflanzgebote <ul style="list-style-type: none"> - auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen - auf den Dach-/ Fassadenflächen ○ Pflanzgebote <ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum - auf öffentl. Stellplätzen ○ PV-Anlagen auf Dachflächen gewerbl. Genutzter Gebäude ○ PV-Anlagen auf Parkplätzen (>50 Einheiten)
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

⁷ Lütkes/ Ewer: BNatSchG – Kommentar. Verlag Beck, München 2011

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Umweltmerkmale

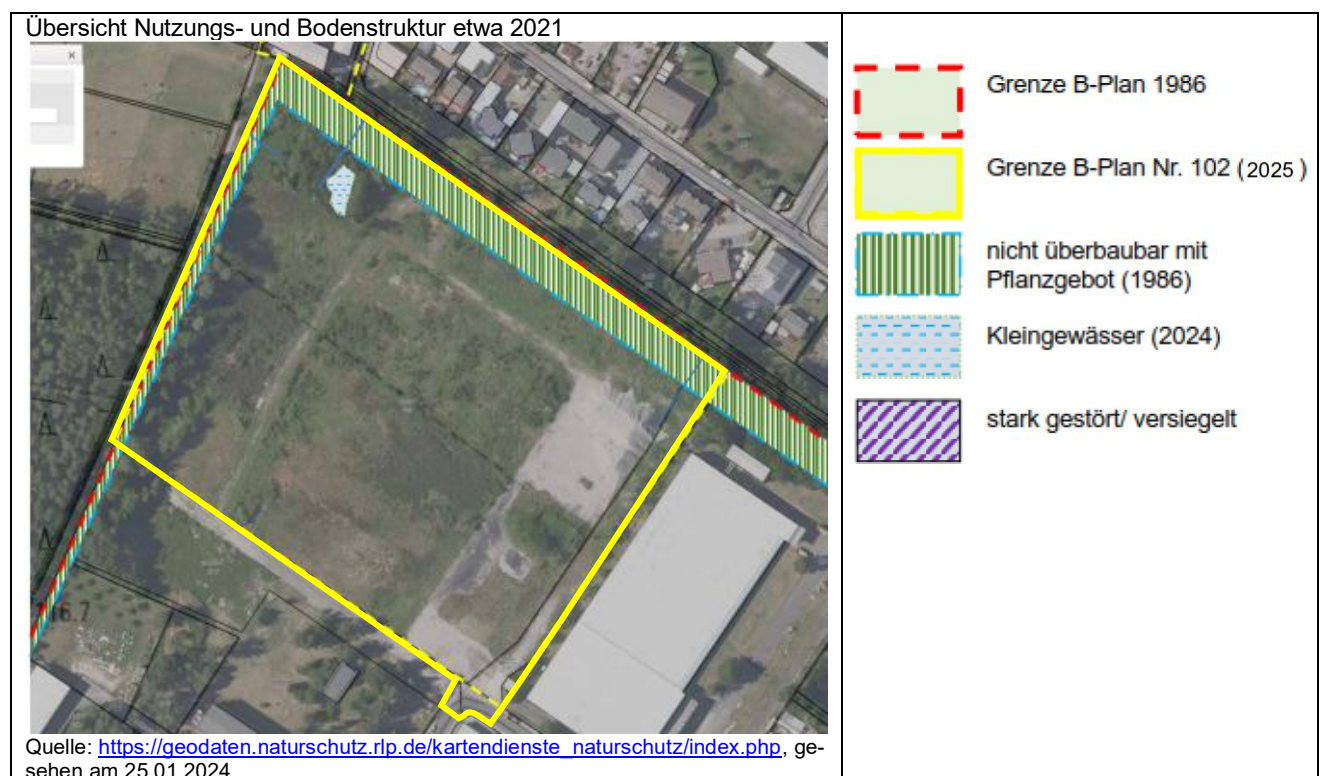
Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt (§ 2a Nr. 2 BauGB). Die Umweltprüfung für den hier vorliegenden B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ wird – soweit zutreffend - auf Daten und Fakten zurückgegriffen, die standort-übergreifend gültig bereits zum benachbarten B-Plan Nr. 100 dargelegt wurden.

6.1.1 Geologie und Boden

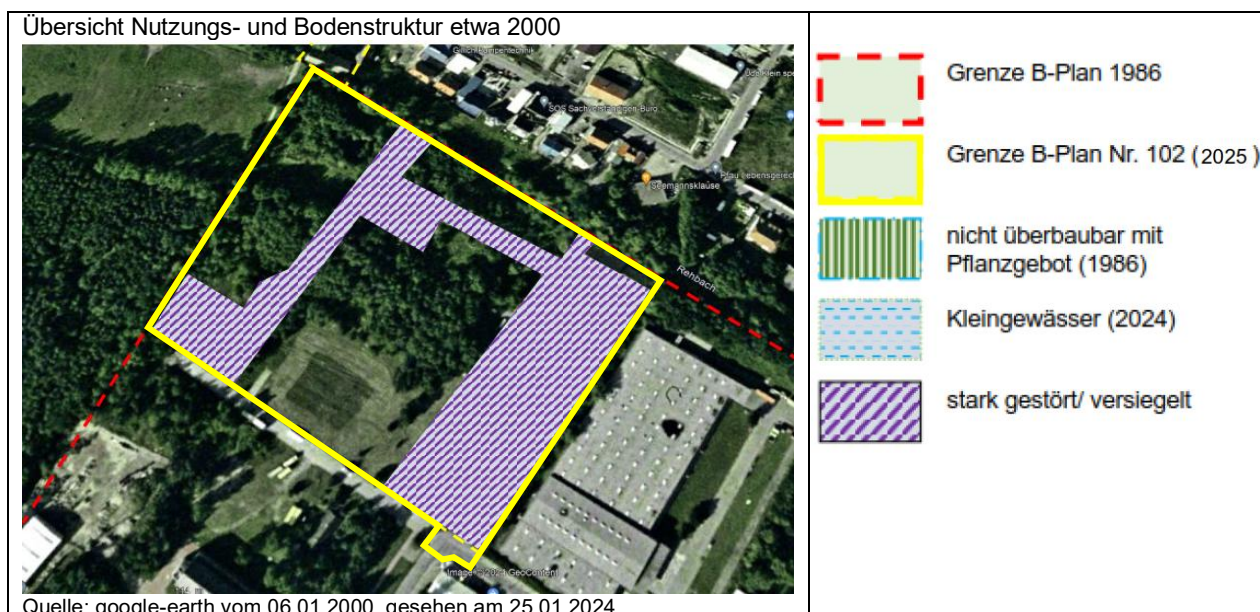
Die Gemeinde Haßloch befindet sich naturräumlich auf dem sog. "Speyerbach-Schwemmkegel", eine pleistozäne Sand- und Geröllablagerung im Rehbach-Speyerbachsystem. Die natürlicherweise anstehenden Bodenarten sind entsprechend der geologisch-morphologischen Ausgangssituation sandig, allenfalls leicht lehmig ausgebildet. Im konkreten Planungsfall können Analogieschlüsse aus umgebenden Standorten herangezogen werden.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ ist seit vielen Jahren schon zumindest in großen Teilbereichen überbaut und versiegelt gewesen. In älteren Kartenunterlagen ist eine Nutzung als „Verkehrsübungsplatz“ mit Hochbauten und Verkehrsflächen dokumentiert. Gleichwohl ist die Parzelle Bestandteil des Industriegebietes (1986) mit einer zulässigen Nutzungsintensität GRZ 0,8. Zwischenzeitlich ist die ehem. Nutzung aufgegeben, Hochbauten und versiegelte Flächen sind weitgehend ab- bzw. aufgebrochen und entfernt worden. In Teilbereichen sind Auszubildetenlagerungen platziert. Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Planungsbereich keine ungestörten oder unveränderten Bodenverhältnisse anzutreffen sind.

Abb. 6 Bodenstrukturverteilung

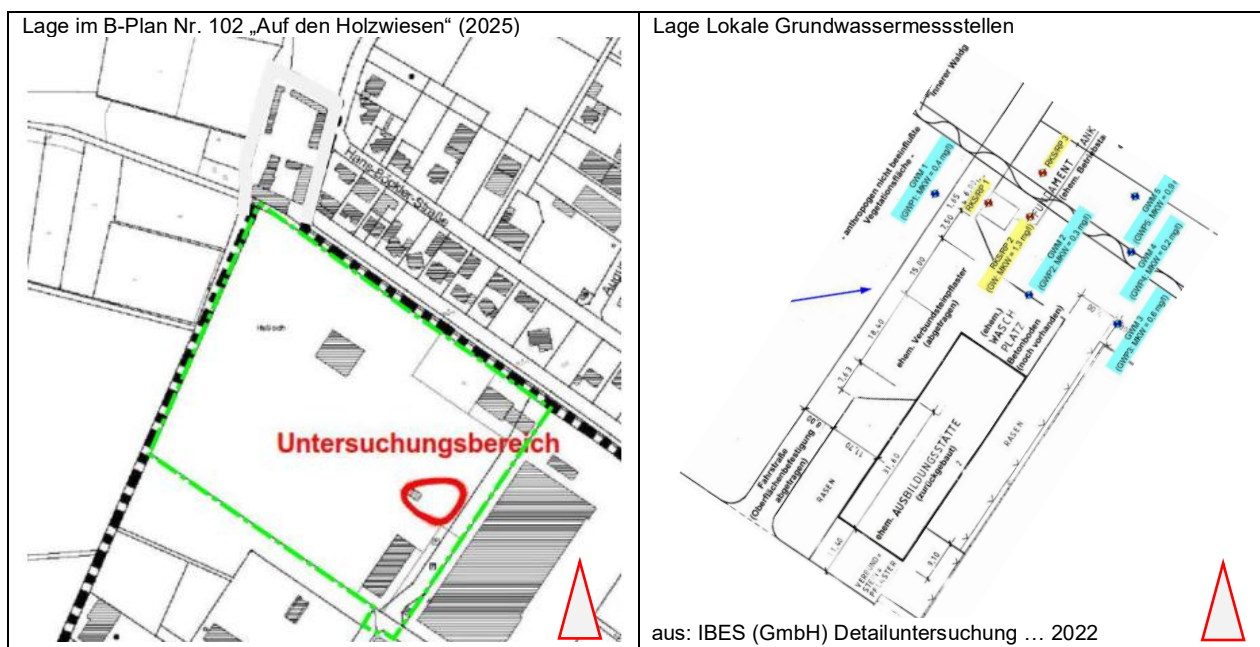


noch Abb. 6 Bodenstrukturverteilung



Vielmehr ist bekannt, dass im südöstlichen Bereich des Areals ehemals eine Betriebstankstelle sowie Kfz-Waschplatz betrieben wurden. Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind entfernt bzw. abgebrochen; betonierte Verkehrs-/ Regieflächen sind noch vorhanden. In historischer Recherche ist der Standort „altlastverdächtig“, weitere Erkenntnisse und Daten sind erst mit der nunmehr vorliegenden Detailuntersuchung⁸ erbracht worden.

Abb. 7 Vorbelastung Boden im Bebauungsplangebiet



Die Feld- und Laboruntersuchungen von Boden und Bodenluft im Nahbereich der ehem. Tankstelle haben eine diesbezügliche Belastungsfreiheit bestätigt. Neben den noch befestigten

⁸ IBES (GmbH): Detailuntersuchung Grundwasser (Altstandort Reg-Nr. 33200025-5007/000-00) Siemensstrasse 2 (Haßloch) (im Auftrag Gem. Hassloch) Neustadt Stand 09.02.2022

Teilflächen sind Betonschuttauuffüllungen sowie Schottermaterial bis zu 60 cm Mächtigkeit ange-
troffen worden. Weitere Fremdbestandteile hingegen sind nicht kartiert.

6.1.2 Grundwasser

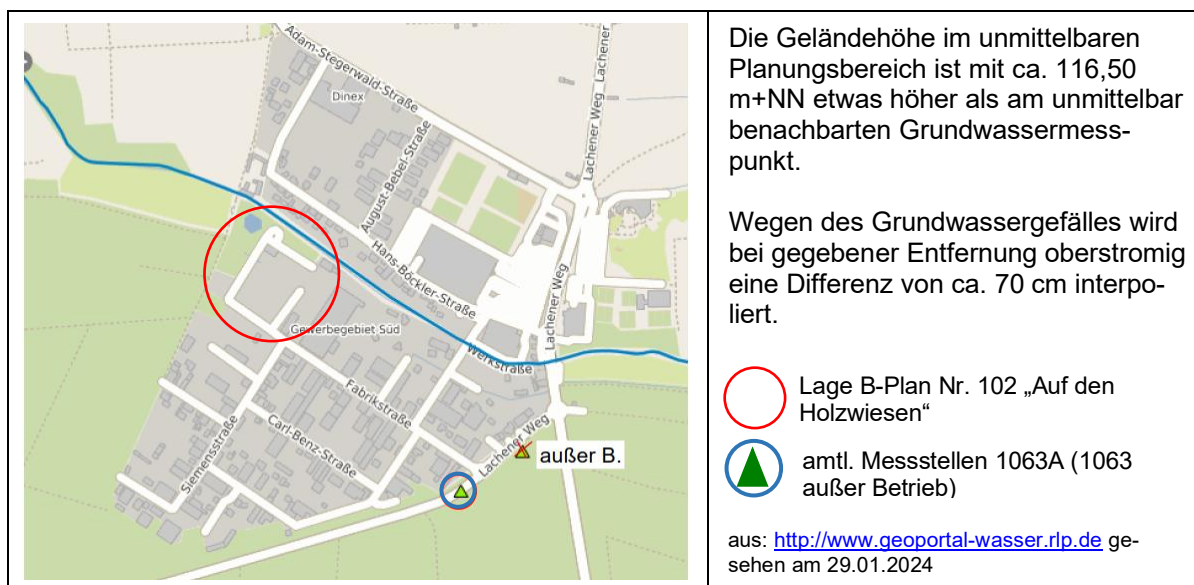
Die bodenkundlichen Erkenntnisse sind aber Anlass, im Umfeld des kritischen Standortes genau-
ere Bodenwasser- bzw. Grundwasseranalysen durchzuführen (ebd.). Die lokalen Grundwasser-
messungen, die für die Untersuchungen vorgenommen wurden, dokumentieren einen zeitlich be-
fristeten Flurabstand (im Januar 2022) von ca. 1,0 m bis 1,50 m unter Gelände, der aufgrund
kleinräumigen, pedologisch-geomorphologisch Abweichungen etwas variiert.

