

4. Flächennutzungsplanänderung für den 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/mapserver_janis/, gesehen am 12.05.2025

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

Stand: Januar 2024
August 2024
September 2025

soweit nicht anders vermerkt: alle Photos Büro Ehrenberg

Informationen/ Quellen:

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

Stadtplanung: Firu GmbH (Kaiserslautern)



Änderungsbereich 4. Flächennutzungsplanteiländerung (Stand 05/ 2025)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht	5
2.	Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung	5
3.	Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele	6
4.	Umweltplanerische Entwicklungsziele	6
5.	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	8
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauwirkungen	9
6.1	Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter	9
	Boden – Wasser – Klima – Landschaft	9
	Natur- Biotop- und Artenschutz	12
6.2	Bewertungsmerkmale schutzbedürftiger Umweltmerkmale	15
	Bodenschutz	15
	Grundwasserschutz	15
	Oberflächenwasser	15
	Klimawandelanpassung/ Luft	15
	Schutzbau Mensch und Erholung	16
	Kultur- und Sachgüter	16
	Biotop- und Artenschutz	16
7.	Entwicklungsprognosen	18
7.1	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
7.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
7.3	Auswirkungen Schutzbau Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität	20
	Raumwirksame Restriktionen und Entwicklungsziel	20
	Natura 2000	20
	Spezieller Artenschutz	21
	Exkurs <i>Natur auf Zeit</i>	22
	Auswirkungen Schutzbau Boden	23
	Auswirkungen Schutzbau Klima/ Luft	23
	Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung	24
	Auswirkungen auf das Schutzbau Wasser	24
	Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit	24
	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	24
7.4	Flächen und Maßnahmen an anderem Ort	24
7.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
8.	Zusätzliche Angaben	25
8.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	25
8.2	Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	26
8.3	Umweltüberwachung bei der Durchführung des Bauleitplans	26
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

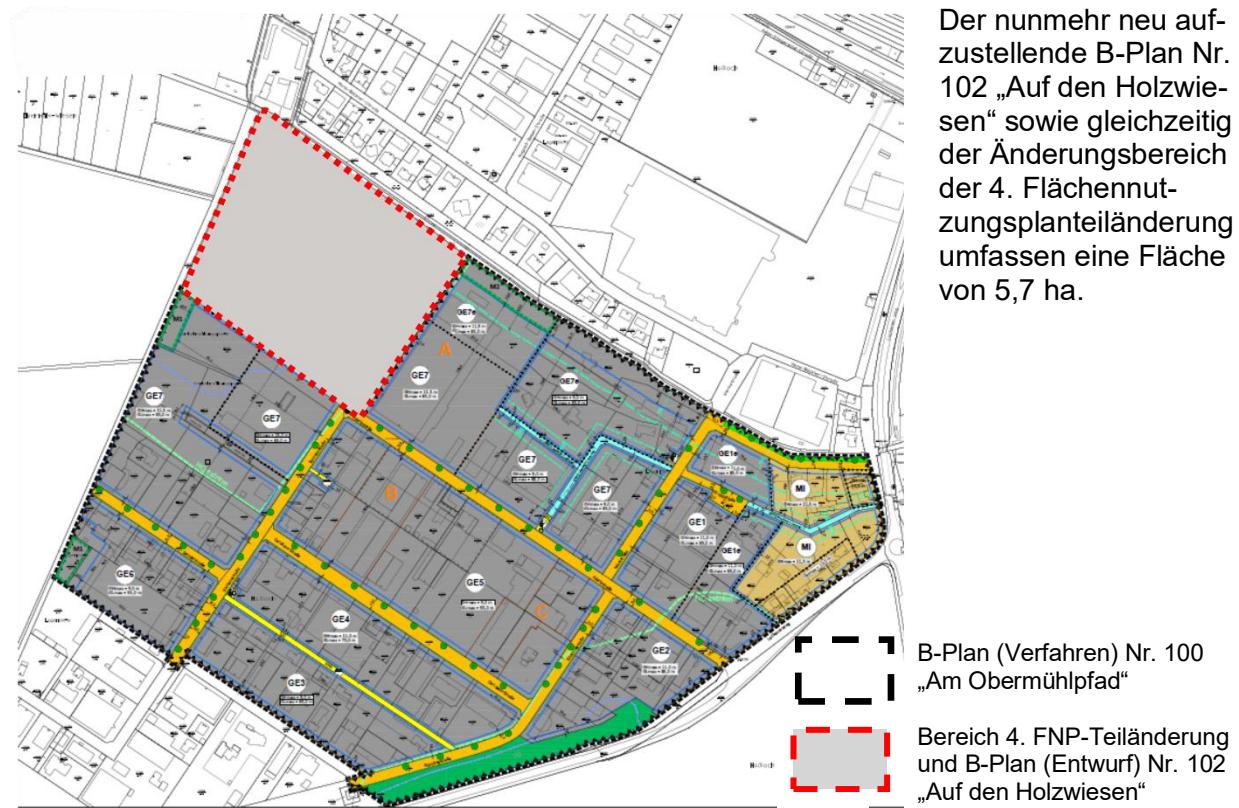
Tabellen und Abbildungen

Tab. 1	Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf	8
Tab. 2	Flächenstrukturvergleich	23
Abb. 1	Grenzen der Bauleitplanung 2025	5
Abb. 2	Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986	6
Abb. 3	Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum	7
Abb. 4	Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter	9
Abb. 5	Biotoptypenkartierung 2023	13
Abb. 6	Geschützte Biotope § 30 BNatSchG	17
Abb. 7	Städtebauliches Entwicklungskonzept „Auf den Holzwiesen“	19
Abb. 8	Potentielle CEF-Flächen „Reptilienshabitat“	22

1. Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht

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 vollumfänglich im eigenständigen Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ fortzuführen. Aufgrund der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ verfolgten Planungsziele ist eine Flächennutzungsplanteiländerung erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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 Holzwiesen“ – 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

Die in Rede stehende FNP-Teiländerung greift in eine Bauleitplanung ein, die bereits mit der älteren Bebauungsplanung Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (vom 18.09.1986,

neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994), eine bis in die sechziger Jahre zurückreichende Planungsgeschichte hat und weiterhin noch Rechtsgültigkeit hat.

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



3. Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele

Der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung und des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ liegt im südlichen Ge markungsgebiet der Gemeinde Haßloch. Der Bereich wird – ausgehend von der tangierenden K 14 Lachener Weg - über die örtlichen Verkehrsstraßen Siemens- bzw. Fabrikstrasse durch das benachbarte Baugebiet „Am Obermühlpfad“ erschlossen. Das Plangebiet wird im Norden durch den Rehbach sowie im Westen durch den Wald begrenzt.

Ziel der FNP-Teiländerung ist die Entwicklung einer Gemischten Baufläche (§ 8 BauNVO), in dem kleinteilige Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsangebote zugelassen werden. Darüber hinaus sollen in dieser exponierten Wald-/ Gewässerrandlage auch eine Integration attraktiver Wohnstandorte geschaffen werden. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen soll dem gegenüber künftig ausgeschlossen sein. Insofern handelt es sich um eine qualifizierte Reduzierung der Nutzungsintensität. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ aufgestellt und aus diesem nunmehr teilweise geänderten FNP entwickelt (§ 8 Abs.2 S. 1 BauGB).

