

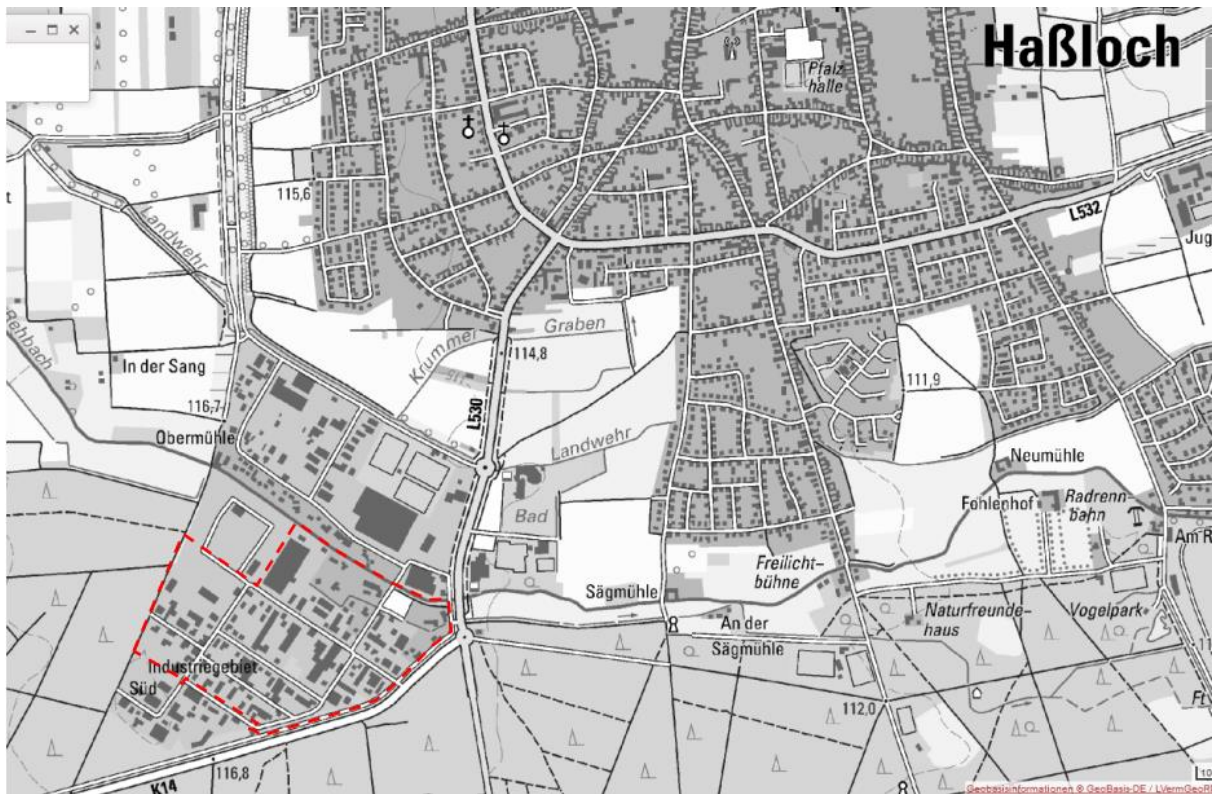
Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“

Umweltbericht (§ 2(4) BauGB)

Planungsträger:

Gemeindeverwaltung Haßloch
Postfach 1263
67446 Haßloch

EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG



aus: <http://map1.naturschutz.rlp.de/maps/lanis/>, gesehen am 05.09.2020

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


Stand: 12.08.2021/ 25.08.2021
 B-Planabgrenzung Dezember 2021
 Altlasten AS 5006

soweit nicht anders vermerkt: alle Photos Büro Ehrenberg

Informationen/ Quellen:

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

Stadtplanung: Firu GmbH (Kaiserslautern)

 Bebauungsplangebiet
 Nr. 100 „Am Obermühlpfad“
 (Stand 12/ 2021)

1.	Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht	5
2.	Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung	7
3.	Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele	8
4.	Umweltplanerische Entwicklungsziele	8
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 und Oberflächenwasser	12
6.1.3	Klima und Luft	14
6.1.4	Fläche/ Landschaft-(sbild) und Kulturgüter	14
6.1.5	Pflanzen und Tiere/ Biodiversität	15
6.1.6	Geschützte Biotope	16
6.1.7	Natura 2000	18
6.1.8	Schutzgut Mensch	19
6.2	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	19
6.2.1	Wirkungsgefüge Boden	19
6.2.2	Wirkungsgefüge Wasser	20
6.2.3	Grundwasser	20
6.2.4	Oberflächenwasser	21
6.2.5	Wirkungsgefüge Klima/ Lufthygiene	22
6.2.6	Wirkungsgefüge Mensch und Erholung	23
6.2.7	Wirkungsgefüge Kultur- und Sachgüter	23
6.2.8	Wirkungsgefüge Arten- und Biotopschutz	23
7.	Entwicklungsprognosen	23
7.1	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
7.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
7.3	Flächen und Maßnahmen an anderem Ort	28
7.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
8.	Zusätzliche Angaben	28
8.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	28
8.2	Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	28
8.3	Umweltüberwachung bei der Durchführung des Bauleitplans	29
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