Tab. 2 Lokale Grundwasserspiegelwerte im Januar 2022⁹

Entnahmestelle: Grundwasserzone zu belastungsrelevanten Objekten	Grundwasserstand in Ruhe vor PN [m NN]	Flurabstand in Ruhe [m u. GOK]
GWM 1: direkter GW-Anstrom zur Betriebstankstelle/zum Kfz-Waschplatz	115,343	1,48
GWM 2: indirekter GW-Anstrom zur Betriebstankstelle/indirekter GW- Abstrom zum Kfz-Waschplatz	115,331	1,36
GWM 3: direkter GW-Abstrom zur Betriebstankstelle/zum Kfz-Waschplatz	115,313	1,29
GWM 4: direkter GW-Abstrom zur Betriebstankstelle/indirekter GW- Abstrom zum Kfz-Waschplatz	115,157	1,00
GWM 5: indirekter GW-Abstrom zur Betriebstankstelle	115,347	0,96

Östlich des B-Planes Nr. 100, unmittelbar an der K 14 Lachener Straße befindet sich eine lang-
jährig betriebene amtliche Grundwassermessstelle¹⁰. Während die ältere MP-Nr. 1063 (1954-
1979) seit langem nicht mehr aktiv beobachtet wird, ist seit jener Zeit die lokale MP-Nr. 1063A
bis in die Gegenwart aktiv. Die nachfolgenden Daten zeigen den langjährigen Grundwasser-
standsverlauf am Ort.

Abb. 8 Lage Grundwassermessstellen



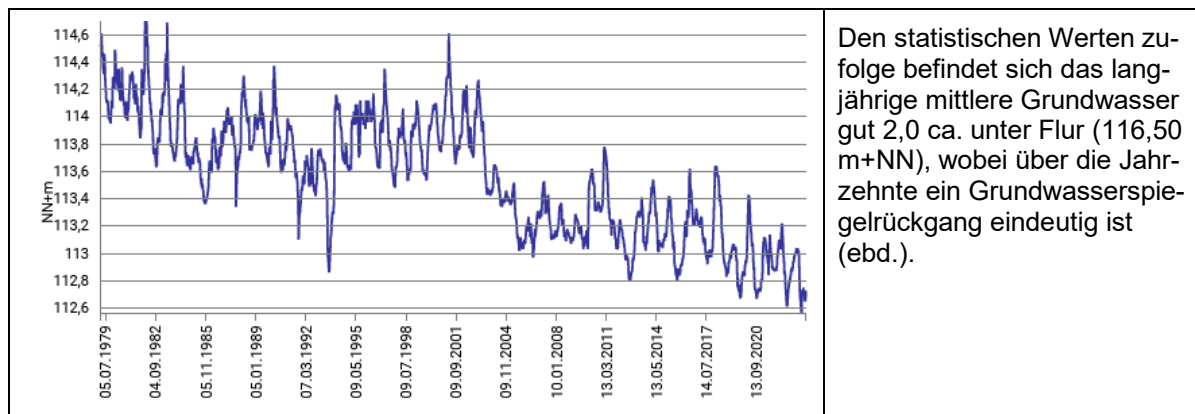
⁹ Quelle: IBES (Bearb.): Detailuntersuchung Grundwasser ... 2022

¹⁰ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> gesehen am 29.01.2024

Tab. 3 Grundwasserstand

Messst-Nr	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 29.01.2024	
1063A Hassloch	115,36	115,71	113,55	2,16	1,81	Mittelwert (1979-2023)	
			112,56	3,15	2,80	Minimum (24.07.2023)	
			114,70	1,01	0,66	Maximum (11.01.1982)	
FNP-Bereich 4. Teiländerung <i>Auf den Holzwiesen</i>	Gelände 115	MPH o. A. ca. 450 m Oberstrom	114,24	bei gegebenem Gefälle ca. 70 cm Differenz	unter Gelände	0,76	eigene Interpolation Mittelwert (1979-2023)
			113,25			1,75	Minimum (24.07.2023)
			115,39			-0,39	Maximum (11.01.1982)
	114,24		2,26			Mittelwert (1979-2023)	
	113,25		3,25			Minimum (24.07.2023)	
	115,39		1,11			Maximum (11.01.1982)	
	116,5						

Abb. 9 Langjähriger Grundwasserpegel 1979-2023¹¹



Im Nahbereich des Rehbaches wird das Gelände evtl. niedriger sein; der Gewässereinfluss wird deutlicher auf den Uferrand einwirken. Man muss hier tendenziell mit höher anstehendem Grundwasser rechnen. Die lokalen Daten zur Altlastenuntersuchung (siehe oben) im Januar bestätigen die Langzeit-Ergebnisse anhand des Grundwassermesspunktes 1063A. Demzufolge wird der winterliche Grundwasserhochstand im Planungsgebiet nur wenige Dezimeter unter Flur sein, der langjährige Mittelwert ist allerdings bei ca. 114,24 m+NN interpoliert.

In qualitativer Hinsicht haben sich bei der eigentlichen Probennahme o. g. Boden- und Grundwasseruntersuchungen¹² keine auffälligen Besonderheiten ergeben. Nachfolgende Laboruntersuchungen (ebd.) haben eine deutliche Reduzierung früherer Schadstoffkonzentrationen bis hin zur Unterschreitung von Prüfwerten bestätigt. Es sind allerdings zwei belastungsrelevante Parameter – MAC sowie DOC – in Konzentrationen verblieben. Die Verursacherquelle ist nicht abschließend bestimmbar, möglicherweise auch von einem weiter westlich gelegenen Schadensherd herrührend. Insofern werden qualitative Gefährdungen gutachterlich nicht ganz ausgeschlossen.

Dennoch werden kein expliziter Handlungsbedarf bzw. eine grundsätzliche Schadensanierung empfohlen (ebd. S. 13). Es verbleibt die Notwendigkeit langfristiger Überwachung und wiederholte Grundwasserbeprobung, um Restrisiken zukünftig tatsächlich auszuschließen. Möglicherweise sind auch zusätzliche, andere Belastungen oder Schichtverteilungen erkennbar. Die

¹¹ <https://geodaten-wasser.rlp-umwelt.de>, gesehen am 29.01.2024

¹² IBES (GmbH): Detailuntersuchung Grundwasser ... Stand 09.02.2022

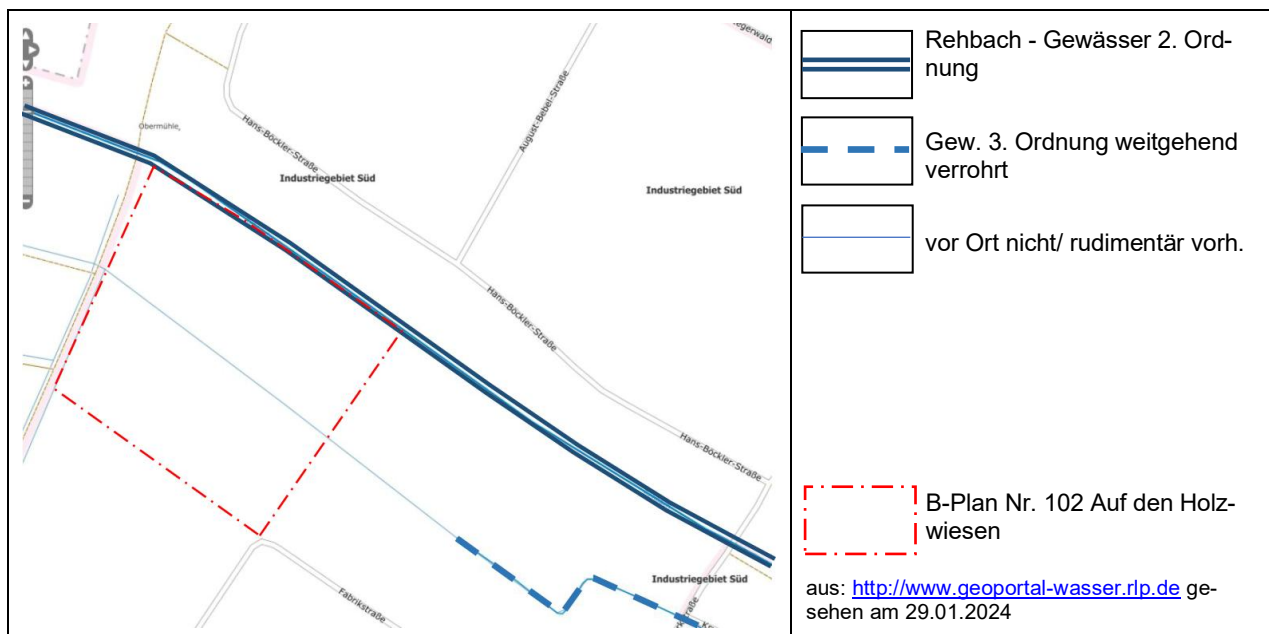
Gebote bodenschutz- und abfallrechtlicher Vorsorge – und Schutzmaßnahmen, die in der praktischen Bauausführung bis in das Grundwasserniveau erkennbar werden, sind dauerhaft gültig.

6.1.3 Oberflächenwasser

Bzgl. Oberflächenwasser wird der Planungsraum im Norden tangiert vom Rehbach, einem Gewässer 2. Ordnung, das hier im Nordwesten an der Obermühle an den Planungsraum angrenzt, im weiteren Verlauf jedoch nur noch die Grenzlinie nachzeichnet; die Bachparzelle ist nicht unmittelbarer Bestandteil des B-Planes.

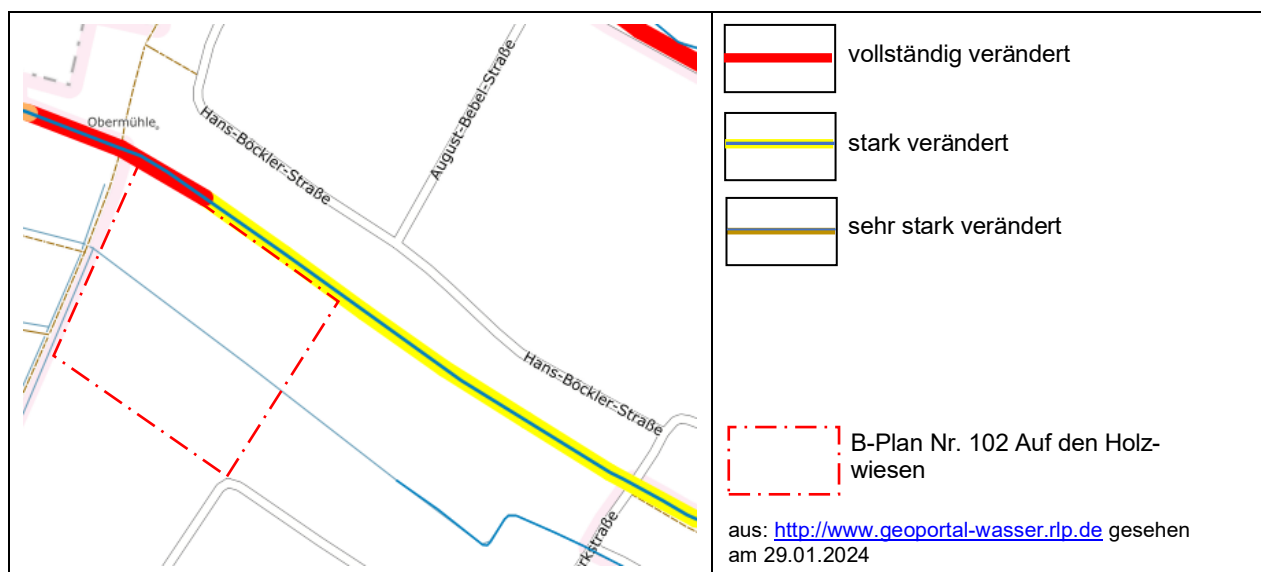
Dennoch ist die direkte Benachbarung planungsrechtlicher Anlass, das Entwicklungsgebot der Bauleitplanung (§ 1(5) BauGB) auch und gerade auf die Bewirtschaftungsziele eines guten ökologischen Zustandes (§ 27 WHG) abzustellen. Das betrifft nicht nur die qualitativen Potentiale¹³ der biologischen und chemisch-physikalischen Qualitätskomponenten (ebd. Anl. 3 zu § 5), sondern auch die morphologisch-geografischen Ordnungsregularien, die über die Abstandsbemessung (§ 38 WHG) einen Gewässerrandstreifen definieren und Genehmigungsaufgaben festsetzen (§ 31 LWG).

Abb. 10 Fließgewässer im Untersuchungsraum



¹³ Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (OGewV) vom 20.06.2026

Abb. 11 Gewässerstrukturgüte Rehbach



Im konkreten Planungsfall wird das Gewässer – abgesehen von der kulturhistorischen Mühlen-nutzung an der Obermühle – in einem gerade verlaufenden Gewässerbett geführt und von einer mehr oder weniger mächtigen Baumkulisse (Erlen/ Eichen/ Pappeln) begleitet. Die Gewäs-serstrukturgüte ist gekennzeichnet durch eine abwechslungsreiche Uferzone mit mäßig rasch ab-fließendem Wasser auf sandig-kiesiger Sohle.