4. Umweltplanerische Entwicklungsziele

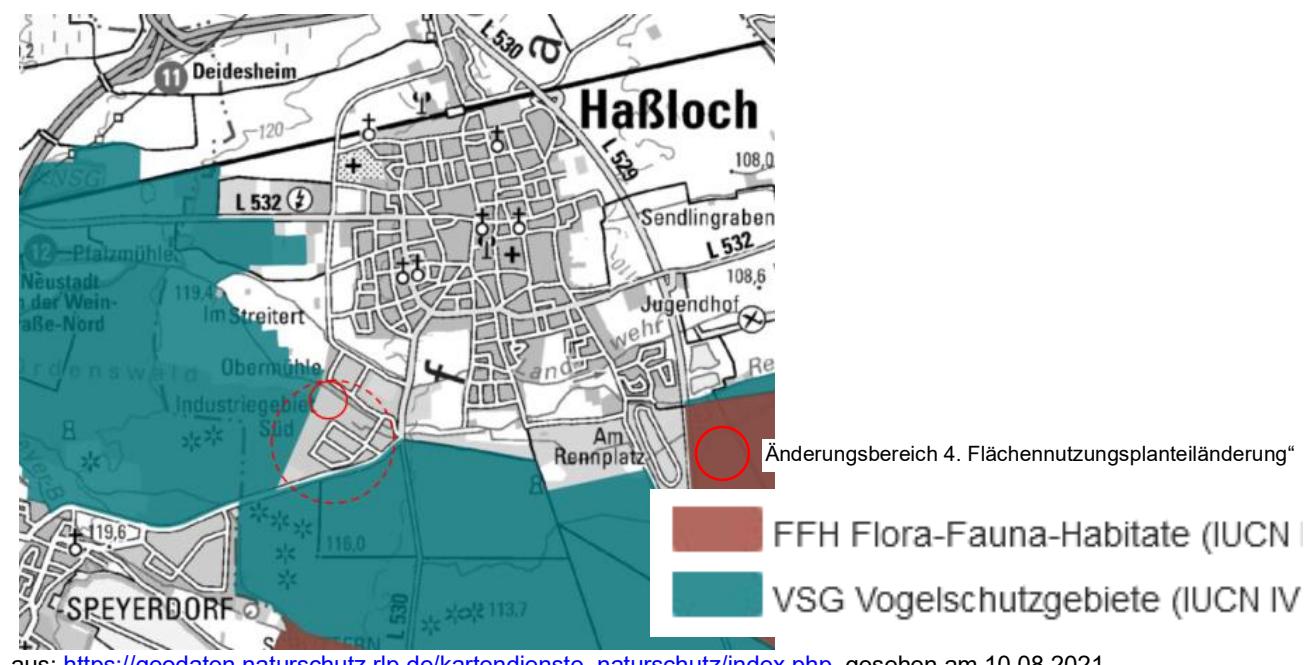
Zahlreiche Bestimmungen des modernen Umweltschutzes sind bereits in der früheren Grünordnung aus 1986 zwar ansatzweise festgesetzt worden, aber nicht oder sehr unzureichend umgesetzt worden. Das trifft wegen der zwischenzeitlichen Nutzungsaufgabe und Rückbau für das Plangebiet besonders zu. Auf Ablagerungen und Aushub, auf aufgelassenen Verkehrs- und Gebäudestandorten haben sich expansive Ruderalfauden, Gehölzsukzessionen etc. verbreitet.

Der nördlich tangierenden Rehbachs ist zwar nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Aber gerade wegen der Benachbarung der ökologischen Bestimmungsmerkmale im nahen Umfeld bleibt das Erfordernis einer Bestandserhebung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, hier im Besonderen auch vor dem Hintergrund der seinerzeit festgesetzten randlichen Abstands- und Pflanzgeboten. 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.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe hinaus ist die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu ist bereits im Aufstellungsverfahren zur benachbarten Bauleitplanung mit dem B-Plan Nr. 100 eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung¹ der in Frage kommenden Flächen durchgeführt und in 2022/ 2023 anlässlich der Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 102 aktualisiert worden². Es werden entsprechende Konsequenzen vorlaufend und begleitend darzustellen sein, um sie in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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. 3 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 worden³, obgleich bekannt ist⁴, 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) Nutzungintensität, ist der Zusammenhang vorsorglich thematisiert worden.

¹ Wilhelm, F. (Bearb.): Biotoptypenkartierung | artenschutzfachliche Standortuntersuchung an drei Standorten im B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ 2020 (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht März 2021

² ders.: Faunistische Nacherfassung im Jahre 2023 ... (i. A. Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Stand Oktober 2023

³ Wilhelm, F. (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (i. A. Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) April 2021

⁴ Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

5. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die relevanten Umweltschutzziele dargelegt und ihre Berücksichtigung im Planverfahren benannt.

Tab. 1 Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

ökologische Schutzgüter	Umweltrelevanz	Berücksichtigung bei der Aufstellung 4. Flächennutzungsplanänderung
Natur und Arten-schutz	§ 30 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Gesetzlich geschützte Biotope (ebd. Abs. 2) ○ ... das ist der naturnahe Uferbereich Rehbach mit begleiten der Vegetation (ebd. Nr. 1) § 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 § 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"> ○ hier mit Ausnahmeverbehalt in Abs. 4 ○ auf Antrag der Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> ○ Zugriffsverbot gebietsunabhängig⁵ ○ auch im Innenbereich sowie bei vorh. Plangebieten (ebd. S. 108) ○ Detaillierte Artenschutzprüfung <ul style="list-style-type: none"> - in Änderungsbereichen - in definierten Freiraum-/ Brachflächen - bei privaten Nutzungsänderungen <ul style="list-style-type: none"> ○ FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB möglich; hier aber wegen rechtlicher Zulassung⁶ vor Umsetzungsfrist FFH-RL nicht erforderlich (ebd. Rn. 3 zu § 34). ○ vorsorglich Pufferstreifen
	§ 6 WHG Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ○ (...) 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). § 27 WHG guter ökologischer Zustand § 55 WHG Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. § 31 LWG RP in Verb. mit § 38 WHG <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), 	Mit Hinweis auf die unmittelbar westlich angrenzende HW-Schutzanlage (§ 76 LWG) <ul style="list-style-type: none"> ○ Umsetzung des ökolog. Entwicklungsgesetzes entlang Rehbach ○ Versickerungsgebot auf dem Grundstück ○ Überprüfung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ○ Neuausweisung eines Gewässerrandstreifens
	§1a (5) BauGB § 1 LKSG <ul style="list-style-type: none"> ○ Verbesserung Klimaschutz ○ Reduzierung der Treibhausgasemissionen ○ Festschreibung geeigneter Umsetzungsinstrumente 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellungen zum Klimaschutz ○ Einsatz Erneuerbarer Energien gem. Rechtslage
Boden	§ 1 BBodSchG § 4 BBodSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet <ul style="list-style-type: none"> - zur Abwehr schäd. Bodenveränderungen (ebd. Abs.2) - zur Sanierung/ ggf. Schutz vor Gefahren etc. (Abs. 3) § 5 BBodSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Entsiegelungsgebot (ebd. Satz 2) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundsätzlich Sanierung von belasteten Böden ○ Erhaltung weitgehend naturnaher Bodenrelikte