Tabellen und Abbildungen

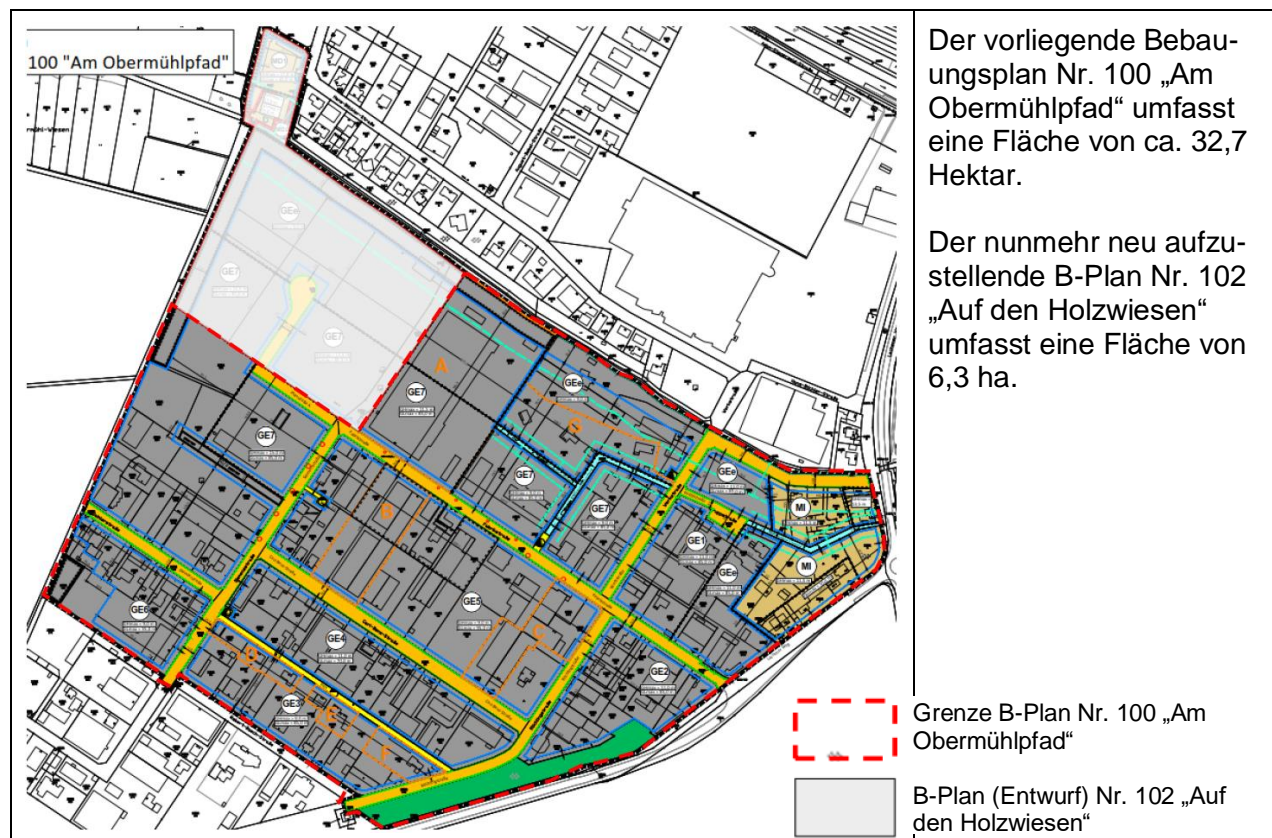
Tab. 1	Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf	10
Tab. 2	Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich	25
Abb. 1	Grenzen der Bauleitplanung 2021	5
Abb. 2	Erweiterter Untersuchungsraum Am Obermühlpfad 2020-2021	6
Abb. 3	Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“	6
Abb. 4	Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986	7
Abb. 5	Reduzierung des Bauleitplangebietes 1986 - 2021	8
Abb. 6	Waldflächen an der Röchlingstraße	9
Abb. 7	Bodenstrukturverteilung	12
Abb. 8	Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem	13
Abb. 9	Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum	13
Abb. 10	Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet	14
Abb. 11	Übersicht Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten	15
Abb. 12	Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 2 Ost	16
Abb. 13	Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 3 Mitte	16
Abb. 14	Geschützte Biotope § 30 BNatSchG	17
Abb. 15	Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum	18
Abb. 16	Bewertung lokales Bodenpotential	20
Abb. 17	Anlagen im Gewässerrandstreifen	21
Abb. 18	Technisches Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd	22
Abb. 19	Städtebauliche Zielsetzung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100	25

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 Prüfmethode 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 hat die Gemeinde Haßloch die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ beschlossen und zugleich festgelegt, die ausgegliederten Teile vollumfänglich im eigenständigen Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ fortzuführen.