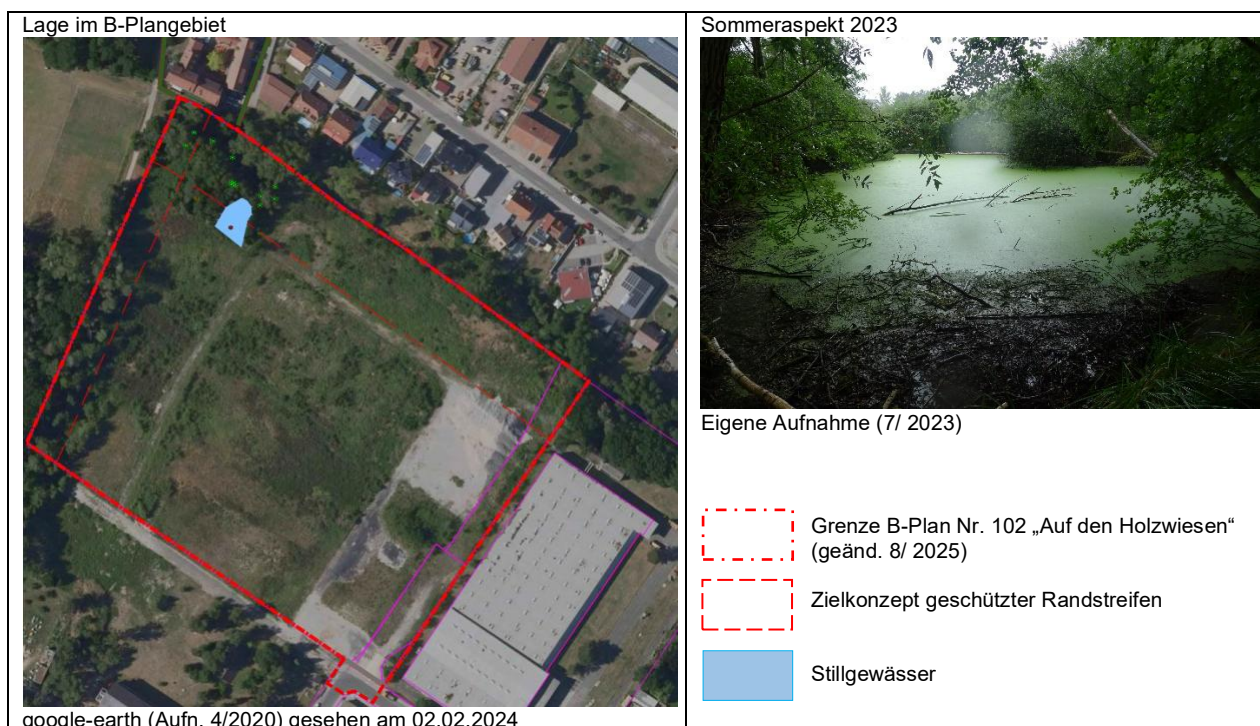
Abb. 12 Strukturgüte Rehbach unterhalb Obermühle 2020 – 2024



Im Nahbereich des Rehbachs, unmittelbar nordwestlich der in Rede stehenden Parz. Nr. 11508/ 309 befindet sich ein kleiner Teich, dessen Herkunft bzw. Entwicklungsgeschichte (noch) unbe-kannt sind. Die lokale Betrachtung identifiziert das Gewässer allerdings als polytrophes Stillge-wässer, das sehr stark durchsetzt ist mit organischem Material (Wasserlinsenbewuchs | Lemna sp.). Es ist eingebunden in ein dichtes Schilf- und Weidengebüsch, das von Birken, Erlen und Pappeln in der Baumschicht überstellt ist. Eine Anbindung an den Rehbach ist nicht zu erkennen.

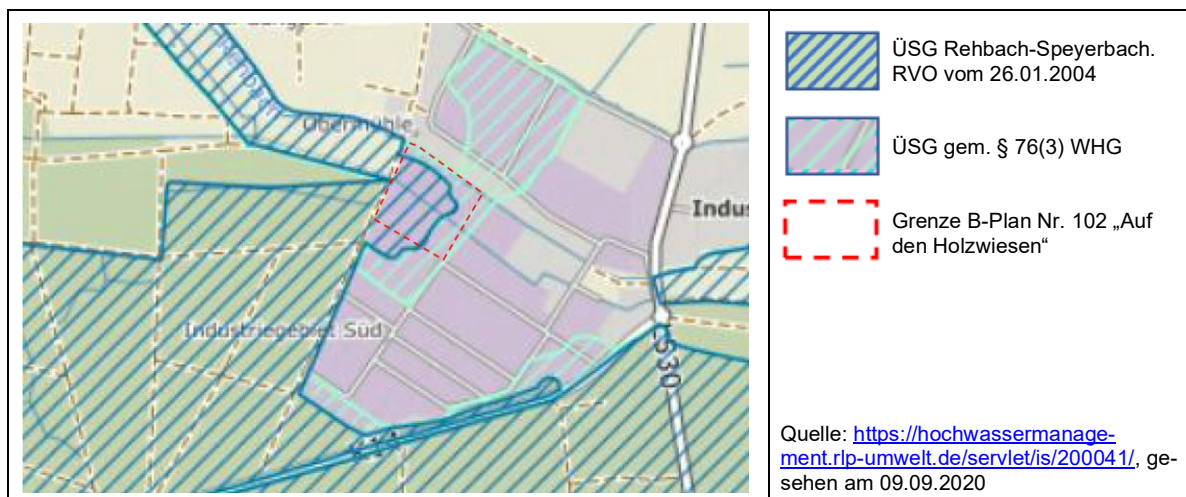
Es kann naturschutzrechtlich als geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG genannt werden, da hierzu alle naturnahen, Park-, Zier- und Gartenteiche gezählt werden; einschränkende Kriterien wie Größe, Trophiegrad sind nicht maßgebend.

Abb. 13 Polytrophes Stillgewässer



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

Abb. 14 Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem



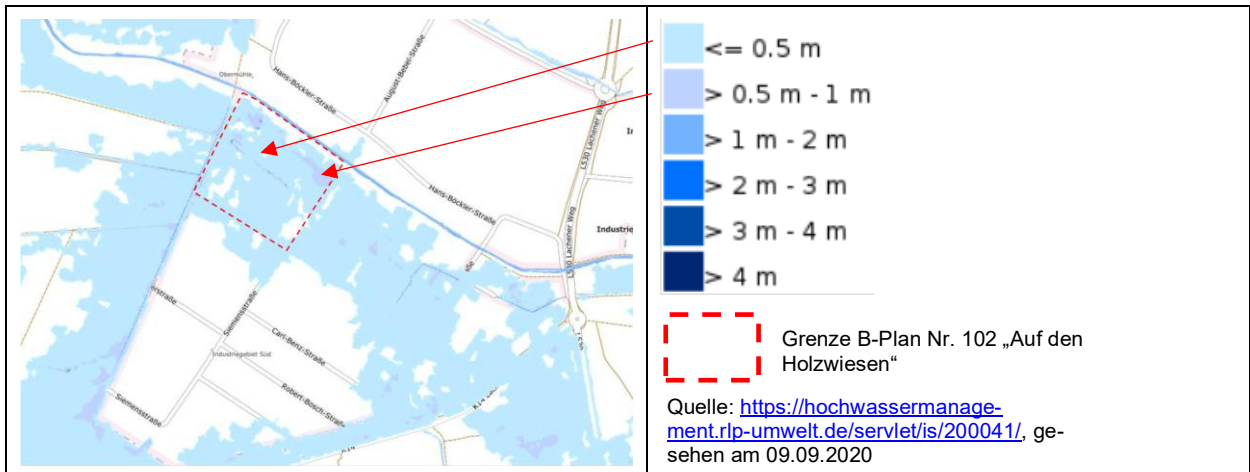
Nun gibt es neben den gesetzlich und räumlich definierten Gebieten (§ 76 Abs. 1 und 3 WHG) weitere Risikogebiete (§ 74 WHG), die in sog. Gefahrenkarten dargestellt werden:

- 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.

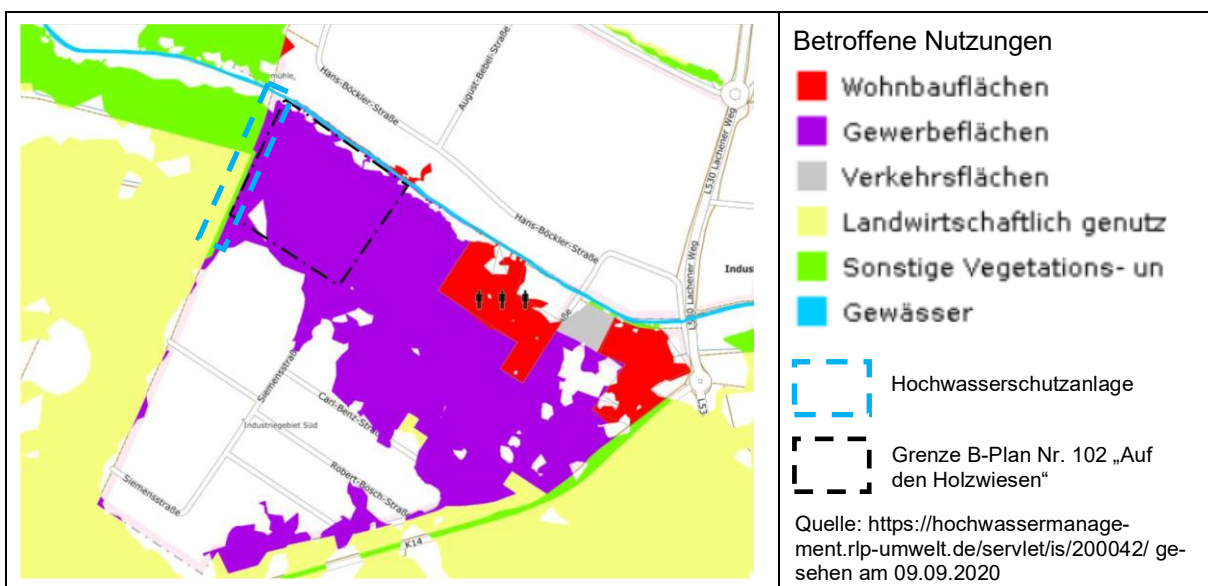
Die vorliegenden Kartenwerke¹⁴ zu den Hochwassergefahren und -risiken binden (auch) den B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ vollumfänglich mit in die tatsächliche Überschwemmungsgefahr mit ein.

Abb. 15 Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum



Darüberhinausgehend zeigt die Risikokarte, in welchem Umfang ein Hochwasserereignis nachteilige Folgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte (§ 73(1) S. 2 WHG) haben kann. Die zuständige Behörde bewertet das Hochwasserrisiko und bestimmt danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (§ 73(1) 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. 16 Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet

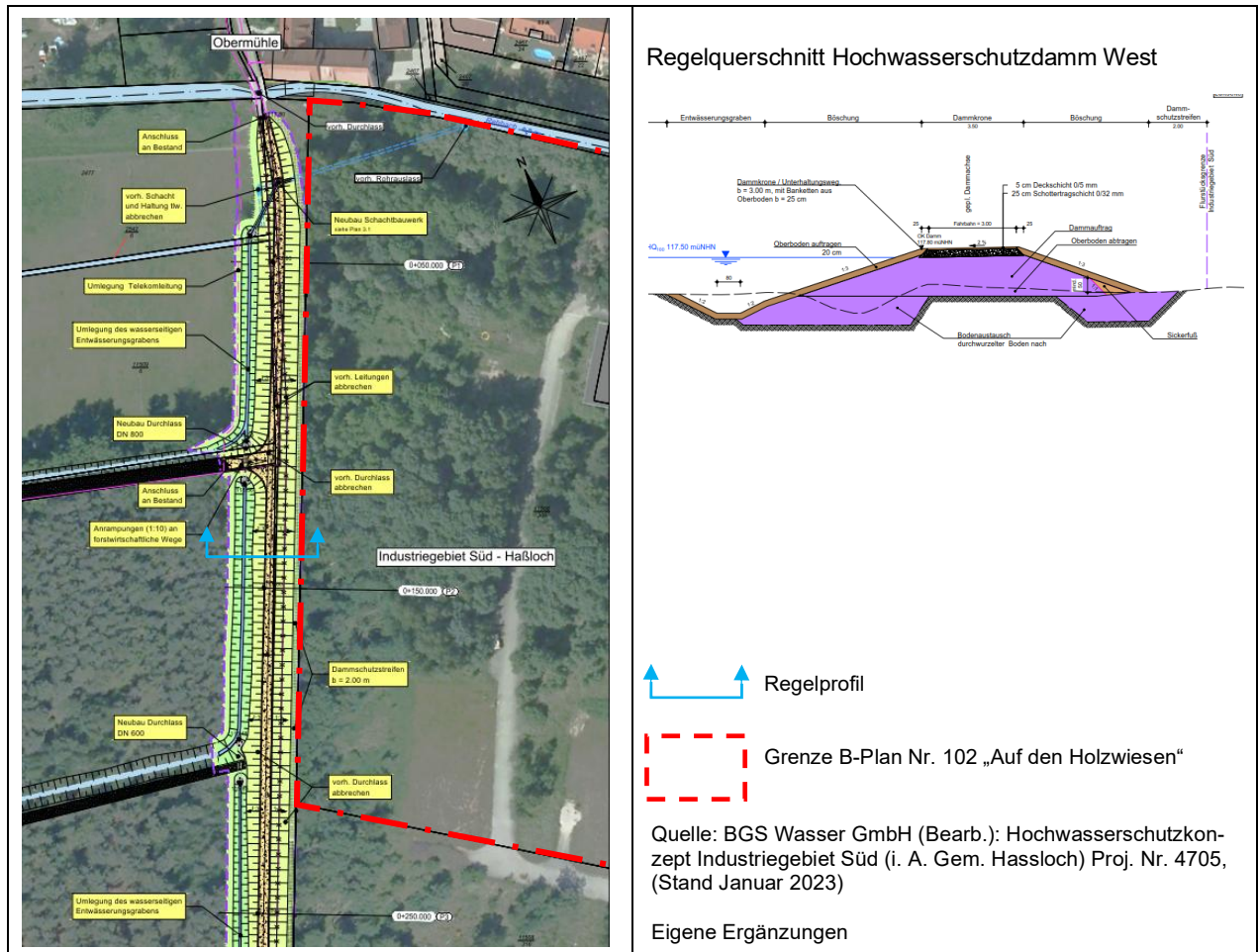


Die bekannten Risiken haben es notwendig werden lassen, geeignete Schutzvorkehrungen zu ergreifen. Es liegt ein Hochwasserschutzkonzept vor, das speziell das gesamte Industriegebiet

¹⁴ <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, gesehen am 31.01.2024

Süd durch geeignete bauliche Vorkehrungen schützen soll.¹⁵ Baurecht liegt vor; es ist damit zu rechnen, dass das Vorhaben in 2026 realisiert wird. Deshalb kann angenommen werden, dass die hydraulischen Umweltparameter zukünftig keine Relevanz mehr haben werden, vielmehr ein wirksamer Hochwasserschutz für das gesamte Baugebiet, also auch für den B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ gegeben sein wird.