⁵ Lau, M.: Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag, Berlin 2012

⁶ Lütkes/ Ewer: BNatSchG – Kommentar. Verlag Beck, München 2011

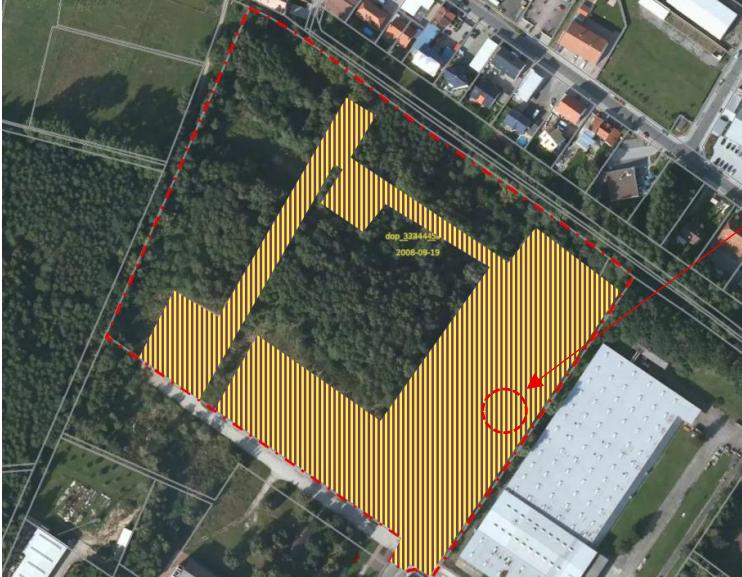
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt (§ 2a Nr. 2 BauGB). Die Angaben werden in der vorbereitenden Bauleitplanung auf die wesentlichen Rahmenbedingungen reduziert. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind detailliertere, parzellenschärfere Angaben enthalten.

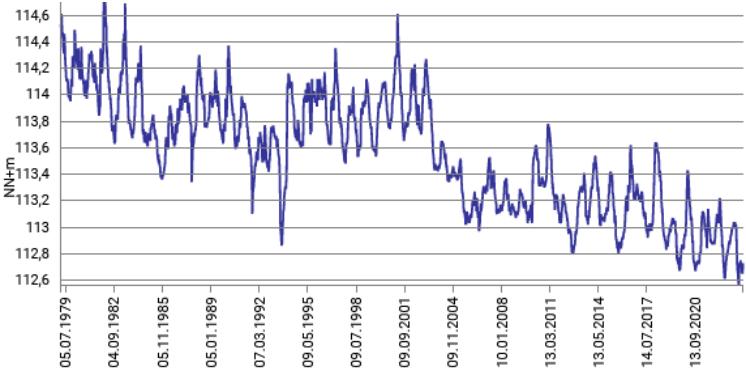
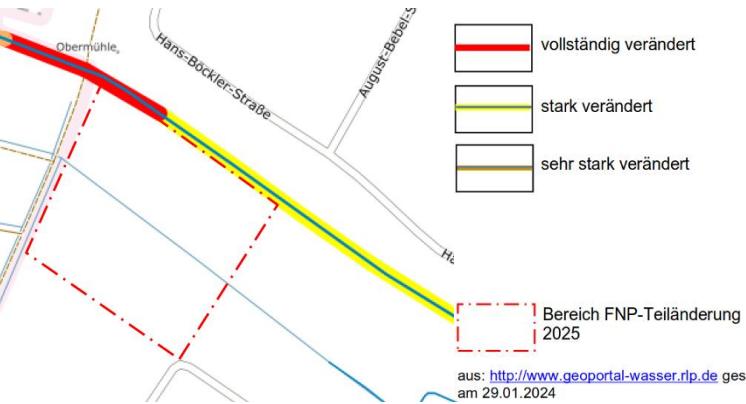
Boden – Wasser – Klima – Landschaft

Abb. 4 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter

Schutzgut	Darstellung	Kurzbeschreibung
		<p>Historischer Naturraum Speyerbach-Schwemmkessel, d. s. tiefgreifende Sande und Gerölle im Rehbach-Speyerbachsystem</p> <p>aus: Geognostische Karte Königreich Bayern, Bl. 18 "Speyer" o. J. (ca. 1900), im Original 1: 100.000</p>
Geologie - Boden	 Übersicht Nutzungs- und Bodenstruktur etwa 2008	<p>Ehem. (ca. 2008) überbaut/versiegelt; heute ab-/ aufgebrochen und entfernt; z. T. Aushubzwischenlagerung. Im Kern keine ungestörten oder unveränderten Bodenverhältnisse vorh. Im südöstlichen Bereich ehem. Tankstelle/ Kfz-Waschplatz. Keine Gebäude etc. vorh., aber „altlastverdächtig“. Untersuchung⁷ ergibt keine Besonderheiten. Zwei Parameter – MAC sowie DOC – verbleiben; Verursacherquelle nicht abschließend bestimmbar, evtl. extern (ebd. S. 12).</p> <p>aus: https://geodaten.natur-schutz.rlp.de/...gesehen 27.08.2025</p>

⁷ IBES (GmbH): Detailuntersuchung Grundwasser (Altstandort Reg-Nr. 33200025-5007/000-00) Siemensstrasse 2 (Haßloch) (im Auftrag Gem. Hassloch) Neustadt Stand 09.02.2022

noch Abb. 4 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter

Schutzgut	Darstellung	Kurzbeschreibung
	 <p>aus: https://geodaten-wasser.rlp-umwelt.de, gesehen am 29.01.2024</p>	langjähriges mittlere Grundwasser gut 2,0 ca. unter Flur (116,50 m+NN): über die Jahrzehnte ein Grundwasserspiegelrückgang eindeutig
Grund- und Oberflächenwasser	 <p>aus: http://www.geoportal-wasser.rlp.de ges. am 29.01.2024</p>	Planungsraum wird im Norden tangiert vom Rehbach, Gewässer 2. Ordnung. Im Bereich Obermühle vollständig verändert (Mühlenschuss), sonst in geradem Gewässerbett stark verändert mit mäßig rasch abfließendem Wasser auf sandig-kiesiger Sohle. Mehr oder weniger mächtige Baumkulisse (Erlen/ Eichen).
	 <p>ÜSG Rehbach-Speyerbach. RVO vom 26.01.2004 ÜSG gem. § 76(3) WHG Bereich FNP-Teiländerung 2025</p> <p>Quelle: https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/, gesehen am 09.09.2020</p>	