Abb. 1 Grenzen der Bauleitplanung 2021



Die für diesen B-Planbereich Nr. 100 bislang eingegangenen Stellungnahmen und die Ergebnisse der vorlaufenden Untersuchungen werden in dem dortigen Verfahren B-Plan (Entwurf) Nr. 102 separat fortgeführt und behandelt. Auch die als Grundlage zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ bislang gefertigten Untersuchungen, Gutachten und Ermittlungen beziehen sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.2018.

Für den konkreten Planungsfall bedeutet das, dass verschiedene umweltrelevante Gutachten vorliegen,

- ein Grünordnungsplan incl. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. Umweltprüfung,
- für ausgewählte Teilgebiete ein Artenschutzgutachten einschl. der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse (Endfassung April 2021),
- wegen der Benachbarung zum Natura 2000-Gebiet eine Verträglichkeitsstudie (Stand April 2021)

Abb. 2 Erweiterter Untersuchungsraum Am Obermühlpfad 2020-2021

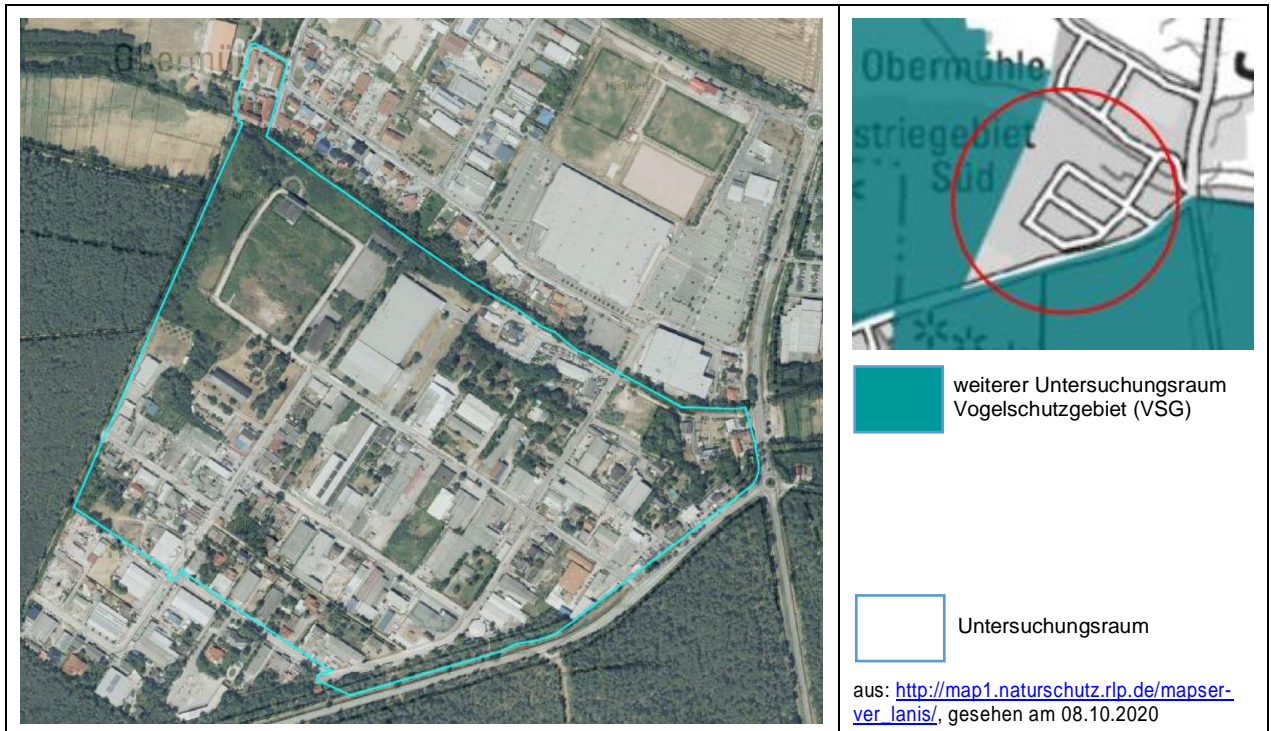


Abb. 3 Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“



Der angepasste und fortgeschriebene Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ als gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB bezieht sich nunmehr auf den maßgeblichen räumlichen Geltungsbereich, der nebenstehend abgebildet ist.

Wegen der ausdrücklichen Verweisung zu „sonstigen Plänen“ in § 2(4) Satz 6 BauGB wird in den nachfolgenden Ausführungen auf jene Erkenntnisse und Ergebnisse für diesen Bereich zurückgegriffen¹.

Die Benennung des Bebauungsplans verbleibt unverändert.

¹ Ehrenberg Landschaftsplanung (im Auftrag Gemeinde Haßloch) Stand März 2021

2. Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung

Der mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) basiert auf den Bebauungsplänen „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ aus den Jahren 1964, 1968 und 1974.

Abb. 4 Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986



Das Plangebiet entspricht aufgrund seiner nun mehr als 30-jährigen (städte-) baulichen Fortentwicklung in seiner aktuellen Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der mit der Art der baulichen Nutzung festgesetzten Zweckbestimmung des Industriegebiets. Der Gebietscharakter des Industriegebiets hat sich in großen Teilen und Bereichen durch Umnutzungen und Grundstücksteilungen, zum Teil auch durch eine ungesteuerte Eigendynamik innerhalb des Gebiets, immer mehr zu einer städtebaulich eher als kleinteilig zu beschreibenden gewerblichen Nutzungsstruktur mit eingestreuter Wohnnutzung entwickelt.