Abb. 17 Hochwasserschutz Industriegebiet Süd



6.1.4 Klima und Luft

Das Klima des Planungsraumes ist sommerwarm und wintermild. Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 9 °C; die thermische Situation, das ist der Indikator für das tatsächliche Empfinden des Menschen im Raum, wird als „belastet“ bewertet¹⁶. Die konkrete Örtlichkeit am Rande des großräumigen Waldgebietes profitiert offenkundig von den Ausgleichswirkungen, die sich durch den Luftmassenaustausch zw. der kühleren Waldregion und der Siedlungsfläche ergibt.

Bei der gehölzreichen Sukzessionsentwicklung darf angenommen werden, dass das lokale Geländeklima ebenfalls Bestandteil dieser Ausgleichswirkung ist. Die vegetationsbestandenen Teilflächen führen im Tagesverlauf zu einem moderateren Temperaturanstieg; während der

¹⁵ BGS Wasser GmbH (Bearb.): Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd (im Auftrag Gemeinde Hassloch) Proj. Nr. 4705, in der jeweils gültigen Fassung

¹⁶ Landschaft 21 (hrsg. vom MUF Rh-Pf) 1999

Nachtstunden hingegen kühlen sich diese Flächen im Vergleich zu versiegelten/ bebauten Flächen erheblich deutlicher ab. Speziell in Strahlungs Nächten stellen sich geländewirksame Winde ein, bodennahe Luftströmungen, die - insbesondere in der ersten Nachthälfte – ausgleichend auf die überwärmten Baugebiete einwirken können. Es ist aber ebenso bekannt, dass bauliche Randstrukturen die Strömungsdynamik räumlich begrenzen.

6.1.5 Fläche/ Landschaft-(sbild) und Kulturgüter

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des engeren Baugebietes ist infolge der seit langem vorherrschenden Sukzessionsdynamik stark überprägt. Ehemals bauliche Anlagen und Gebäude sowie Verkehrsflächen sind abgeräumt, beseitigt bzw. als Bauschutt aufgehaldet.

In der Fläche haben sich typische Brachezeiger entwickelt, die auf etwas älteren Standorten durchaus auch bis in die Strauch- und Jungbaumphase (Brombeere/ Ginster etc. sowie Birke, Espe etc.) fortentwickelt sind.

Die Baumkulisse im Nordwesten, im Nahbereich des Rehbaches (Erle/ Pappel) sowie im Westen entlang der Waldgrenze (Eiche) bleiben dominant.

Abb. 18 Landschaftsbild Auf den Holzwiesen



In unmittelbarer Benachbarung, knapp außerhalb des B-Plangrenze auf der Nordseite des tangierenden Rehbaches befindet sich die historische (1745) Obermühle¹⁷, dessen bauliche Ensemble den Erlebnisraum im Nahbereich des Planungsgebiete mitbestimmt. 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 – hier entlang der B-Plangrenze - ist zwar noch mit mächtigen Sandstein-einfassungen vorhanden, aber die Mühlentechnik ist vollkommen entfernt. Das Wasser kann im Leerschuss über die Rampe abfließen.

¹⁷ Denkmaltopografie – Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz – Kreis Bad Dürkheim Bd. 13.1. Wernersche Verlagsgesellschaft Worms, 1995

Abb. 19 Rehbach und Mühlkanal Obermühle



6.1.6 Pflanzen und Tiere/ Biodiversität

Es ist oben dargestellt worden, dass der ehemals mit Bauwerken und Verkehrsflächen überprägte Standort nunmehr geräumt ist, Bauschutt und Erdaushub ist seitlich aufgehaldet, geräumte Flächen sind von einer mehr oder weniger dichter Gehölz- und Staudenbrache überzogen.

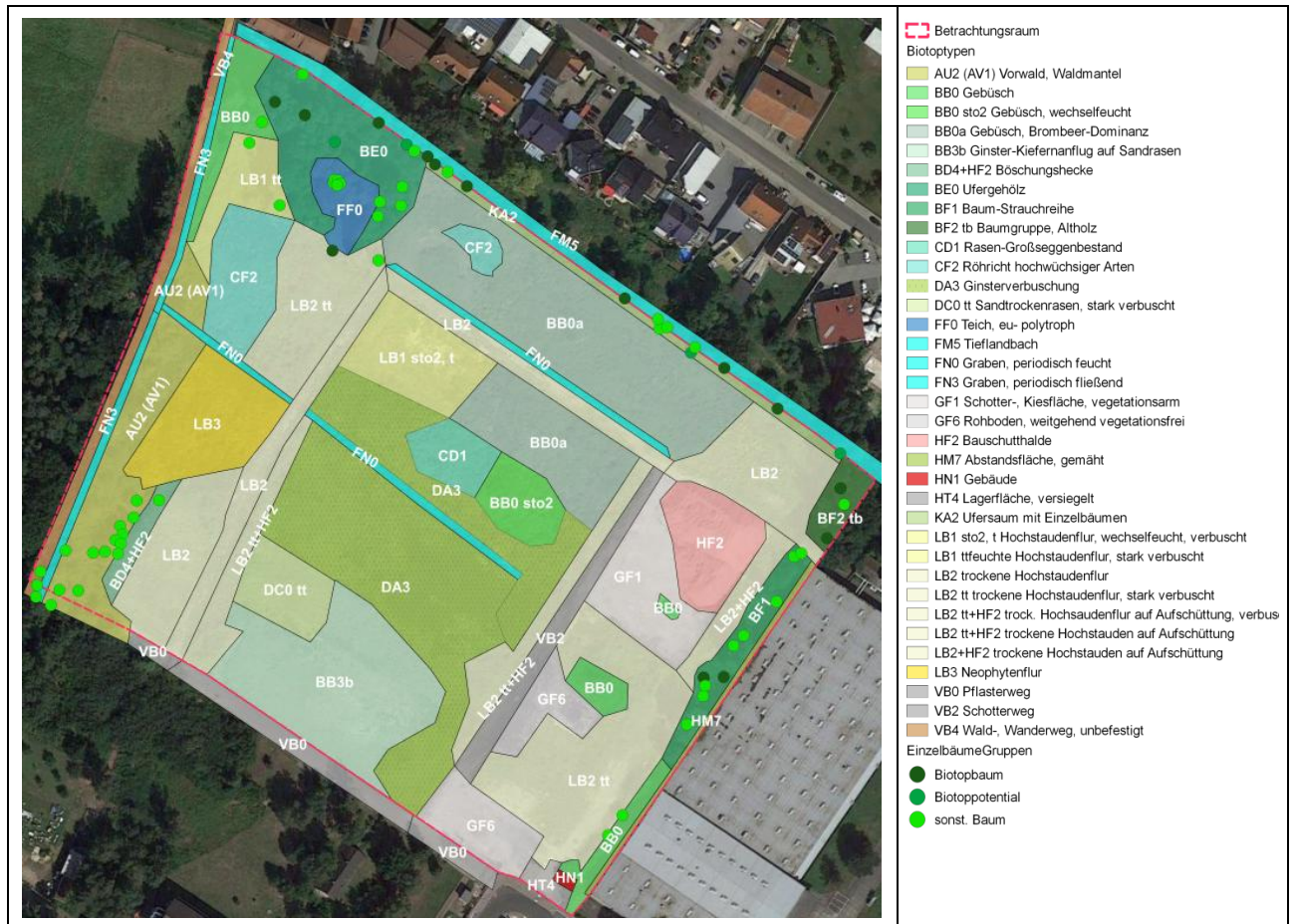
Abb. 20 Nutzungsbrache, Stauden- und Gehölzsukzession¹⁸



¹⁸ eigene Aufnahmen 7/ 2023

Während bei der Ersterfassung 2020/ 2021¹⁹ in weiten Bereichen beispielsweise noch ein typischer Sandrasen kartiert werden konnte (Code BB3b), hat sich mittlerweile eine Gehölzsukzession durchgesetzt, die dominiert wird von Brombeere und Ginster. Die Nacherfassung²⁰ in der Vegetationsperiode 2023 zeigt auf, dass die Vegetationsdecke deutlich zugenommen hat. Die ehemals wertvoll eingestuft Hochstaudenfluren sind allenfalls noch kleinräumig und relikthhaft vorhanden. Die Schutzkategorie nach § 30-Biotop BNatSchG (Sandtrockenrasen) ist fraglich geworden. Die Strukturen werden ohne gezielte Entwicklungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit erlöschen (ebd.).

Abb. 21 Biotoptypenkartierung 2023



6.1.7 Geschützte Biotop

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 typisiert, der wegen seines linearen, vergleichsweise tief eingeschnittenen Profils bedingt naturnah zu bewerten ist. Entgegen früherer Erhebungen sind nur noch wenige starke Uferbäume mit Biotopbaum-Eigenschaften vorhanden. Es gibt starkes, frischtotes Holz und

¹⁹ Wilhelmi, F. (Bearb.): Bbauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ - Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG Fachbeitrag Artenschutz (i. A. Ehrenberg Landschaftsplanung) Stand 21.03.2021

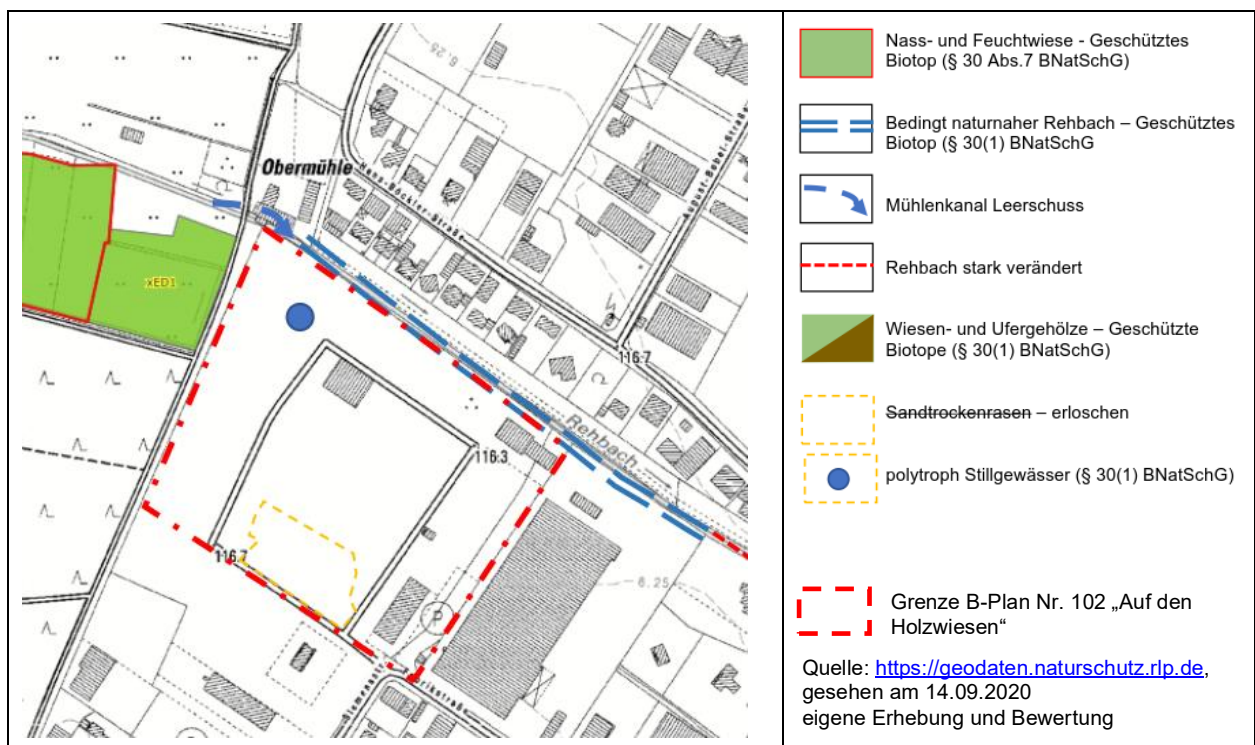
²⁰ Ders.: B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ - Faunistische Nacherfassung im Jahr 2023 zum Fachbeitrag Artenschutz § 44 BNatSchG (2020) (i. A. Ehrenberg Landschaftsplanung) Stand 30.10.2023

stehendes Totholz, das Lebensraum für Wasservögel i.w.S. für Entenvögel, für die Wasserramsel und den Eisvogel sein kann.