noch Abb. 4 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter

Schutzgut	Darstellung	Kurzbeschreibung
noch Wasser	<p>Map showing flood risk zones (HQ-100) in a residential area. A dashed red line indicates the 'Bereich FNP-Teiländerung 2025'.</p> <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> $\leq 0.5 \text{ m}$ $> 0.5 \text{ m} - 1 \text{ m}$ $> 1 \text{ m} - 2 \text{ m}$ $> 2 \text{ m} - 3 \text{ m}$ $> 3 \text{ m} - 4 \text{ m}$ $> 4 \text{ m}$ <p>Quelle: https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/service/is/200041/, gesehen am 09.09.2020</p>	<p>Tatsächliches HQ-100 (§ 74 WHG) weitreichend und betrifft Planungsbereich umfänglich.</p> <p>$\leq 0.5 \text{ m}$ $> 0.5 \text{ m} - 1 \text{ m}$ $> 1 \text{ m} - 2 \text{ m}$ $> 2 \text{ m} - 3 \text{ m}$ $> 3 \text{ m} - 4 \text{ m}$ $> 4 \text{ m}$</p> <p>Bereich FNP-Teiländerung 2025</p>
Klima/ Luft	<p>Map showing land use types (Wohnbauflächen, Gewerbegebiete, Verkehrsflächen, Landwirtschaftlich genutzt, Sonstige Vegetationen, Gewässer) and the location of a flood protection facility under construction by 2025.</p> <p>Betroffene Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächen Gewerbegebiete Verkehrsflächen Landwirtschaftlich genutzt Sonstige Vegetationen Gewässer <p>Hochwasserschutz 2026</p> <p>Hochwasserschutzanlage im Bau 2025</p> <p>Planungsraum</p>	
	<p>Thermal map showing heat stress levels (unbelastet, belastet, stark belastet, extrem belastet) in a forested area.</p> <p>aus: Landschaft 21 (hrsg. vom MUF Rh-Pf) 1999</p>	<p>Klima sommerwarm und wintermild, mittl. Temp./ Jahr ca. 9 °C. Thermische Situation (körperliche Empfindung) wird als „belastet“ bewertet. Konkrete Örtlichkeit am Rande des großräumigen Waldgebiets mit regionalen klimatischen Ausgleichswirkungen (zw. Wald und Siedlung). Lokaler Gehölzbestand unterstützt die geländeklimatischen Wohlfahrtswirkungen bes. in Strahlungsnächten.</p>

noch Abb. 4 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Schutzgüter

Schutzgut	Darstellung	Kurzbeschreibung
Fläche/ Landschaft (-sbild)	 <p>Eigene Aufnahme 7/ 2023</p>	<p>Orts- bzw. Landschaftsbild des engeren Plangebietes ist infolge der seit langem vorh. und andauernden Sukzession stark überprägt (Brache/ Pioniergehölze). Bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sind abgeräumt, beseitigt bzw. als Bauschutt aufgehaldet.</p> <p>Die Baumkulisse im Nordwesten, im Nahbereich des Rehbaches (Erle/ Pappel) sowie im Westen entlang der Waldgrenze (Eiche) bleiben dominant</p>
Kulturgüter	 <p>Eigene Aufnahme 9/ 2020</p>	<p>Im engeren Planungsbereich sind keine gelisteten Kulturdenkmäler vorhanden.</p> <p>Der nördl. tangierende Rehbach gilt hier zwar als „vollständig verändert“, aber er ist als historischer Mühlbach ausgebaut und (noch) Zeichen der architektonischen und kulturlandschaftlichen Standortgeschichte an der Obermühle</p>

Natur- Biotop- und Artenschutz

Schutzgut Biotop- und Artenschutz - Biototypenkartierung 2023

Bereits in früherem Planungsstadium (2020) ist das Biototypen- und Artenpotential im Geltungsbereich untersucht worden. Im Verlauf der Vegetationsperiode 2023 ist eine Nachkartierung⁸ (siehe oben) erfolgt. Es ist festgestellt worden, dass die seit Jahren andauernde ungestörte Sukzession immer weiter fortgeschritten ist und Veränderungen der Biototypenstruktur, 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. Ehem. typische Sandrasenstrukturen mit charakteristischen Arten eines geschützten Sandrasen-Biotops sind zwischenzeitlich soweit überwachsen, dass der Schutzstatus erlöschen wird bzw. bereits ist. Diesbezügliche Dokumentationen liegen mit der Nachkartierung in 2023 vor.

⁸ Wilhelm, F. (Bearb.): ... Faunistische Nacherfassung im Jahr 2023 ... Stand 30.10.2023

Abb. 5 Biotoptypenkartierung 2023



AU2 (AV1) Vorwald, Waldmantel	HM7 Abstandsfläche, gemäht
BB0 Gebüsch	HN1 Gebäude
BB0 sto2 Gebüsch, wechselfeucht	HT4 Lagerfläche, versiegelt
BB0a Gebüsch, Brombeer-Dominanz	KA2 Ufersaum mit Einzelbäumen
BB3b Ginster-Kiefernflug auf Sandrasen	LB1 sto2, t Hochstaudenflur, wechselfeucht, verbuscht
BD4+HF2 Böschungshecke	LB1 ttfeuchte Hochstaudenflur, stark verbuscht
BE0 Ufergehölz	LB2 trockene Hochstaudenflur
BF1 Baum-Strauchreihe	LB2 tt trockene Hochstaudenflur, stark verbuscht
BF2 tb Baumgruppe, Altholz	LB2 tt+HF2 trock. Hochstaudenflur auf Aufschüttung, verbuscht
CF2 Röhricht hochwüchsiger Arten	LB2 tt+HF2 trockene Hochstauden auf Aufschüttung
DA3 Ginsterverbuschung	LB2+HF2 trockene Hochstauden auf Aufschüttung
DC0 tt Sandtrockenrasen, stark verbuscht	LB3 Neophytenflur
FF0 Teich, eu- polytroph	VB0 Pflasterweg
FM5 Tieflandbach	VB2 Schotterweg
FN0 Graben, periodisch feucht	VB4 Wald-, Wanderweg, unbefestigt
FN3 Graben, periodisch fließend	EinzelbäumeGruppen
GF1 Schotter-, Kiesfläche, vegetationsarm	● Biotopbaum
GF6 Rohboden, weitgehend vegetationsfrei	● Biotoppotential
HF2 Bauschutthalde	● sonst. Baum

Schutzwert Biotop- und Artenschutz – Artenschutz

Die Veränderungen einzelner Biotoptypen spiegelt sich auch im faunistischen Artenspektrum wieder. Bei der Nachkartierung 2023⁹ wurden drei weitere Arten als Brutvögel bestätigt (Sumpfrohrsänger, Goldammer, Schwarzkehlchen), andere Arten (Neuntöter, Grünspecht, Wacholderdrossel) haben sich etabliert. Insgesamt werden 10 bis 15 Leitarten bzw. Lebensraumholde oder stete Begleitarten genannt, so dass sich das Planungsgebiet in räumlicher Verknüpfung mit den westlichen Landschaftsräumen als sehr guter Vogellebensraum, gerade für Arten des Wald-Offenland-Ökotons 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; der Zulauf der Zauneidechse ist auf die Ungestörtheit des Areals zurückzuführen gewesen.