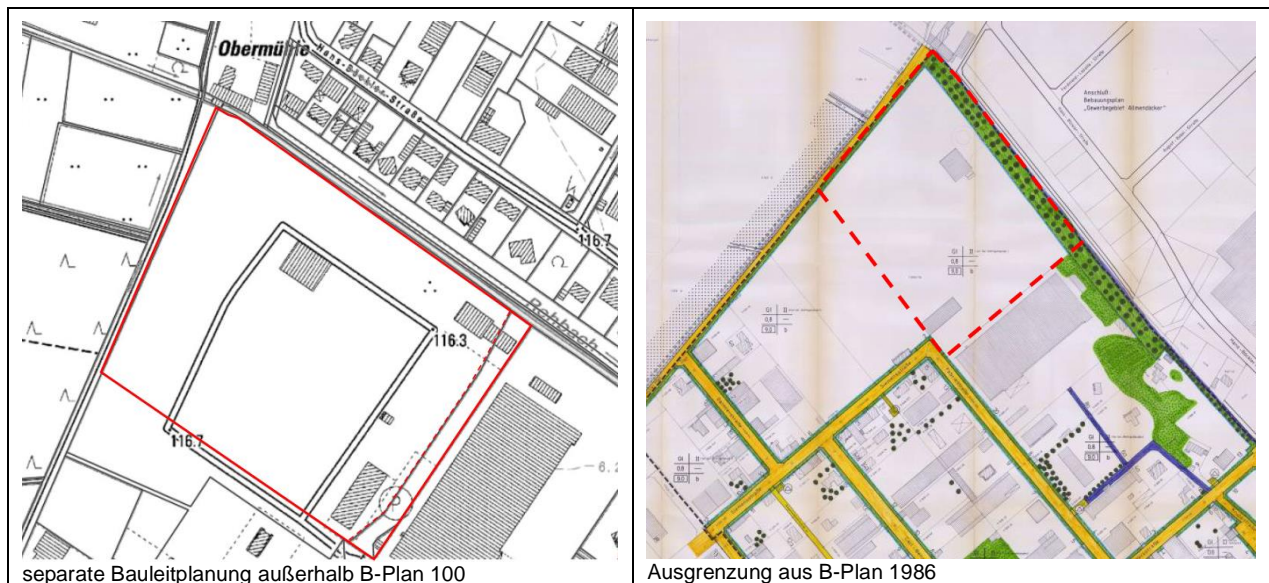
Hinsichtlich der umweltrelevanten Sachverhalte sind die seinerzeit im Bebauungsplan grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen, nicht mehr vollziehbar, da in der Zwischenzeit auf derartigen Flächen eine bauliche Entwicklung vollzogen wurde, sodass es auch bezüglich dieser materiellen Planungsinhalte einer bauplanungsrechtlichen Neubeurteilung bedarf.

Im Ergebnis zeichnet sich ein materieller Funktionsverlust des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ab. Eine städtebauliche Steuerungswirkung ist nicht oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben.

3. Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele

Deshalb wird für Teilbereiche des alten Bebauungsplanes eine neue Bauleitplanung durchgeführt. Teilgebiete im Nordwesten, das sind im Wesentlichen die Parz. Nr. 11508/ 309 (53.550 qm) sowie die randliche Parz. Nr. 11508/ 289 (mit 2.918 qm), werden herausgenommen und für eine spätere separate bauleitplanerische Neuordnung in Form des Bebauungsplanes (Entwurf) Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ vorgehalten.

Abb. 5 Reduzierung des Bauleitplangebietes 1986 - 2021



Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt im südlichen Gemarkungsgebiet der Gemeinde Haßloch und wird über die Verkehrsstraße „Lachener Weg“ sowie die „L 530“ erschlossen. Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage zu bestehenden baulichen Strukturen. Im Sinne der Entwicklungsfunktion ist es insb. das Ziel der Gemeinde, den bereits eingesetzten Entwicklungsprozess eines kleinteiligeren Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsparks weiter zu forcieren. Insgesamt sollen im Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung von solchen Gewerbebetrieben geschaffen werden, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, soll demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

Als zukünftiges, durchgängiges sowohl den Bestand wie auch die noch freien für Bebauung geeigneten Parzellen tragendes städtebauliches Ordnungs- und Entwicklungsprinzip drängt sich daher die Herabzonung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mittels eines Systems von Misch-, eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebieten gem. §§ 7-8 BauNVO auf.