Im südlichen Bereich des B-Planareals war in 2020 noch eine trockene Rasenfläche mit charakteristischen Arten eines geschützten Sandrasen-Biotops ausgebildet. Es ist a. a. O. bereits auf die Sukzessionsdynamik auch auf dieser Fläche hingewiesen worden, so dass der Schutzstatus erlöschen wird bzw. bereits ist.

In der nachfolgenden Grafik sind die Biototypen 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 westlich des Plangebietes entlang der Bachau erstrecken. Die Registrierung der Biotope ist zwar nicht konstitutiv für den gesetzlichen Schutz²¹, sie dient aber der rechtsstaatlichen Unbedenklichkeit (ebd. Rn. 16 zu § 30).

Abb. 22 Geschützte Biotope § 30 BNatSchG



6.1.8 Natura 2000

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt, im Westen durch einen Waldweg und im Süden durch die Kreisstraße K 14 getrennt, unmittelbar an das Vogelschutzgebiet VSG 6616-402 *Spey-erer 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-Verträglichkeitsstudie²² im Sinne von § 34 BNatSchG beigelegt. Europäische Vogelschutzgebiete

²¹ vgl. Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Verlag C. H. Beck, München 2011

²² Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht April 2021

sind per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes, so dass die Prüfaspekte im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB begründet sind. Es ist zwar bekannt²³, dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rn. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle - wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht - wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert.

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

- 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.

6.1.9 Schutzgut Mensch

Als Erholungsgebiet ist das industriell-gewerbliche Baugebiet zurzeit nicht geeignet. Das Areal ist wegen des jahrelangen Brachezustandes nach Aufgabe und Abbruch der baulichen Gewerbeeinrichtungen nicht betretbar und erlebbar. Vielmehr ist Vorsorge zu treffen, dass wegen der bekannten Altlast der Wirkungspfad Grundwasser-Boden-Mensch unbeschadet bleibt. Allerdings ist festgestellt worden (IBES GmbH ... 2022), dass die früher mal erhobenen Schadstoffkonzentrationen deutlich reduziert sind. Es sind zwei Belastungsparameter (MKW sowie DOC) verblieben, welche relevante Prüfwerte überschreiten (ebd. S. 11). Alle anderen nutzungstypischen Parameter wurden entweder nicht mehr nachgewiesen oder lagen unterhalb kritischer Konzentrationen. Es verbleiben aber diffuse MKW-Belastungen, die laut Gutachten durchaus auch aus dem weiteren Umfeld zudringen könnten. Insofern werden horizontale und vertikale Schadstofftransporte nicht ganz ausgeschlossen. Es werden (wissenschaftlich-theoretische) Gesundheitsgefährdungen bei Eingriffen in das lokale Grundwasser nicht ausgeschlossen (ebd. S. 13). Ein explizit akuter Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr, auch einer Grundwassersanierung, allerdings wird nicht formuliert. Das Gefahrenpotential ist vorh., allerdings gering, so dass weiterhin Langzeitbeobachtungen empfohlen werden. Grundsätzlich sollten bei späteren Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung und Ableitung auf entsprechende Belastungsfreiheit des Schutzgutes geachtet werden (ebd.).

²³ Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

6.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind in der oben gegebenen Darstellung und Bewertung aufgezeigt worden. Zusammenfassend ist erkennbar:

6.2.1 Wirkungsgefüge Boden

Es ist anhand der boden- und grundwasserkundlichen Altlastenkartierung dargelegt worden, dass weite Bereiche des B-Plangebietes infolge ehemaliger baulicher und verkehrlicher Nutzungen überprägt sind. Die qualitativen Wechselwirkungen infolge der Nutzungsrelikte bzw. diffusen Einträge unbekannter Quellen sind dargelegt worden. Es werden Handlungsempfehlungen formuliert, um die kritischen Wirkungspfade Mensch – Boden und Mensch – Grundwasser vorsorglich zu schützen.

6.2.2 Wirkungsgefüge Wasser

6.2.2.1 Grundwasser

Das Grundwasser steht hier im langjährigen Mittel bei 114,24 m+NN, das ist bei gegebener Geländehöhe von ca. 116,50 m etwa 2 m unter Flur. Die winterlichen Hochwerte hingegen können auf nur wenige Dezimeter Flurabstand ansteigen. Im Rahmen der lokalen Detailuntersuchung im Januar 2022 (IBES GmbH ... 2022) ist an den Messstellen ein Ruhespiegel bei etwa 115,30 m+NN festgestellt worden (vgl. Tab. 2), ein Wert, wie er auch in der langjährigen Pegelbeobachtung als ein Max-Wert für die Winterzeit dokumentiert ist (vgl. Tab. 3). Es ist a. a. O. aber auch dargelegt, dass statistisch gesehen ein langfristig sinkender Grundwasserspiegel erkennbar ist (vgl. Abb. 9). Dennoch ist die Empfindlichkeit des Oberen Grundwassers gegenüber einsickernden Stoffen wegen der sandigen Überdeckung und fehlenden Filterkapazität groß. Das tatsächliche Beeinträchtigungsrisiko für die Trinkwassergewinnung hingegen ist gering, weil die Wasserversorgung aus tieferen Grundwasserleiter unterhalb der trennenden Zwischenschicht erfolgt.

Wegen der Kenntnis über die lokale Altlastenthematik sind (siehe oben) umwelttechnische Detailuntersuchungen durchgeführt worden²⁴. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Kontaminationen des bodennahen Grundwassers nicht ganz auszuschließen sind. Hierbei stehen MKW-Belastungen an, so dass bei baustellenbedingter Grundwasserhaltung und Ableitung geeignete Schutzvorkehrungen empfohlen werden. Weitergehende Sanierungsmaßnahmen werden für diesen Standort nicht genannt (ebd.).

6.2.2.2 Oberflächenwasser

Der tangierende Rehbach ist ein Gewässer 2. Ordnung, das heißt, dass ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt besteht (§ 31(1) LWG. RP)

- generell für bauliche Anlagen bis zu einer randlichen Breite von 40 m,
- oder wenn Einwirkungen auf das Gewässer allein schon durch die Veränderung der Bodenoberfläche möglich sind.

Bereits im alten B-Plan Industriegebiet Lachener Straße (1986) war hier ein Grünstreifen von 18 m Breite festgesetzt. Es muss zukünftig vor Ort dargelegt und nachgewiesen werden, dass der gesetzliche Abstand zw. Gewässergrenze und baulichen Anlagen eingehalten ist. Dort, wo der

²⁴ IBES (Bearb.): Detailuntersuchung Grundwasser ... 2022

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).

6.2.3 Wirkungsgefüge Klima/ Lufthygiene

Es ist bekannt, dass das Baugebiet sich innerhalb einer Region mit hohen Temperaturmittelwerten und damit einhergehend mit einem stark belastenden Bioklima befindet. Regionalklimatische Ausgleichsleistungen (z. B. Kaltluftbahnen) sind nicht wirksam. 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.

6.2.4 Wirkungsgefüge Mensch und Erholung

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. 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 ehem. 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).

6.2.5 Wirkungsgefüge Kultur- und Sachgüter

Auf die im Nordwesten – außerhalb der Plangrenze - befindlichen Kulturgüter im Umfeld der Obermühle ist hingewiesen worden. Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.2.6 Wirkungsgefüge Arten- und Biotopschutz

Anhand einer saisonaler Feldbeobachtung (2020) ist das tatsächliche Biotoptypen- und Artenpotential im B-Plangebiet untersucht worden. Im Verlauf der Vegetationsperiode 2023 ist eine Nachkartierung erfolgt (vgl. Abb. 21), bei der auch das Artenvorkommen verifiziert wurde. Es ist festgestellt worden, dass die zwischenzeitlich fortgeschrittene Sukzession Veränderungen der Biotoptypenstruktur, damit einhergehend auch einiger Tierarten mit sich gebracht hat. Während in 2020 noch verbreitete Trockenrasen- und Hochstaudenfluren festzustellen waren, hat sich mittlerweile eine überwuchernde Gehölzdecke aus Ginster und Brombeere ausgebreitet. Die Pioniergehölze wie Birke und Espe sind weitergehend durchgewachsen, die ehem. Staudenfluren sind nur noch relikthaft vorhanden. Die jahrelange Ungestörtheit der Flächen ist also der Grund dafür, dass eine natürliche, standortbedingte Sukzession eingesetzt/ gefestigt oder fortgeschritten (z. B. Sandrasen) ist. Diesbezügliche Dokumentationen liegen mit der Nachkartierung²⁵ in

²⁵ Wilhelmi, F. (Bearb.): ... Faunistische Nacherfassung im Jahr 2023 ... Stand 30.10.2023

2023 vor. Dennoch betont der Gutachter, dass *die Ablösung eines Biotoptyps durch ein folgendes Sukzessionsstadium (...) nicht als ökologische Wertminderung des Gesamtstandorts oder einzelner Teile attribuiert werden könne. Nach der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2017), werden Ruderalstandorte, (zivilisationsbedingte Standorte auf stark gestörten Rohböden, wie z.B. Industriebrachen) als stark gefährdet bis gefährdet (Status 2-3) eingestuft und erhalten damit eine gehobene Werthaltung* (ebd. S. 12).

Die Veränderungen einzelner Biotoptypen spiegelt sich teilweise auch im faunistischen Artenspektrum wider. Bei der Nachkartierung wurden drei weitere Arten als Brutvögel bestätigt, die bei der Ersterfassung in 2020 noch als potentielle oder Erwartungsarten gegolten hatten (Sumpfrohrsänger, Goldammer, Schwarzkehlchen). Grünspecht (Brutvogel im Ufergehölz des Rehbachs) und Wacholderdrossel haben sich etabliert. Hervorzuheben ist auch der Neuntöter (Anh. 1 zu VS-RL), der erneut im Gebiet brütete und dabei nahezu den gleichen Neststandort und die gleichen Sing- und Sitzwarten wie in 2020 besetzte. Das Artvorkommen und die Veränderungen sind gelistet (ebd.). Es werden 10 bis 15 Leitarten bzw. lebensraumholde oder stete Begleitarten genannt, die typisch sind für den beschriebenen Landschaftstyp. Sukzession und Heterogenität des Landschaftsraumes erlauben allein rechnerisch eine wesentlich größere Artenvielfalt, so dass sich das B-Plangebiet – speziell in räumlicher Verknüpfung mit den westlichen Landschaftsräumen – als sehr guter Vogellebensraum, gerade für Arten des Wald-Offenland-Ökoton darstellt (ebd. S. 19).

Die ruderale Struktur und die ungestörte Sukzession stehen auch in Wechselwirkung mit dem Reptilienvorkommen. Im Vergleich zu 2020 konnten in 2023 mit Schlingnatter und Mauereidechse zwei weitere Reptilienarten nachgewiesen werden, wobei der Zulauf der Mauereidechse vermutlich aus der umgebenden Bebauung erfolgt ist. Die Ungestörtheit hat des Weiteren einen deutlichen Zuwachs der Zauneidechse ermöglicht. Als Begleiter und Beutegreifer auch die Schlingnatter, deren Präsenz in 2020 noch als unwahrscheinlich galt. Eine hinreichend verlässliche Schätzung der Population ist bei überwiegend kryptisch lebenden Arten nach wie vor, auch aufgrund der schwer einsehbaren Vegetation, nicht belastbar möglich.

Im Jahre 2024 ist eine erneute Erfassung der Reptilien, hier schwerpunktmäßig von (ZE) Zaun- und (ME) Mauereidechse durchgeführt worden²⁶. Gutachter geht davon aus, dass es sich zwar um eine wenn auch kleine, aber abgeschlossene Population handelt. Dennoch wird anhand verschiedener Kriterien der Erhaltungszustand auf jeweils (nur) „gut“ (ZE) bis „mittel-schlecht“ (ME) eingeschätzt. Im Detail steht nämlich das Kriterium der massiven „Sukzession“ einer positiven Habitatfunktion entgegen. Für das Überdauern beider Arten werden vegetationsfreie, sandige Eiablagerplätze vorausgesetzt, die an diesem Standort definitiv zurückgegangen sind bzw. bereits vollständig fehlen. Dieser Befund lässt eine dauerhafte Existenz und überlebensfähige Population an diesem Standort nicht erwarten (ebd. S. 7f.). Gleichwohl handelt es sich zurzeit noch um eine planerisch relevante Population, der die artenschutzrechtlicher Verbotsbestimmungen (§ 44 BNatSchG) einfordert.

Auch für Amphibien haben sich keine Zuwächse gezeigt. Der polytrophe Kleinteich bleibt als Laichgewässer gültig. Ephemere Kleintümpel für Pionier- und Spontanlaicher hingegen sind allein wegen der trockenen Witterung und Vegetationsbedeckung in 2023 nicht mehr festgestellt worden, so dass auch für die Zukunft keine diesbezüglichen Standortqualitäten zu erwarten sind.

Ähnliche Wechselwirkung von Klima und Sukzession zeigt sich beim Schmetterlingsvorkommen und anderer Insekten. Die Flugaktivität der Tagfalter ist nur gering ausgeprägt, so dass lediglich die Vegetationsangebote den Bereich qualifizieren und zusätzliches Artenvorkommen begründen (ebd. S. 24).