Um eine hinreichend verlässliche Populationsschätzung der überwiegend kryptisch lebenden Arten für die Beurteilung notwendiger Ausgleichskonzepte vorzubereiten, ist im Jahre 2024 eine erneute Erfassung der Reptilien, hier schwerpunktmäßig von (ZE) Zaun- und (ME) Mauereidechse durchgeführt worden¹⁰. 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 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 die artenschutzrechtlichen 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 (2023) 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).

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.

Insgesamt wird festgestellt⁹, dass die sehr große Flächendynamik (Sukzession), wie sie bereits bei den Erhebungen 2021 betont wurde, sich zwar fortgesetzt hat und weitere Vogelarten begünstigt. Andererseits ist aber die Reptilienpopulation durch diese natürliche Entwicklung existentiell gefährdet. Der gutachterliche Erhaltungszustand speziell der Zauneidechse in 2024 zeigt¹⁰, dass eine ungestörte Sukzession das Erlöschen der Fortpflanzungshabitate bedingt und einer Überdauerung der Population abträglich ist. (ebd. S. 8).

⁹ Wilhelm, F. (Bearb.): ... Faunistische Nacherfassung im Jahr 2023 ... Stand 30.10.2023

¹⁰ Wilhelm, F. (Bearb.): Populationsabschätzung von Reptilien – Fokus Zauneidechse und Beurteilung potentieller Ersatzhabitatflächen | Ergänzende Erfassung zum Fachbeitrag Artenschutz 2024 (Juli 2025)

6.2 Bewertungsmerkmale schutzbedürftiger Umweltmerkmale

Bodenschutz

Es ist dargelegt worden, dass im Zuge der Jahrzehnte langen Nutzung weite Bereiche des Planungsbereiches erheblich überformt sind. Im Detail liegen Altlastenverdachtsfälle vor, zu denen spezielle boden- und grundwasserkundlichen Kartierungen¹¹ vorgelegt worden sind. Allerdings ist festgestellt worden, 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 allerdings diffuse MKW-Belastungen, die laut Gutachten durchaus auch aus dem weiteren Umfeld zu dringen könnten. Es werden Handlungsempfehlungen formuliert, um die kritischen Wirkungspfade Mensch – Boden vorsorglich zu schützen.

Grundwasserschutz

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. Es ist a. a. O. aber auch dargelegt, dass statistisch gesehen ein langjährig sinkender Grundwasserspiegel erkennbar ist. Dennoch ist die Empfindlichkeit des Oberen Grundwassers gegenüber einsickernder Stoffe wegen der sandigen Überdeckung und fehlenden Filterkapazität groß. Das tatsächliche Beeinträchtigungsrisiko für die Trinkwassergewinnung ist aber als *gering* zu bewerten, weil die Wasserversorgung aus tieferen Grundwasserleiter unterhalb der trennenden Zwischenschicht erfolgt.

Wegen der lokalen Altlastenthematik (siehe oben) sind Kontaminationen des bodennahen Grundwassers nicht ganz auszuschließen. Hierbei stehen MKW-Belastungen an, so dass bei konkreter Baumaßnahme Schutzvorkehrungen bei Wasserhaltung und Ableitung im Baustellenbetrieb empfohlen werden. Weitergehende Sanierungsmaßnahmen werden für diesen Standort nicht genannt (ebd.).

Oberflächenwasser

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

Der Hochwasserschutz ist von lokaler und regionaler Bedeutung. Die Hochwassergefahrenkarte zeigt die weiträumigen Beeinträchtigungsrisiken. Zwischenzeitlich liegt die Planfeststellung für einen Hochwasserschutzbau vor, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze zurzeit neu errichtet wird und die Überschwemmungsrisiken für den Bereich reduzieren bzw. verhindern wird. Im Einzelfall bleiben die hydraulischen und wasserrechtlichen Abstandsgebote (§ 38 WHG).

Klimawandelanpassung/ Luft

Besonders wegen der bekannten thermischen Belastungsverhältnisse sind auch und vor allem die kleinräumig wirksame Flurwinde sowie lokale Grünflächen und -elemente wegen ihrer

¹¹ IBES (GmbH): Detailuntersuchung Grundwasser (...) Stand 09.02.2022

siedlungsklimatischen Wohlfahrtswirkung in die Standortbewertung eingebunden. 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. Vielmehr muss es ein planerisches Entwicklungsgebot sein, wegen dieser Vorbelastungen auf geeignete Freiraumentwicklungen in Form von Grünflächen und -elementen zu setzen, die dem Klimawandel auch im Detail kleinräumig entgegenwirken.

Schutzwert Mensch und Erholung

Der Änderungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung 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. Das Areal ist wegen des Jahre langen Brachezustandes nach Aufgabe und Abbruch der baulichen Gewerbeeinrichtungen nicht betretbar und erlebbar.

Kultur- und Sachgüter

Auf die im Nordwesten befindlichen Kulturgüter im Umfeld der Obermühle ist hingewiesen worden. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Ein engerer Wirkungszusammenhang mit dem hiesigen Planungsgebiet besteht nicht.