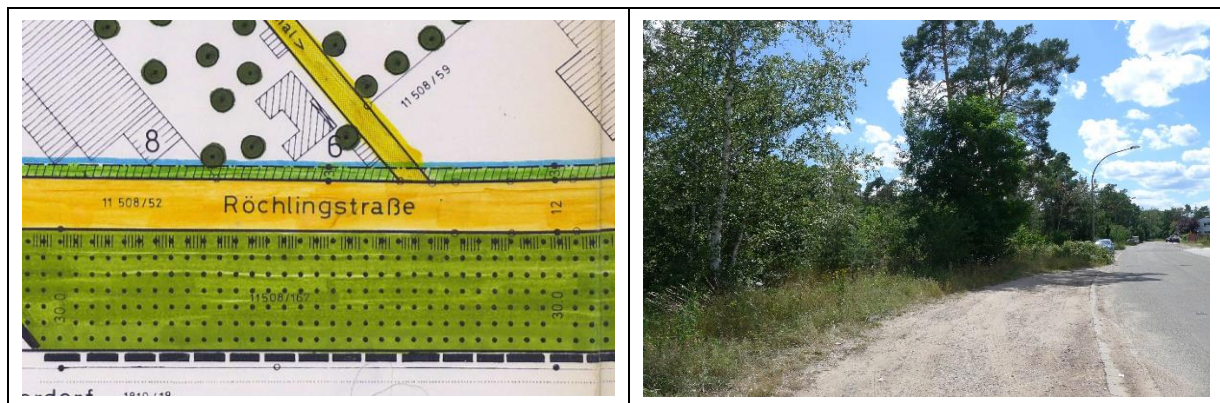
4. Umweltplanerische Entwicklungsziele

Es ist oben dargelegt worden, dass zahlreiche Festsetzungen der Grünordnung aus 1986 nicht oder sehr unzureichend umgesetzt worden sind. Das betrifft generell die Festsetzungen zu den i. d. R. 3 m breiten Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die Pflanzgebote auf dem 15 m breiten Grünstreifen parallel zum Lachener Weg sowie die Sicherung und Entwicklung eines 3 bis 18 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Rehbachs (vgl. Abb. 4).

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

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

Abb. 6 Waldflächen an der Röchlingstraße



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.

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

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. Es wird vorsorglich eine Vorprüfung (§ 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB) vorgelegt, obgleich bekannt ist², dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rd. Nr. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle, wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht, wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert werden.

5. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

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

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	Relevanz für Landschaftsplanung und Grünordnung	Berücksichtigung bei der Aufstellung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100
Natur und Artenschutz	§ 30 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Gesetzlich geschützte Biotope (ebd. Abs. 2) ○ - der naturnahe Uferbereich 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 gebietsunabhängig³ ○ auch im Innenbereich sowie bei vorh. Plangebiet (ebd. S. 108) ○ Detaillierte Artenschutzprüfung <ul style="list-style-type: none"> - in definierten Freiraum-/ Brachflächen - bei privaten Nutzungsänderungen
	§ 34 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ westlich angrenzend großräumig VSG ○ 6616-402 (Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen ○ per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Natura 2000-Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB möglich ○ hier aber wegen rechtlicher Zulassung⁴ der Bauleitplanung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie nicht erforderlich (ebd. Rn. 3 zu § 34). ○ vorsorglicher Pufferstreifen zur Natura 2000-Grenze
Wasser	§ 6 WHG Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, <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). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überprüfung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ○ Neuausweisung eines Gewässerrandstreifens <ul style="list-style-type: none"> - soweit Änderungsplanung mind. 20 m - soweit Bestand mind. 3 m ○ soweit Änderungsplanung Versickerungsgebot auf dem Grundstück ○ Umsetzung des ökolog. Entwicklungsgebotes entlang Rehbach ○ Umweltechnischer Untersuchungsbericht bzgl. Altstandort „ehem. Tankstelle Carl-Benz-Str. (AS5006) (bearb. IBES Neustadt, Stand 30.11.2021) mit bes. Berücksichtigung der Gefahrenpotentiale und Schutzgüter, hier Boden-Grundwasser
	§ 55 WHG Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.	
	§ 31 LWG RP <ul style="list-style-type: none"> ○ Genehmigungsvorbehalt von Anlagen an oberirdischen Gewässern ○ bei Gewässer 2. Ordnung (Rehbach) innerhalb 40 m Randzonen (ebd. Nr. 1 in Abs. 1), ○ kann bei nachteiligen Wirkungen mit nachträglichen Auflagen nach Fristablauf ohne Entschädigung widerrufen werden (ebd. S. 1 in Abs. 3) ○ kann innerhalb Genehmigungsfrist wg. öffentl. Sicherheit gegen Entschädigung widerrufen werden (ebd. S.2 in Abs. 3). 	
Klima	§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"> ○ Grundsätzlich Pflanzgebote <ul style="list-style-type: none"> - hier Umsetzung der Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Umsetzung der Pflanzgebote in den sog. „Vorgärten“ ○ Neufestsetzungen bei Änderung baulicher Anlagen(Dach-/ Fassadengrün) ○ Neufestsetzung von Pflanzgeböten <ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum - auf öffentl. Stellplätzen § 171a hier formal nicht zutreffend, nur Stadtumbaumaßnahmen, aber Bewertungs- und Handlungsleitlinie
	Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: <i>Hinweise zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes ...</i> (MBI. Nr. 6 vom 24.04.2012)	
	§ 171a BauGB <ul style="list-style-type: none"> ○ zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen ○ für die allg. Anforderungen an den Klimaschutz 	