²⁶ Wilhelmi, F. (Bearb.): Populationsabschätzung von Reptilien – Fokus Zauneidechse und Beurteilung potentieller Ersatzhabitatflächen | Ergänzende Erfassung zum Fachbeitrag Artenschutz 2024 (Juli 2025)

Andere Insekten wie z. B. die Grüne Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*) sind weniger geworden, weil sie vermutlich wegen der zunehmend dichteren Vegetation sukzessive den Lebensraum verlassen. Soweit noch geeignetes Bodensubstrat – hier vor allem im Süden des Areals auf den sandigen Böden - sind noch Wildbienen und Wespen festzustellen, die die Nester im lockeren Substrat anlegen.

Insgesamt wird festgestellt²⁵, dass die sehr große Flächendynamik (Sukzession), wie sie bereits bei den Erhebungen 2021 betont wurde, sich zwar fortgesetzt hat und weitere Vogelarten mit zum Teil hohem Gefährdungs- und Schutzstatus begünstigt. Es ist nun aber festzustellen²⁶, dass sich das Arteninventar erneut verschiebt, dass existentielle Lebensräume typischer Besiedler wie Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter stark zurückgegangen sind und kurz- oder mittelfristig verschwinden werden. Gutachter geht davon aus, dass es sich noch um eine wenn auch kleine, aber abgeschlossene Population handelt. Dennoch wird anhand verschiedener Kriterien der Erhaltungszustand auf jeweils (nur) „gut“ (ZE) bis „mittel-schlecht“ (ME) eingeschätzt. Im Detail steht nämlich das Kriterium der massiven „Sukzession“ einer positiven Habitatfunktion entgegen. Für das Überdauern beider Arten werden vegetationsfreie, sandige Eiablagerplätze vorausgesetzt, die an diesem Standort definitiv zurückgegangen sind bzw. bereits vollständig fehlen. Dieser Befund lässt eine dauerhafte Existenz und überlebensfähige Population an diesem Standort nicht erwarten (ebd. S. 7f.). Gleichwohl handelt es sich zurzeit noch um eine planerisch relevante Population, die eine Vorsorge bzgl. der artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen (§ 44 BNatSchG) einfordert.

7. Entwicklungsprognosen

7.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Durchführung der „Planung“ meint in diesem speziellen Fall die Änderungsplanung zugunsten eines B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“. Die „Nichtdurchführung“ hat demzufolge das Ergebnis einer industriellen Nutzung, wie sie mit dem B-Plan Industriegebiet Lachener Strasse (1986) Rechtskraft hat. Die dort festgesetzten Umweltqualitätsstandard entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielsetzungen. Das betrifft insbesondere die kleinklimatisch begründeten Festsetzungen zur Straßen-, Freiflächen- und Gebäudebegrünungen. Es wären umfangreiche Auflagen in der Genehmigung einzelner Bauvorhaben notwendig, siehe hierzu die aktuelle Rechtslage zum Klimaschutz auf Kfz-Stellplätzen (§ 4f. LSolarG), die Restriktionen bei der Behandlung von Niederschlag und Oberflächenwasser (§ 58 (1) Nr. 2b LWG/ DIN 1986-100) oder die Vorsorgeziele und Maßnahmen für den Bodenschutz (BBodSchV 2021).

Des Weiteren werden die restriktiven Verbotstatbestände des Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG rechtskräftig. D. h., dass die zwischenzeitlich etablierten besonders geschützten Tierarten einer gesonderten Behandlung/ Schutz/ Vergrämung/ CEF-Maßnahme bedürfen. Gleichwohl wird erneut darauf hingewiesen, dass speziell die Reptilienpopulation hier nur ungenau definiert ist, es sich eher um eine insgesamt kleine, abgeschlossene Population handelt, deren Fortpflanzungshabitate definitiv bereits fehlen oder kurz- bis mittelfristig erlöschen werden.

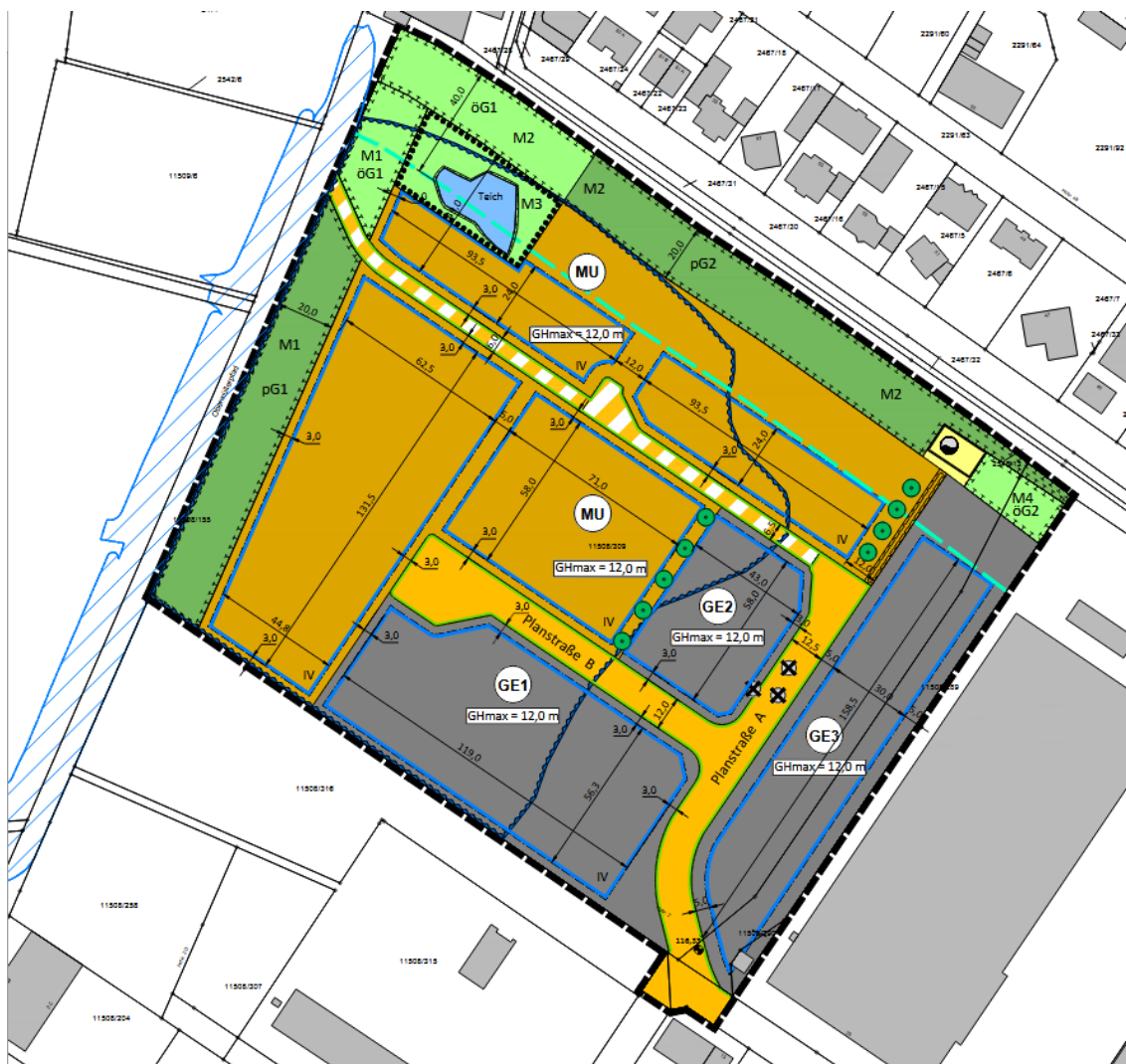
Ansonsten darf bzgl. Umweltrelevanz, d. h. insbesondere auch die Frage nach der Eingriffsregelung auf die Bestimmung in § 1a (3) Satz 6 BauGB zurückgegriffen werden. Das bedeutet, dass mit der Fortführung der ehemals gültigen Bauleitplanung eine Überprüfung der Umweltrelevanz zwar möglich und nötig, im Hinblick auf das Entwicklungsgebot der städtebaulichen Grundsätze angeraten ist, aber Nutzungsart und -maß nicht in Frage gestellt werden.

7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, nicht zuletzt auch wegen der jahrelangen Stilllegung bzw. Nichtnutzung des Areals sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ nicht nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen, sondern auch die oben beschriebenen landschaftsplanerischen und umweltrelevanten Sachverhalte neu gefasst werden. Planungsziel ist ein städtebauliches Konzept, das eine bauliche Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypen und Freiflächen für Wohnen und Aufenthalt einerseits, andererseits auch gewerbliche Nutzung und das Handwerk bedient. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, wird künftig ausgeschlossen sein. Nunmehr ist die Gelegenheit gegeben, aktuelle Umweltbelange und Umweltziele (vgl. Tab. 1) nachzusteuern und einzupflegen. Das schließt weitere Monitoring- und evtl. Nachsorgemaßnahmen bzgl. der Altlastsituation vor Ort ein (Abb. 7).

Im Hinblick auf die Umweltrelevanz, d. h. insbesondere auch die Frage nach der Eingriffsregelung darf dennoch auf die Bestimmung in § 1a (3) Satz 6 BauGB zurückgegriffen werden. Das bedeutet, dass mit der Änderung bzw. Neuaufstellung des B-Planes 2025 wegen der bereits in der Vergangenheit zugelassenen bzw. erfolgten Eingriffe keine Ausgleichsbedarfe zu erwarten sind und eine stärkere Beanspruchung des Raumes nicht zu erwarten sein wird.

Abb. 23 Bebauungsplan-Entwurf Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“



aus: Firu (Bearb.): B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ (Stand 09/ 2025)

7.2.1 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität

7.2.1.1 Raumwirksame Restriktionen und Entwicklungsziel

Es ist a. a. O. dargelegt worden, dass die geographische Lage und Benachbarung zu einem Gewässer 2. Ordnung im Norden sowie zu einem FFH-Gebiet im Westen qualitative und quantitative Raumrestriktionen bedingen. In diesem Fall sind zwei Korridore geplant,

- Im Norden grundsätzlich ein Abstand der Baugrenze zur Rehbachparzelle von 40 m. Der Abstand ist primär aus wasserwirtschaftlichen bzw. wasserrechtlichen Aspekten heraus begründet, ist doch an Gewässern 2. Ordnung ein Genehmigungsvorbehalt baulicher Anlagen innerhalb dieses Korridors (§ 31) gegeben. Das schließt naturschutzfachliche Entwicklungsziele und Schutzvorkehrungen mit ein, wie sie auch mit der qualitativen Zielstellung (§ 27 WHG) und Zustandsbewertung (§ 5 OGEwV) zur Gewässerbewirtschaftung bezweckt bzw. bewirkt sind.
- Die engere Gewässerparzelle Nr. 2548/ 13 selbst (Rehbach) ist zwar nicht Inhalt des B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“, aber die unmittelbar angrenzenden Uferbereiche stehen unter der städtebaulichen Entwicklungs- und Gestaltungskompetenz. Es ist festgestellt worden (vgl. Abb. 11), dass Längs- und Querprofil des Gewässers allenfalls einen bedingt naturnahen Qualitätszustand haben, so dass sich diesbezügliche Verbesserungen der Strukturgüte innerhalb der Bauleitplanung anbieten.
- In diesen Korridor eingebunden ist das polytrophe Kleingewässer in der nordwestlichen Spitze des Planungsgebietes. Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes handelt es sich – trotz unbekannter Herkunft – um ein geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG), zugleich ist es Habitat für eine – wenn auch geringe – Amphibienpopulation, das grundsätzlich zu erhalten und zu entwickeln ist.
- Diesem Zweck dient auch der Erhalt wertvoller Baumexemplare, wie sie sich seit Jahrzehnten hier mehr oder weniger ungestört entwickeln konnten. Auch wenn gelegentliche, witterungsbedingte Altersabgänge erfolgen, so verbleiben öfter auch höhlenreiche Stammrelikte mit hohem ökologischem Potential. Es ist a. a. O. eine Kartierung der markanten Baumexemplare durchgeführt worden (vgl. Abb. 21), die für Spechtarten und den Star wegen dem großen Aktionsradius zwar nur einen rel. kleinen Anteil am Brutraum, d. h. des Gesamtlebensraums sind. Da aber Bäume ab etwa 20 cm BHD als Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) gelten, müssen die solitären Höhlenbäume und starkstämmigen Baumgruppen erhalten werden.
- Diese Zielstellungen betrifft auch einen 20 m breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Hinsichtlich der nachgewiesenen Vogelarten können durch geeignete Maßnahmen (§ 39 BNatSchG) Verbotstatbestände regelmäßig vermieden werden. Mehrheitlich handelt es sich aber auch um Arten, die relativ mobil sind und die ökologische Funktion innerhalb des räumlichen Zusammenhanges wiederfinden.
- Das trifft laut gutachterlicher Einschätzung²⁷ auch für das nachgewiesene Neuntöter-/ Gelbspöttervorkommen zu. Es handelt sich jeweils um ein Brutpaar, deren Brutreviere sich in den randlichen Gebüschern befunden haben. In der Nacherfassung 2023 konnte Gelbspötter nur auf Durchzug beobachtet werden, Neuntöter-Brut hingegen ist lokal bestätigt worden (ebd. 2023). Die derzeitige Brachfläche im B-Plan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ 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. 2021).

²⁷ vgl. Wilhelmi, F. ... Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ... Stand 21.03.2021

7.2.1.2 Natura 2000

Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt im Westen, jenseits des zukünftigen Hochwasserschutzdammes an das Vogelschutzgebiet VSG 6616-402 Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen an. Es ist per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist (§ 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB). Da Auswirkungen von Vorhaben innerhalb der Bauleitplanung auf das Schutzgebiet a priori nicht auszuschließen sind, wurde - eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie²⁸ im Sinne von § 34 BNatSchG erstellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- die brach liegende Freifläche des B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ der Ausstattung nach den Strukturzielen des Natura 2000-Gebietes nahekommt,
- das Plangebiet aber außerhalb des eigentlichen Natura 2000-Schutzgebietes liegt,
- 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.