Biotopt- und Artenschutz

Geschützte Biotope

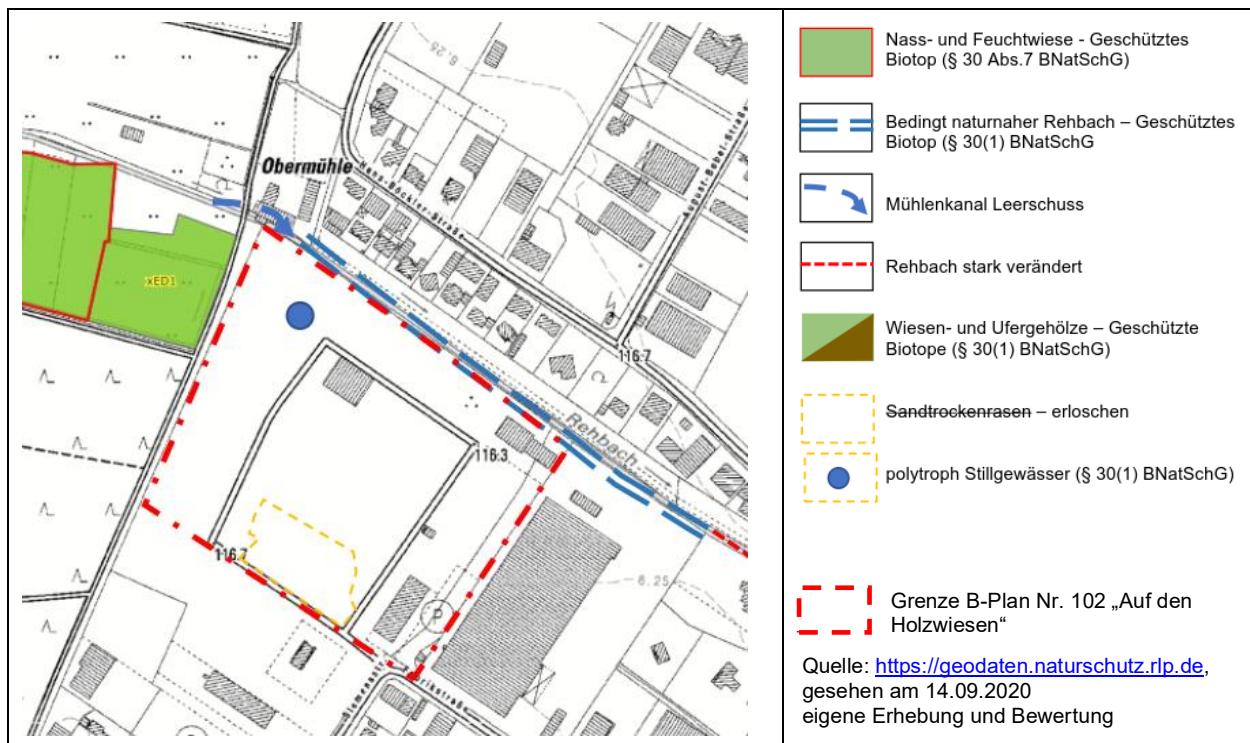
Die Grenzlinie entlang des nördlich tangierenden Rehbachs ist nicht nur aus wasserwirtschaftlicher Sicht, sondern auch aus natur- und artenschutzfachlichen Gründen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung. Der Bachlauf ist wegen seines linearen, vergleichsweise tief eingeschnittenen Profils nur bedingt naturnah, aber wegen seines uneingeschränkten Standortpotentials (starke Uferbäume mit Biotoptbaum-Eigenschaften/ frischtotes Starkholz usw.) und Lebensraumangebot für Wasservögel i.w.S. für Entenvögel, für die Wasseramsel und den Eisvogel ein Geschütztes Biotop im Sinne von § 30 Abs. 1 BNatSchG).

Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches der 4. Flächennutzungsplanteiländerung 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 erloschen wird bzw. bereits ist.

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 Biotope ist zwar nicht konstitutiv für den gesetzlichen Schutz¹², sie dient aber der rechtsstaatlichen Unbedenklichkeit (ebd. Rd. 16 zu § 30).

¹² vgl. Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Verlag C. H. Beck, München 2011

Abb. 6 Geschützte Biotope § 30 BNatSchG



Natura 2000

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Vogelschutzgebiet VSG 6616-402 Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen. Da Auswirkungen durch die baulichen Entwicklungen auf das Schutzgebiet wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe a priori nicht auszuschließen sind, wird eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie¹³ im Sinne von § 34 BNatSchG beigefügt.

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

- nur randlich gelegene Freiflächen im Nordwesten der 4. Flächennutzungsplanteiländerung der Ausstattung nach den Strukturzielen des Natura 2000-Gebietes nahekommen,
- der Änderungsbereich aber außerhalb des eigentlichen Natura 2000-Schutzgebietes liegt und essentielle Habitatrequisen der Natura 2000-Zielarten (vor allem Ziegenmelker) nicht betroffen sind,
- sonstige Habitatrequisen wie Höhlenbäume (Spechte), Offenland (Neuntöter) und Wasserstrukturen (Eisvogel) in den Randbereichen erhalten bleiben können.

Artenschutz

Auf die expansive Sukzessionsdynamik ist a. a. O. hingewiesen worden. Sie wurde mit der Nachkartierung 2023 bestätigt¹⁴. Mit Ausnahme bei Amphibien ist zunächst ein Zuwachs weitere Arten mit zum Teil hohem Gefährdungs- und Schutzstatus festzustellen gewesen. Im Jahre 2024 ist eine erneute Erfassung der Reptilien, hier schwerpunktmäßig von (ZE) Zaun- und (ME)

¹³ Wilhelm, Dr. Friedrich (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern)
Schlussbericht April 2021

¹⁴ Wilhelm, F. (Bearb.): ... Faunistische Nacherfassung im Jahr 2023 ... Stand 30.10.2023

Mauereidechse durchgeführt worden¹⁵. Es ist nun festzustellen, 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 Eiablageplätze 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 FNP-Teiländerungsplanung zugunsten eines B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“. Die „Nichtdurchführung“ bedeutet demzufolge einen Fortbestand der gewerblich/ industriellen Nutzung, wie sie mit dem B-Plan Industriegebiet Lachener Strasse (1986) Rechtskraft hat und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die bislang gültigen Umweltqualitätsstandard entsprechen nicht mehr den aktuellen Zielsetzungen. Das betrifft insbesondere die kleinklimatisch begründeten Festsetzungen zur Straßen-, Freiflächen- und Gebäudebegrünungen. Es wären umfängliche 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.

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 im Hinblick auf das Entwicklungsgebot der städtebaulichen Grundsätze angegraten 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“ und der 4.

¹⁵ Wilhelm, F. (Bearb.): Populationsabschätzung von Reptilien – Fokus Zauneidechse und Beurteilung potentieller Ersatzhabitattächen | Ergänzende Erfassung zum Fachbeitrag Artenschutz 2024 (Juli 2025)

Flächennutzungsplanteiländerung die städtebaulichen Rahmenbedingungen neu gefasst werden. Nunmehr ist die Gelegenheit gegeben, aktuelle Umweltbelange und Umweltziele (vgl. Tab. 1) nachzusteuern und erkannte Altlastenprobleme zu sanieren. Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer besonderen Mischung aus Wohnen und Gewerbe im Wege eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO. Zur Bewältigung der städtebaulichen Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ist zugleich für Teile des Plangebiets, im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ die Ausweisung einer gewerblichen Baufäche gem. § 8 BauNVO geplant.

Abb. 7 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Auf den Holzwiesen“



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 Teil-Änderung des FNP 2025 zwar eine Überprüfung der infrage kommenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Umwelt geboten ist, 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.

7.3 Auswirkungen Schutzwert Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität

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 Gebäude 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 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 dieser Bauleitplanung, aber die unmittelbar angrenzenden Uferbereiche stehen unter der städtebaulichen Entwicklungs- und Gestaltungskompetenz. Es ist festgestellt worden (vgl. Abb. 4), 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.
- Diese Zielstellungen betreffen auch einen 20 m breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze. 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 Zusammenhangs wiederfinden.
- Das trifft laut gutachterlicher Einschätzung¹⁶ auch für das nachgewiesene Neuntöter-/ Gelbspöttervorkommen zu. Es handelt sich jeweils um ein Brutpaar, deren Brutreviere sich in den randlichen Gebüschen befunden haben. In der Nacherfassung 2023 konnte Gelbspötter nur auf Durchzug beobachtet werden, ist Neuntöter-Brut hingegen ist lokal bestätigt worden (ebd. 2023). Die derzeitige Brachfläche im Änderungsbereich der 4. Flächennutzungsplanteiländerung“ 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).