³ Lau, M.: Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag, Berlin 2012

⁴ Lütkes/ Ewer: BNatSchG – Kommentar. Verlag Beck, München 2011

noch Tab. 1 Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

ökologische Schutzgüter	Relevanz für Landschaftsplanung und Grünordnung	Berücksichtigung bei der Aufstellung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100
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 schäd. 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 ○ Umweltechnischer Untersuchungsbericht bzgl. Altstandort „ehem. Tankstelle Carl-Benz-Str. (AS5006) (bearb. IBES Neustadt, Stand 30.11.2021) mit bes. Berücksichtigung der Gefahrenpotentiale und Schutzgüter Boden-Grundwasser so wie Boden-Mensch

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 ist im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 sowie 1a BauGB erarbeitet worden⁵, so dass auf die Ergebnisse für diesen Umweltbericht zurückgegriffen werden kann.

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. Hier bestimmen mächtige Sand- und Kiesablagerungen den Untergrund.

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

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

⁵ Ehrenberg Landschaftsplanung (im Auftrag Gemeinde Haßloch) Stand März 2021

Abb. 7 Bodenstrukturverteilung



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

6.1.2 Grundwasser und Oberflächenwasser

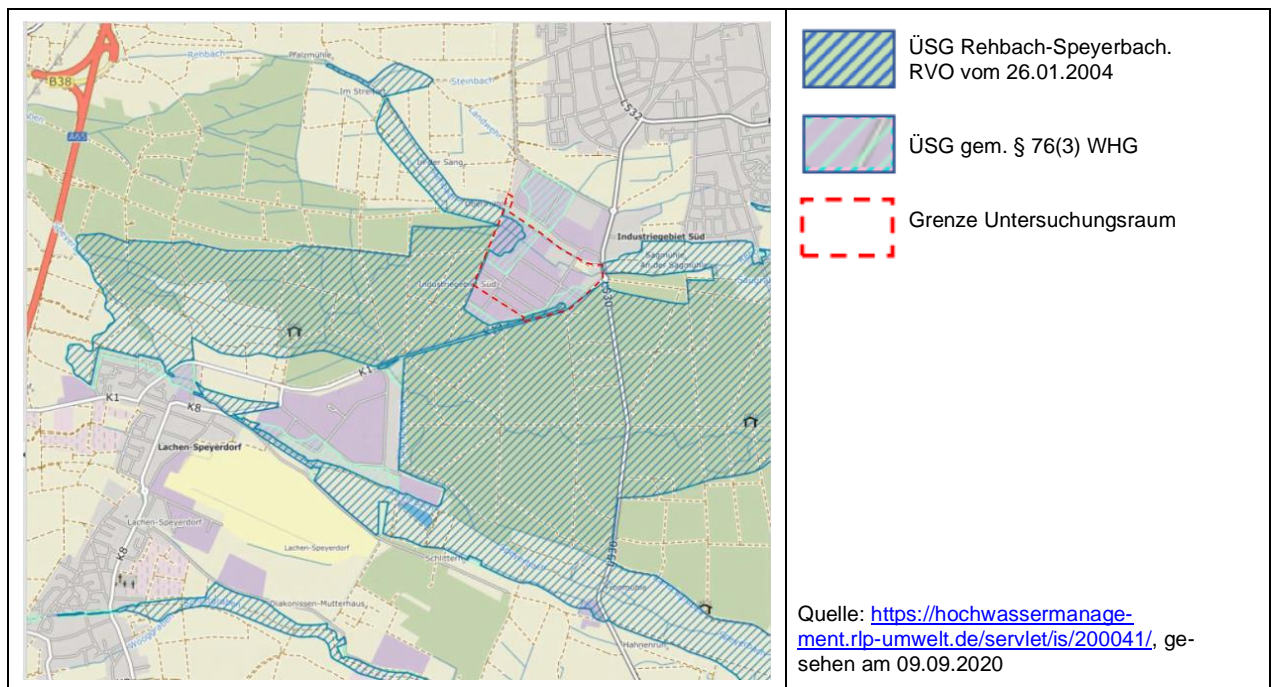
Nur wenige Meter westl. des Plangebietes befindet sich eine langjährig betriebene amtliche Grundwassermessstelle⁶. Sie ist zwar seit 2006 nicht mehr unter Beobachtung, die statistischen Ergebnisse können aber einen repräsentativen Blick auf die Grundwassersituation und Flurabstände liefern. Demzufolge befindet sich das Grundwasser ca. 3 m unter Flur, wobei im langjährigen Verlauf ein Grundwasserspiegelrückgang eindeutig ist (ebd.).

Bzgl. Oberflächenwasser wird der Planungsraum im Norden tangiert vom Rehbach, der hier im Nordwesten an der Obermühle in den Untersuchungsraum eintritt, im weiteren Verlauf die die Nordgrenze des Bebauungsplanes bis zur östlichen L 530 tangiert. Er ist nicht unmittelbarer Bestandteil des B-Plangebietes. Der Rehbach ist ein Gewässer 2. Ordnung. Er wird hier von einer mehr oder weniger mächtigen Baumkulisse (Erlen/ Eichen) begleitet. Die Gewässerstrukturgüte ist gekennzeichnet durch eine abwechslungsreiche Uferzone mit mäßig rasch abfließendem Wasser auf sandig-kiesiger Sohle.