7.2.1.3 Maßnahmen Spezieller Artenschutz

Die im Fachbeitrag Artenschutz (2021) bereits betonte hohe Dynamik der Fläche, sowohl hinsichtlich des Biotoptypen- als auch des Arteninventars verschiedener Tiergruppen, hat sich bei der Nacherfassung 2023 bestätigt. Es haben sich – mit Ausnahme Amphibien - weitere Arten mit zum Teil hohem Gefährdungs- und Schutzstatus eingestellt, so dass die Analyse und das Maßnahmenkonzept des Fachbeitrags Artenschutz 2021 im Sinne von § 44 BNatSchG in den Grundzügen Gültigkeit behalten haben.

Für den aktuellen Planungsstand (2025) müssen sie allerdings im Licht der tatsächlichen Artvorkommen und Populationsbefunde im Detail modifiziert werden. Das trifft vor allem und speziell auf das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Reptilienarten zu. Es ist a. a. O. dargelegt worden, dass es zurzeit noch eine kleine, abgeschlossene Population gibt, die die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände begründet. Aber gleichzeitig ist auch festzustellen, dass die rasch voranschreitende Sukzession existentielle Entwicklungsbedingungen, nämlich geeignete Fortpflanzungsstätten, bereits zerstört hat oder aber kurz- bis mittelfristig vernichten wird. Ohne geeignete Maßnahmen hat der Standort keine reelle natürliche Zukunftsperspektive als Reptilienhabitat.

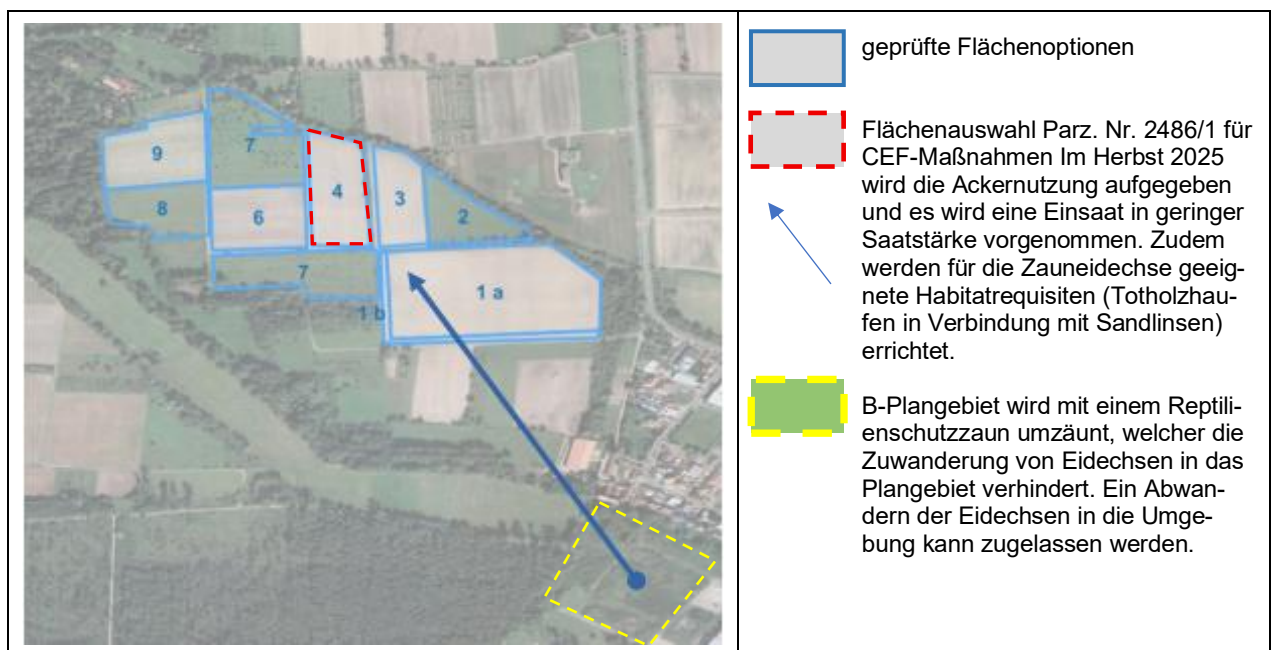
²⁸ Wilhelm, F. (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht April 2021

Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen werden die Inhalte und Funktionen der breiten Randstrukturen fixiert:

- Die mit M1 gekennzeichnete Fläche einschl. vorh. Bäume und Sträucher entlang der westliche B-Plangrenze ist in einer Breite von mind. 20 m zu erhalten und zu entwickeln. An der östlichen Grenze von M1 zur eigentlichen Baufläche hin sind Strauchgehölze/ Hecken gegen Störungen aus dem Baugebiet heraus zu erhalten bzw. gezielt zu entwickeln. Sie dienen als Puffer für das (in 2023 bestätigte) Brutvorkommen des Neuntötters innerhalb der hiesigen Randzone zum benachbarten Natura 2000-Gebiet. Desweiteren sind Sandlinsen (Erdbienen) vorzusehen. Die Maßnahmenfläche ist für die Zeit des Baustellenbetriebs durch einen Zaun gegen die östl. angrenzende Bauflächen abzugrenzen.
- Die mit M2 (Nordgrenze Rehbach) gekennzeichnete Fläche entlang des Rehbachs ist in einer Mindestbreite von 20 m zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge der standorttypischen Laubbäume sind regelmäßig zu ersetzen. Soweit Uferbereiche ohne standorttypische Gehölzbegleitung sind, sind im Rahmen der Gewässerentwicklungspflege (§ 39 in Verb. mit § 27 WHG) Nachpflanzungen vorzusehen.
- Das Stillgewässer (M3) und Umgebung sind prinzipiell zu erhalten und als potentielles Laichangebot für Kreuz- und Wechselkröte zu entwickeln. Es sind evtl. Ummodellierungen so vorzunehmen, dass es innerhalb der Maßnahmenfläche räumlich verortet als Kleingewässer festgesetzt und dauerhaft erhalten bleibt.

Darüber hinaus sind weitere externe Ausweichhabitate geprüft worden, in die - nach geeigneter Vorbereitung – vor Ort aufzufindende Zauneidechsen verbracht werden (ebd. S. 13).

Abb. 24 Ausgewählte CEF-Fläche zur Entwicklung als Zauneidechsenhabitat



Dennoch muss im tatsächlichen Fall der baulichen Realisierung mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG gerechnet werden muss. Es werden folgende Vorsorgemaßnahmen geplant:

- Vergrämung der Zauneidechsen auf den in 2026 westlich neu errichteten Hochwasserschutzdamm. Es ist eine zeitlich abgestimmte Vergrämung/ Umsiedlung erforderlich, d. h., dass die Fertigstellung des HW-Dammes im Verlauf des Sommers 2026 soweit abgeschlossen ist, dass sozusagen vorlaufend zur Erschließung des neuen Baugebietes die Ausweichhabitate

zur Verfügung stehen werden. Die Maßnahmen sind im Zeitraum März bis mind. August durchzuführen und fachkundig zu begleiten. Die Standortvoraussetzungen im Gebiet sind a priori so zu verändern (Räumung vorh. Verstecke etc.), dass eine Abwanderung der Tiere unterstützt und gefördert wird. Desweiteren ist ein von innen nach außen überwindbarer Reptilienzaun zu errichten, der den Damm sowohl für eine direkte Verbringung als auch für die eigenständige Abwanderung der Tiere anbietet.

- Als CEF-Fläche für die Mauereidechse wird ein ca. 550 qm großer Teilbereich im Nordosten des B-Plan-Geländes, innerhalb des Gewässerrandes hergerichtet (Freistellen der Fläche, Anlage von Stein-/ Totholzhaufen...) bei gleichzeitiger Räumung vorh. Lebensraumstrukturen (Alt-Haufwerke) innerhalb des B-Plangebietes. Errichtung eines Reptilienschutzzaunes, der nur eine Zuwanderung in den (von innen nach außen) Randstreifen erlaubt. Das Verbringen der Mauereidechsen auf die CEF-Fläche kann voraussichtlich ab Sommer 2026 erfolgen.
- Zum (unbestimmten) Zeitpunkt tatsächlicher Bauausführung (Baustellenvorbereitung) einzelner Maßnahmen müssen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung vorsorgliche Standortbegehungen durchgeführt werden, um ggfs. vorhandene Auffunde zu sichern und in die Zielräume umzusetzen.

Exkurs *Natur auf Zeit*

Es ist unrealistisch, eine derartige Fläche „leerzufangen“, zumal sich im Moment der tatsächlichen Inanspruchnahme eine vollkommen andere Situation entwickelt haben kann. Vor dem Hintergrund dieser nutzungsbedingten Landschaftsdynamik mit – nach wie vor - vorhandenem Planungsrecht von einer jahrzehntelangen GI-Gebietsnutzung über die derzeitige Brachesukzession zur erneuten Inanspruchnahme darf hier die naturschutzrechtliche Zielvorstellung der *Natur auf Zeit* zur Diskussion gestellt werden (§ 1 Abs. 7 BNatSchG). Sie ist seit der Neufassung 2021 auch für den Artenschutz über die Bestimmungen in § 54 Abs. 10b BNatSchG instrumentalisiert worden ist. Auch wenn die diesbezüglichen verordnungsrechtlichen Voraussetzungen (noch) nicht gegeben sind, weisen Rechtsgutachter²⁹ alternativ (vgl. Rn. 24 zu § 54) auf die Ausnahmeregungen in § 45 Abs. 7, Satz 1 BNatSchG, hier insbesondere auf juristische Entwicklungsoptionen aus Nr. 4 *im Interesse ... maßgeblich günstiger Umweltauswirkungen*, wie sie ja nun Jahre lang für das Artvorkommen in diesem Planungsfall vor Ort bestanden haben. Wegen des alten, rechtskräftigen Planungsstandes (GI) sind sicherlich auch Gründe *sozialer und wirtschaftlicher Art* (ebd. Nr. 5) für die Ausnahmeerlaubnis vorhanden (ebd. Rn. 28 zu § 45). Auf jeden Fall lassen die bisherigen aktuellen Erkenntnisse die Aussage zu, dass eine der Zulassungsvoraussetzungen, nämlich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art (§ 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG), über diesen lokalen Befund hinaus im gebietsbezogenen Betrachtungsraum (ebd. Rn. 41 zu § 45) zuverlässig gegeben ist.

7.2.2 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Boden

Es ist offensichtlich, dass eine Rückstufung der Nutzungsintensitäten, d. h. keine industrielle Nutzung, sondern ein Nutzungsmix mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung zu deutlich extensiveren Flächenbeanspruchungen führen kann. Die restriktive Freihaltung der Schutz- und Abstandskorridore zur landschaftsprägenden Kulisse von Rehbach und Natura 2000-Wald sind die bestimmenden Parameter.

Der gesamte B-Plan hat eine Fläche von etwa 5,7 ha; die o. g. Flächenrestriktionen an West- und Nordgrenze, hier mit M1 und M2 zeichnerisch festgesetzt, begrenzen die tatsächlich baulich

²⁹ Frenz/ Müggenborg (Hg.): Bundesnaturschutzgesetz (...) 2024

nutzbaren Bodenflächen. Insofern sind die Nutzungsvergleiche gegenüber der ehem. GI-Nutzung erheblich.

Tab. 4 Flächenstrukturvergleich

Flächentyp 2025	Nutzungstyp	ca. Größe qm	GRZ	ca. versiegelt	in %	unversiegelt	in %
Gewässerrand Rehbach	Grün (M2)	5.184				5.184	
Gewässerrand Teich	öffentl. Grün (M3)	1.568				1.568	
Waldrand Natura 2000	Grün (M1)	3.778				3.778	
Baugebiete	Gewerbe GE	17.753	0,8	14.202		3.551	
	Urban MU	22.366	0,8	17.893		4.473	
Verkehrsflächen	Strassen/ Wege/ Stell	5.811		5.811			
Versorgungsfläche	Regenrückhaltung	471				471	
gesamt	Strukturen	56.931		37.906	67%	19.025	33%
Flächentyp 1986	Nutzungstyp	ca. Größe qm	ca. GRZ	ca. versiegelt	in %	unversiegelt	in %
Gewässerrand Rehbach	Grün	5.130				5.130	
Waldrand West	Grün	588				588	
Baufläche	GI	51.213	0,8	40.970		10.243	28%
gesamt	Strukturen	56.931		40.970	72%	15.961	28%

Es wird offensichtlich, dass mit Umsetzung der B-Plankonzeption eine deutlich geringere Flächennutzungsintensität zu erwarten sein wird. Desweiteren werden qualitativen Vorsorge- und Sanierungsmaßnahmen⁸ durchgeführt, wie sich aus dem gesetzlichen Bodenschutz obligatorisch ergeben.

7.2.3 Auswirkungen und Maßnahmen Schutzgut Klima/ Luft

Die regional bedingten Vorbelastungen sind bekannt und dominieren das weite gewerblich genutzte Umfeld. Ebenso bewirken die vorhandenen Grünbestände, hier im Speziellen die flächigen Vegetationsstrukturen eine geländeklimatische Positivwirkungen. Mit der geplanten Bebauung im B-Plan Nr. 102 werden die aktuell flächig verbreiteten Vegetationsstrukturen zwar verändert werden, aber es wird sich keine Verschlechterung des Schutzgutes „Klima“ ergeben. Es darf davon ausgegangen werden, dass extensivere Nutzungstypen sowie moderne Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Begrünung an Gebäuden und auf Stellplätzen sowie private Pflanzgebote einen Positiveffekt bei Durchführung der Planung mit sich bringen werden. Das betrifft in selber Weise Luftqualität und Immissionsschutz, da keine emittierenden Gewerbebetriebe hier erwartet/ zugelassen werden.