Natura 2000

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanteiländerung grenzt im Westen, jenseits des zukünftigen Hochwasserschutzbauwerks, an das Vogelschutzgebiet VSG 6616-402 Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen an. Da Auswirkungen von Vorhaben innerhalb der Bauleitplanung auf das Schutzgebiet a priori nicht auszuschließen sind,

¹⁶ vgl. Wilhelmi, F. ... Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ... Stand 21.03.2021

wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie¹⁷ im Sinne von § 34 BNatSchG erstellt. Es ist zwar bekannt¹⁸, 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 der Zusammenhang vorsorglich thematisiert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- die brach liegende Freifläche des Plangebietes „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) in den schutzbedürftigen Randbereichen erhalten bleiben können.

Es wird hingegen grundsätzlich auf das Problem der Lichtimmissionen hingewiesen. Sie können Absaugeffekte auf das Faltervorkommen im benachbarten Natura 2000-Lebensraum begründen, so dass der Fortpflanzungserfolg und letztlich der Erhaltungszustand der Arten in Frage stehen. Im Ergebnis ist es auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, Festsetzungen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Fahrstraßen zu treffen (§ 41a BNatSchG). Das betrifft auch die großflächige Beleuchtung von Werbetafeln und Fassaden. Bzgl. Lärm wird keine kritische Benachbarung gesehen.

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 das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Reptilienspezies zu. Es ist a. a. O. dargelegt worden, dass es zurzeit zwar 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 Reptilienshabitat.

Trotzdem müssen für den konkreten Umsetzungsfall in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Als lokale Zieleräume für den Reptilienschutz können die tangierenden Landschaftsstreifen entlang der West- und Nordgrenze dienen. Des Weiteren ist auf den benachbarten HW-Damm hingewiesen worden, der unmittelbar angrenzend in 2026 realisiert wird und als Habitat speziell für die Zauneidechse geeignet sein wird.

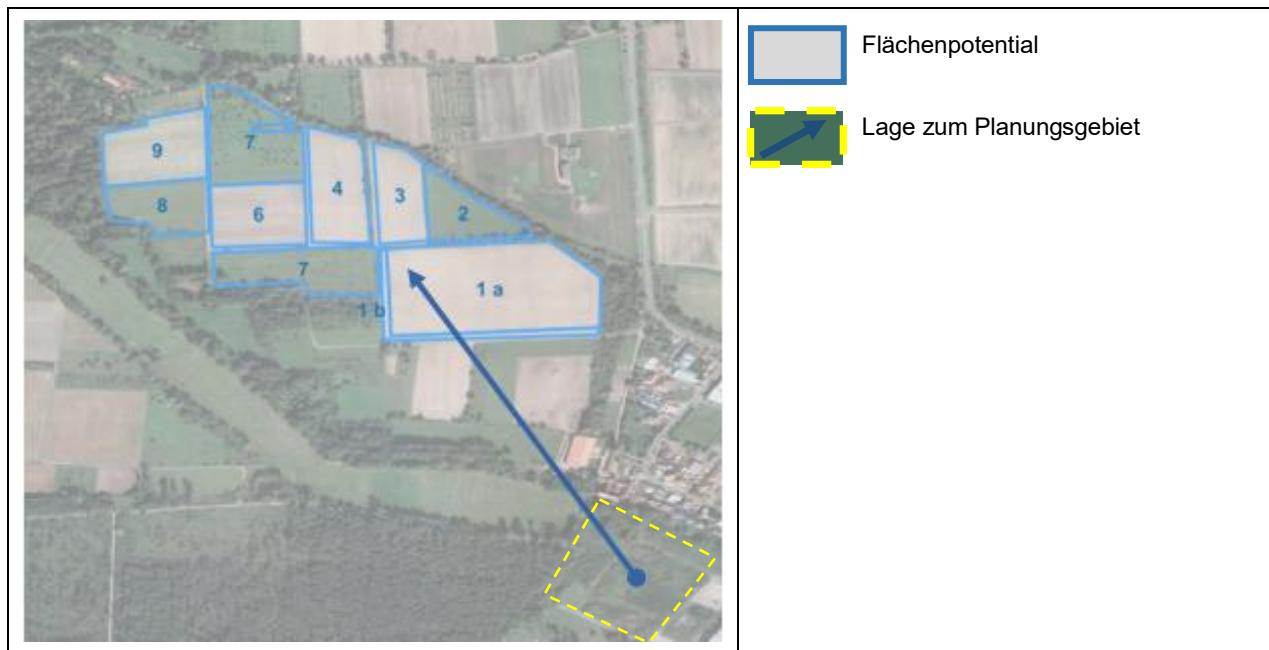
Für darüber hinausgehende Auffunde, die möglicherweise erst bei konkreter Bauausführung von Tief- und Hochbau festgestellt werden (ökolog. Baubegleitung), sind weitere externe Flächen

¹⁷ Wilhelm, F. (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht April 2021

¹⁸ Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

begutachtet worden. Die für eine Zielsetzung „Reptilienshabitat“ geeigneten Flurstücke sind in der vorbereitenden Bauleitplanung als „Zielflächen für Maßnahmen ...“ (§ 5(1) 10 BauGB) zugunsten des Reptilienschutzes darzustellen. Sie sind auf diese Art und Weise¹⁹ für die Umsetzung der im späteren, tatsächlichen Ereignisfall erforderlichen Schutzmaßnahmen planerisch gesichert (ebd. Rn. 20 zu § 44 BNatSchG).

Abb. 8 Potentielle CEF-Flächen „Reptilienshabitat“



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 Rechtsgutachter²⁰ alternativ (vgl. Rn. 24 zu § 54) auf die Ausnahmebedingungen 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.

¹⁹ Frenz/ Müggenborg (Hg.): Bundesnaturschutzgesetz – Kommentar. (Berliner Kommentare) 4. Auflage, Erich Schmidt Verlag Berlin 2024

²⁰ Frenz/ Müggenborg (Hg.): Bundesnaturschutzgesetz (...) 2024

Auswirkungen 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 in Rede stehende Fläche der FNP-Teiländerung hat eine Größe von etwa 5,7 ha; deren Nutzungsstruktur durch die benannten Flächenrestriktionen an West- und Nordgrenze begrenzt wird.

Für den parallel erstellten Bebauungsplan liegen städtebauliche Nutzungsverteilungen vor, die diese Restriktionen bereits berücksichtigen. Es wird erkennbar, dass die Nutzungsintensität gegenüber der ehem. zulässigen GI-Nutzung erheblich reduziert ist. Die Positiveffekte lassen sich wie folgt vergleichend gegenüberstellen:

Tab. 2 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%

Des Weiteren werden qualitativen Vorsorge- und Sanierungsmaßnahmen²¹ durchgeführt, wie sich aus dem gesetzlichen Bodenschutz obligatorisch ergeben.