⁶ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> gesehen am 03.09.2020

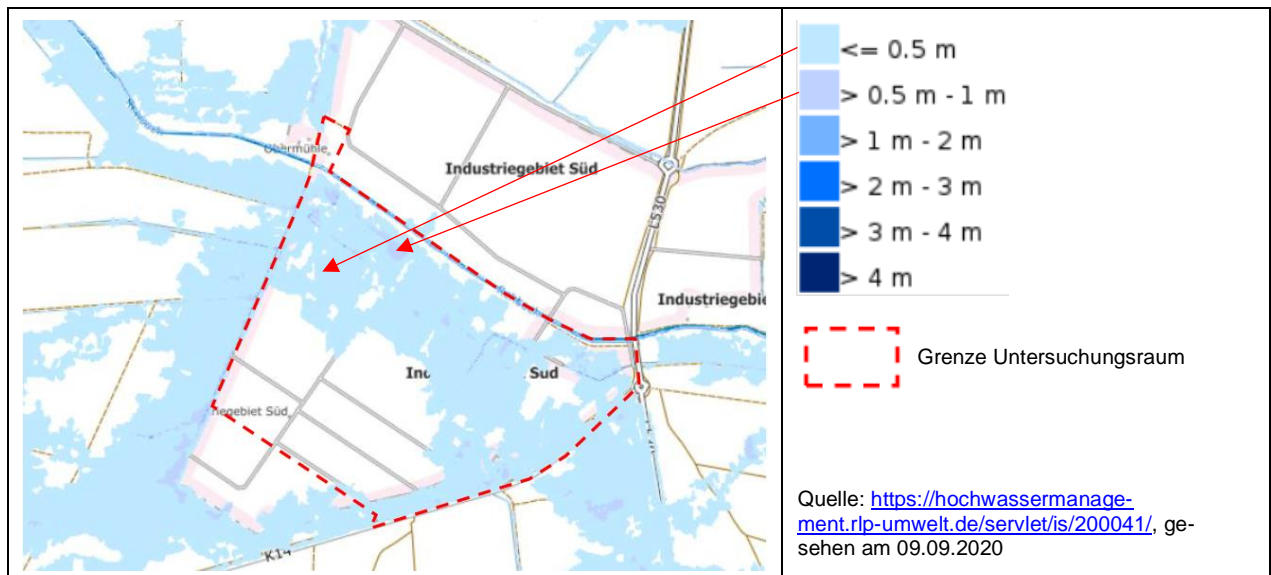
Die regionale Bedeutung des Rehbachs spiegelt sich auch in der großräumigen Bedeutung für Hochwasser und Überschwemmung wider.

Abb. 8 Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem



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

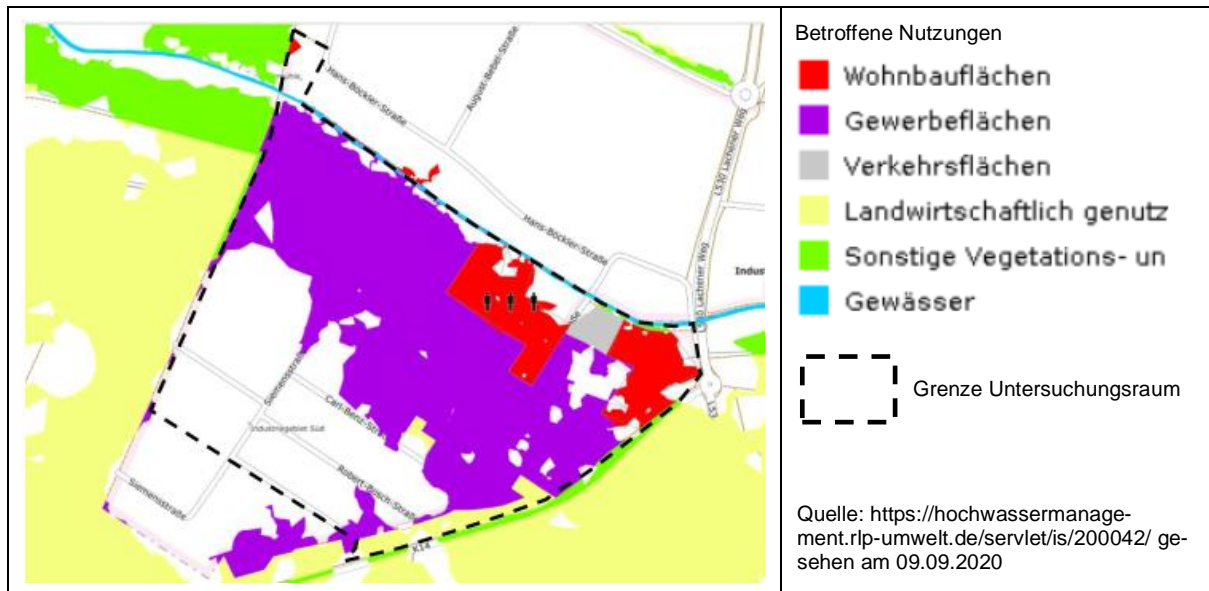
Abb. 9 Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum



Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte (§ 73(1) S. 2 WHG).