7.2.4 Auswirkungen und Maßnahmen Landschaftsbild und Erholung

Zusätzliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft westlich des Planungsgebietes können nicht erkannt werden. Die bioklimatische Vorbelastung, nicht zuletzt die klimapolitischen Ziele und Programme verlangen eine umfängliche Sanierung der thermischen Situation. Dadurch, dass der öffentliche Straßenraum eine qualifizierte, neue Gliederung und Gestalt bekommt, wird er für die fußläufige bzw. Radverkehrsnutzung sicherer und vermittelt eine höherwertige Aufenthaltsqualität.

Das betrifft dann auch die Erschließung des westlichen Überganges zum Waldrand sowie die Erreichbarkeit der Uferzonen am Rehbachufer. Sie werden insgesamt vollkommen neue Erlebnis- und Aufenthaltsräume darstellen.

7.2.5 Auswirkungen und Maßnahmen das Schutzgut Wasser

Die Durchführung der Planung, d. h. die reduzierte Flächennutzungsintensität ist verbunden mit einer extensiveren Versiegelung (vgl. Tab. 4). Das bedeutet zugleich auch eine verstärkte Möglichkeit, Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Insofern werden die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen (§ 58 (2) LWG) parzellenscharf umgesetzt werden können. In jedem Fall handelt es sich hier um Neu- und Umbaumaßnahmen, so dass ergänzend der Überflutungsnachweis (DIN 1986-100) abgefordert und festgesetzt werden kann (§ 9(1) Nr. 16d BauGB).

Auf die benachbarte, gleichwohl externe Hochwasserschutzanlage ist a. a. O. bereits hingewiesen worden.

Die eigentliche Rehbach-Parzelle ist nicht Bestandteil des B-Planes. Aber mit den Festsetzungen entlang des Gewässers bzw. mit der breiten Randzone kann ein wirksamer Beitrag zur Zielsetzung des Wasserrechts (§ 27 WHG) geleistet werden, nämlich einen guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die gesetzliche Vorgabe (§ 31 (1) Nr. 1 LWG), für einen 40 m breiten Korridor entlang des Gewässers 2. Ordnung eine Genehmigung baulicher Anlagen vorzuhalten, dient generell dem Fließgewässerschutz. Im Einzelfall sind zwar Flächennutzungen möglich, die dieser Zielsetzung nicht widersprechen. Aber es bleibt die Möglichkeit, mit der Durchführung der Planung einen guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. zu entwickeln

Aufgrund der Vornutzungen sind in bestimmten Bereichen erhöhte Qualitätsbelastungen des lokalen Grundwassers festgestellt worden (IBES 2022). Im Ergebnis ist festzustellen, dass Kontaminationen des bodennahen Grundwassers nicht ganz auszuschließen sind. Hierbei stehen MKW-Belastungen an, so dass bei baustellenbedingter Grundwasserhaltung und Ableitung geeignete Schutzvorkehrungen empfohlen werden.

7.2.6 Auswirkungen und Maßnahmen für Mensch und Gesundheit

Bzgl. der diffusen Grundwasserqualitätsbelastung haben Gutachter empfohlen, vorsorglich körperlichen Schutz bei baustellenbedingter Wasserhaltung zu gewährleisten.

Schall- und Luftimmissionen sind aufgrund der nunmehr neuen und differenzierten Flächennutzungsmusters nicht zu erwarten. Das betrifft auch die im Gebiet zu erwartende Verkehrsbelastung, für das eine vorsorgliche Differenzierung eingeplant wird.

7.2.7 Auswirkungen und Maßnahmen auf Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Die Flächen und Strukturen des denkmalgeschützten Mühlenensembles bleiben uneingeschränkt erhalten.

7.3 Flächen und Maßnahmen an anderem Ort

Externe Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15(2) S. 3 BNatSchG sind nicht erforderlich. Auf die CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsenpopulation auf der Flurstücks-Nr. 2484/4 ist hingewiesen worden (vgl. Abb. 24).

7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ist dargelegt worden, dass durch die Neuaufstellung B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ 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).

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgten mittels Ortsbegehungen und Literatur-/ Quellenstudium. Bzgl. Speziellem Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) liegt der Fachbeitrag Artenschutz aus dem Beobachtungsjahr 2020 (bearb. Dr. Wilhelmi 21.03.2021) sowie – wegen der Benachbarung zum Europäischen Vogelschutzgebiet - eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (bearb. Dr. Wilhelmi Stand 16.04.2021) zugrunde. Aktualisierungen von Bestand und Maßnahmen, hier auch im Hinblick auf vorlaufende Vermeidungsmaßnahmen im Sinne von § 44 BNatSchG, sind mit Hilfe von Nachkartierungen in 2023 und 2024 erarbeitet worden. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit Fachgutachter „Artenschutz“, der Naturschutzbehörde sowie Planungsträger/ Gemeinde zur gegebenen Jahreszeit (März bis mind. August) noch vor Erschließungsbeginn durchgeführt. Darüber hinausgehende (Arten-)Schutzmaßnahmen, die zu unbestimmtem, gleichwohl späterem Zeitpunkt bei Baustellenbetrieb notwendig sind, werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ergriffen.

Es ist dargelegt worden, dass die vergleichbaren B-Planumrisse (1986 und 2025) keine neuen bzw. zusätzlichen Beeinträchtigung beinhalten. Der Versiegelungsgrad ist deutlich reduziert worden. Mit den neu festgesetzten Maßnahmen können erhebliche Qualitätsverbesserungen zugunsten sämtlicher Schutzgüter erreicht werden. Eine weitergehende Eingriffs-/ Ausgleichsanalyse ist nicht erforderlich. 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).

Bzgl. des Hochwasserschutzes wird der Bebauungsplan im westlichen Bereich vom Hochwasserschutzdamm³⁰ tangiert, der in 2026 erbaut sein wird. Auf die artenschutzfachliche Verknüpfung und Zielsetzung ist a. a. O. hingewiesen worden.

Hinweise auf Verdachtsflächen zu Altlasten/ Altablagerungen im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung sind mit dem Gutachten IBES (Stand 30.11.2021) vorgelegt worden.

³⁰ BGS Wasser | Darmstadt (Bearb.): ... im Auftrag Gemeinde Haßloch, Stand 2020

8.2 Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Ermittlung der städtebaulichen Verträglichkeit liegen Untersuchungen bzw. Abstimmungen durch Firu (Kaiserslautern Stand 2023) vor.

Nicht vollständig bekannt sind die grundwasserschädlichen Einträge aus diffusen Quellen, möglicherweise externer Herkunft. Auch wenn keine akuten Handlungsbedarfe notwendig sind, wird gutachterlich begründet, Langfristbeobachtungen mit erneuten Beprobungen vorzunehmen.

Des Weiteren ist auf das Artenschutzpotential hinzuweisen. Es ist anhand vorlaufender Untersuchungen (2021/ 2023/ 2025) dargelegt worden, dass sich das Areal als Habitat für geschützte, speziell für streng geschützte Reptilienarten entwickelt bzw. etabliert hatte. Es werden zwar im Vorfeld der Plandurchführung geeignete Vorkehrungen getroffen, um den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegenzuwirken. Die bekannten Standortpotentiale aber lassen weitergehende Vorsorgebestimmungen und Schutzkenntnisse bei der allmählichen Realisierung konkreter Vorhaben aus der Bauleitplanung heraus erforderlich werden (ökologische Baubegleitung).

8.3 Umweltüberwachung bei der Durchführung des Bauleitplans

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Bei Durchführung der öffentlich-rechtlich festzusetzenden Maßnahmen und Beachtung der technisch-konstruktiven Normen und Richtlinien ist von unvorhergesehenen Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht auszugehen. Auf das Gebot der qualitativen Grundwasserüberprüfung ist a. a. O. mehrfach verwiesen worden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“. Das Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ beplant. Die ehem. bauliche Nutzung ist aufgegeben, die baulichen Anlagen usw. sind beseitigt. Das gesamte Areal ist geräumt und ist von einer expansiven Sukzession geprägt. Die im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ festgesetzten grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen sind nicht mehr vollziehbar.

Ziel der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung neu zu fassen. Als zukünftiges, durchgängiges sowohl den Bestand wie auch die noch freien für Bebauung geeigneten Parzellen tragendes städtebauliches Ordnungs- und Entwicklungsprinzip ist daher eine Herabzonung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in ein System von Gewerbe sowie Urbanen Gebieten beabsichtigt.

Bzgl. Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen wird im begleitenden Umweltbericht dargelegt, dass wegen der historischen Nutzungsart „Industriegebiet“ Eingriffe in Natur und Landschaft

bereits erfolgt sind bzw. prinzipiell zulässig gewesen sind (§ 1a (3) Satz 6 BauGB). Durch die zukünftige Ausweisung gemischter Baugebiete und extensiver Freiraumnutzungen ist eine intensivere Nutzung als bislang nicht zu erwarten. Aus Sicht der Umweltprüfung verbleibt somit 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.

Insgesamt besteht die Möglichkeit, neuzeitlichen Umweltstandards einzupflegen und umzusetzen.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe hinaus ist allerdings die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu werden Erfassung und Bewertung der in Frage kommenden Flächen durchgeführt. Daneben ist die räumliche Benachbarung zum großräumig umgebenen Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Anlass, vorsorglich eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist allgemein festzustellen, dass die intensive Überbauung und Versiegelung der vergangenen Jahrzehnte nur noch relikthaft ökologische Bodenfunktionsflächen überlassen haben. Allenfalls im Zuge des Rehbachs ist mit natürlichen Alluvialböden zu rechnen, die sich hier aber nur auf die unmittelbare Bachtrasse beschränken.

Das Grundwasser steht im langjährigen Mittel mit ca. 2,2 m u. GOK eher „mäßig tief“ an. Im konkreten Fall ist durchaus mit geländenäherer Spiegellage von etwa 1 m unter Flur zu rechnen. Bei Eingriffen in das Grundwasser bzw. Grundwasserhaltung wird eine vorsorgliche Qualitätskontrolle und ggfs. Behandlung notwendig.

Als Oberflächenwasser tangiert hier an nördlicher B-Plangrenze der Rehbach. Das Baugebiet ist – zumindest im nordwestlichen Bereich – Bestandteil des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes Rehbach-Speyerbach. (RVO vom 26.01.2004). Die im Planungszeitraum zu erwartende Realisierung der lokalen Hochwasserschutzanlage an westlichen Plangebietsgrenze wird eine Überflutung des Areals zukünftig verhindern.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimawandelanpassungsstrategie und Erfordernisse sind hier umweltplanerische Ansatzpunkte vorgezeichnet, wirksame Sanierungen durchzuführen und durch qualifizierte Festsetzungen neu zu initiieren. Derartige Festsetzungen tragen auch dazu bei, das Orts- und Landschaftsbild neu zu gestalten.

In der Gesamtschau der Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eher Sanierungs- und Entwicklungsfolgen möglich sind. Tatsächliche Beeinträchtigungen auf Schutzgüter können vermieden werden. Das betrifft

- bzgl. Biotop- und Artenschutz die Festsetzung einen grundsätzlich 40 m breiten Korridor parallel zum Rehbach, davon mind. 20 m mit der Möglichkeit qualitativer und quantitativer Verbesserungen ökologischer Strukturen im Gewässerrandstreifen,
- einen 20 m breiten Pufferstreifen entlang westlicher Hochwasserschutzanlage bzw. Natura 2000-Grenze, wobei der externe HW-Damm als Reptilienzielhabitat eingeplant wird,
- externe CEF-Flächen für das Verbringen vorh. Zauneidechsenindividuen
- interne CEF-Flächen für das Verbringen von Mauereidechsen
- bzgl. Wasserschutz die konsequente Festsetzung eines Gewässerrandstreifens von grundsätzlich 40 m Breite mit explizitem Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen,
- nicht überbaubare Freiflächen mit der konzeptionellen, technischen Zielsetzung von Rückhaltung/ Versickerung/ Überflutungsschutz,
- bzgl. Klimaschutz vor allem die Beachtung von geländeklimatischen Ausgleichsfunktionen grünbestimmter Freiräume und Objekte im öffentlichen (Straßen-)Raum und auf den

baulichen Anlagen, dazu zählt auch die Erhaltung vorh. Baumbestände ggfs. durch die Formulierung bestimmter Qualitätskriterien (Baumschutzsatzung),

- bzgl. Bodenschutz die Flächen, die trotz umgebender Intensivnutzung noch relativ ungestört sind und erhalten bleiben sollen; soweit Altlasten (AS 5007) im Bereich einer ehem. Tankstelle erkannt und identifiziert worden sind, sind differenzierte Sanierungsmaßnahmen beschrieben worden, die eine qualitätssichernde Langzeitüberwachung der fraglichen Umweltkompartimente zur Folge haben wird,
- bzgl. des Ortsbildes speziell die Pflanzgebote im öffentlichen Raum, in ähnlicher Weise auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für ein qualifizierte Neugestaltung.

Wegen der planungsrechtlichen Freistellungsoption (§ 1a (3) Satz 6 BauGB) sind keine zusätzlichen Ausgleichspflichten gegeben. Die Versiegelung und Überbauung kann eher etwas reduziert, auf jeden Fall qualifiziert werden. Mit Ausnahme der vorgezogenen Maßnahmen auf der benannten CEF-Fläche Parz. Nr. 2484/4 sind keine sonstigen Ersatzflächen und -maßnahmen notwendig.