Auswirkungen 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 flächen Vegetationsstrukturen eine geländeklimatische Positivwirkungen. Mit der aktuellen Bauleitplanung werden die 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.

²¹ IBES (GmbH): Detailuntersuchung Grundwasser ... Stand 09.02.2022

Auswirkungen auf 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 qualifiziert neue Gliederung eine neue Gestalt bekommt, werden sie für die fußläufige bzw. Radverkehrs Nutzung sicher und vermitteln eine höherwertige Aufenthaltsqualität. Das betrifft dann auch die Erschließung des Freiraums im Westen sowie die gewässerbegleitenden Uferzonen am Rehbach.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Durchführung der Planung, d. h. die reduzierte Flächennutzungsintensität ist verbunden mit einer extensiveren Versiegelung (vgl. Tab. 2). Das bedeutet zugleich auch eine verstärkte Möglichkeit, Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Insofern können die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen (§ 58 (2) LWG) in der Bauausführung umgesetzt werden.

Der Rehbach ist eigentlich nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Aber im Hinblick auf die generelle wasserrechtliche Zielsetzung (§ 27 WHG) eines guten ökologischen Zustandes kann der breite Gewässerrandstreifen einen wirksamen Zweck erfüllen.

Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Beeinträchtigende Luftimmissionen sind aufgrund der nunmehr neuen und differenzierten Flächennutzungsmusters nicht zu erwarten. Bzgl. der Schallimmissionen liegt eine Begutachtung vor²², die für die Nutzungsbereiche entsprechend differenzierte Bewertungen für die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung vorsieht.

Bzgl. des zukünftigen Verkehrs werden keine Überschreitungen kritische Orientierungswerte erwartet. Ansonsten werden die einschlägigen Bestimmungen und Normen zum passiven Lärmschutz in der Gebäudetechnik vorausgesetzt. Potentielle Gewerbelärmemissionen werden durch die Empfehlung geeigneter Teilflächen Emissionskontingente begrenzt (ebd. S. 31).

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Die Flächen und Strukturen des denkmalgeschützten Mühlenensembles sind nicht berührt.

7.4 Flächen und Maßnahmen an anderem Ort

Externe Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 1a(3) BauGB sind im Hinblick auf die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen nicht erforderlich (ebd. Satz 6).

²² Krebs+Kiefer Ingenieure (Bearb.): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 102 „Holzwiesen“. (i. A. Haßlocher Immobilien GmbH) Darmstadt 18.08.2025

Allerdings ist dargestellt worden, dass zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, hier des Eingriffs in ein – wenn auch kleines, aber planungsrelevantes – Reptilienvorkommen – geeignete Vorkehrungen ergriffen werden müssen. Neben den vor Ort (Mauereidechsen) notwendigen Vergrämungs- und Umsetzungsmaßnahmen werden a. a. O. Flächen dargestellt, auf den geeignete Maßnahmen zur Entwicklung von Reptilienhabitaten (Zauneidechsen) ermöglicht werden. Dazu zählen folgende Bereiche

- die Fläche des in 2026 neu errichteten Hochwasserdamms entlang der westlichen Grenze der Bauleitplanung,
- die dargestellten Teilflächen westl. der Obermühle zw. Rehbach und Landwehrgraben (vgl. Abb. 8). Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen durch das Einbringen geeigneter Strukturen und Nutzungsregelungen Lebensräume zur Umsiedlung hergerichtet werden können.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird hierfür ein Rahmen gesetzt (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 in Verb. mit Abs. 2a).

7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ist dargelegt worden, dass durch die Neuaufstellung B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ und die damit verbundene 4. Flächennutzungsplanteiländerung keine zusätzlichen, neuen Beeinträchtigungen erkennbar sind. Es handelt sich um einen Bereich, für den bereits Planungsrecht besteht. Die FNP-Darstellung gewerblicher Bauflächen wird geändert; neu dargestellt werden ca. 5,7 ha Gemischte Baufläche. Durch die geplante FNP-Änderung kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, da es sich bei der Fläche bereits um ausgewiesenes Bauland handelt. Somit wird einer Neuausweisung und somit einer zusätzlichen Beanspruchung von unversiegelter Fläche im Sinne des Schutzwesens Boden entgegengewirkt. Ein alternativer Planungsbereich im Gemeindegebiet steht in der Sache nicht zur Verfügung.

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. Soweit kurzfristige Maßnahmen geeignet sind, den Verbotstatbeständen vorzubeugen (Vergrämung/ Beräumung/ etc.) werden diese in Abstimmung mit Fachgutachter „Artenschutz“, der Naturschutzbehörde sowie Planungsträger/ Gemeinde zur gegebenen Jahreszeit (März bis mind. August) 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 Versiegungsgrad 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 Hochwasserschutzbauwerk²³ 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.

8.2 Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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 hohe Artenschutzpotential hinzuweisen. Es ist anhand vorlaufender Untersuchungen dargelegt worden, dass sich das Areal als Habitat für geschützte, speziell für streng geschützte Reptilienarten entwickelt bzw. etabliert hat. 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 § 4c 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.

Auf die vorsorgende Überwachung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsgebote ist unter Nennung externer Ausgleichsoptionen dem Grunde nach hingewiesen worden.

²³ BGS Wasser | Darmstadt (Bearb.): ... im Auftrag Gemeinde Haßloch, Stand 2020

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt, für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ die 4. Flächennutzungsplanteiländerung durchzuführen. Das Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ beplant und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch als Gewerbliche Baufläche dargestellt. 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 4. FNP-Teiländerung ist es, die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ zu aktualisieren. Als zukünftig durchgängig tragendes städtebauliches Ordnungs- und Entwicklungsprinzip ist daher eine Herabzonierung der Gewerbliche Baufläche neu auf Gemischte Baufläche dargestellt.

Bzgl. Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen wird im 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 Bauflächen 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 Benachbarschaft 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 baustellenbedingten Eingriffen in das Grundwasser bzw. Grundwasserhaltung wird eine vorsorgliche Qualitätskontrolle und ggf. Behandlung notwendig. Als Oberflächenwasser tangiert hier an nördlicher Plangebietsgrenze der Rehbach. Es ist zugleich Bestandteil des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes Rehbach-Speyerbach. (RVO vom 26.01.2004). Die im Planungszeitraum zu erwartende Realisierung der lokalen Hochwasserschutzanlage an westlicher Plangebietsgrenze wird eine Überflutung des Areals zukünftig verhindern.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimawandelanpassungsstrategie und Erfordernisse sind hier umweltplanerische Ansatzpunkte vorgezeichnet, die in der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen neu wirksam werden.

In der Gesamtschau der Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der 4. Flächennutzungsplanteiländerung eher Sanierungs- und Entwicklungsfolgen möglich sind. Tatsächliche Beeinträchtigungen auf Schutzgüter können vermieden werden. Wegen der planungsrechtlichen Freistellungsoption (§ 1a (3) Satz 6 BauGB) sind keine zusätzlichen Ausgleichspflichten gegeben. Die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und externen CEF-Flächen für Maßnahmen sind dargestellt und begründet worden.