Im vorliegenden Fall ist dargestellt, dass die tatsächlich zu erwartende Überschwemmungshöhe bzw. Wassertiefe mit max. 1 m vergleichsweise mäßig ist, aber doch erheblichen Sachschaden anrichten könnte.

Abb. 10 Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet



6.1.3 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“ bewertet⁷. 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. Wieweit diese geländeklimatische Ausgleichswirkung in das Baugebiet hinein reicht, ist ohne eine Messreihe nicht qualifiziert nachweisbar. Es ist anzunehmen, dass inmitten des Baugebietes, dort wo Bebauung und Versiegelung von Flächen vorherrschen, die individuelle Wahrnehmung von Wärme bzw. der Strahlung erheblich stärker bzw. belastender ist.

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

6.1.4 Fläche/ Landschaft-(sbild) und Kulturgüter

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Baugebietes ist infolge der Jahrzehnte langen Entwicklung und Erschließung total überprägt. Zahlreiche Straßenzüge und Flächen sind ohne jegliche Baum-

⁷ Landschaft 21 (hrsg. vom MUF Rh-Pf) 1999

oder Strauchstruktur. Falls doch Baumbestand, dann fast zumeist Kiefern und Birken, gelegentlich auch andere Laubbäume.

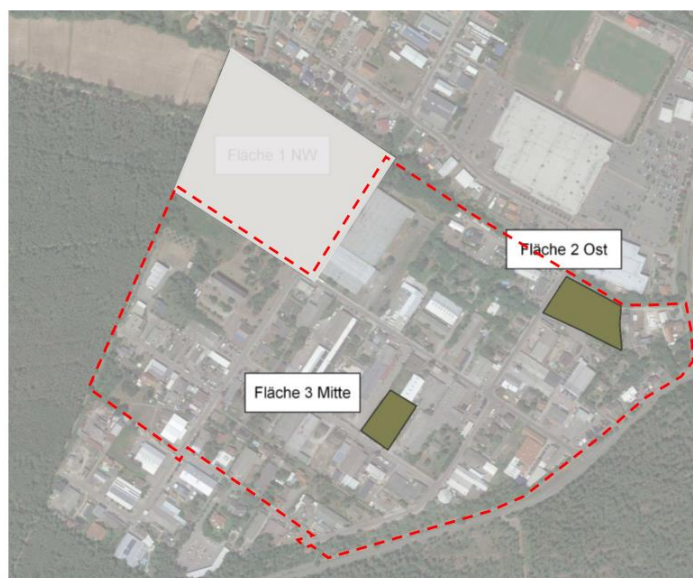
Die privaten Gartenflächen hingegen lassen aufgrund der Baum- und Strauchkulisse eine abwechslungsreichere Gestaltung erwarten. Das landschaftliche Rückgrat des Baugebietes ist der Rehbach. Er verläuft knapp außerhalb der B-Plangrenze. Aber die Baumkulisse prägt markant das Orts- und Landschaftsbild.

6.1.5 Pflanzen und Tiere/ Biodiversität

Es ist aufgezeigt worden, dass der (noch) rechtsgültige B-Plan „Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung“ (1986) weitgehend bebaut ist. Auf industriell-/ gewerblichen Grundstücken dominieren neben den Kiefern auch Fichte und Birke, vereinzelt auch mal Linde. Ansonsten Bäume 2. Ordnung (Späte Traubenkirsche, Salweide etc.). Die privaten Ziergärten sind nicht einsehbar.


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

Abb. 11 Übersicht Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten



Im Jahre 2020 sind auf drei Teilgebieten, die noch unbebaut sind bzw. die ein gewisses Arten- und Biotoppotential erwarten lassen, systematische Feldbeobachtungen durchgeführt worden⁸.

Im Rahmen des nunmehr abgegrenzten Bebauungsplangebietes sind zwei Teilgebiete eingeschlossen.

 B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100 (Neuabgrenzung 2021)

⁸ Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Biotoptypenkartierung | artenschutzfachliche Standortuntersuchung an drei Standorten im B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ Januar bis Oktober 2020 (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht März 2021

Abb. 12 Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 2 Ost




Bereich Ost		<p>Hier wertgebend Gehölze entlang Rehbach (außerhalb B-Plangrenze) häufigen siedlungsholden Arten; ansonsten nur Pioniergehölze ohne Brutvögel. Erhaltenswert Erlen-/Weidengehölze (BE2)!</p> <p>Kein Reptiliennachweis (Zauneidechse)!</p> <p>Kein Nachweis Säugetier (Haselmaus).</p> <p> Erhaltenswert Erlen-/ Weidengehölze (BE2)</p>
-------------	---	--

Abb. 13 Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 3 Mitte

Bereich Mitte		<p>Hier fünf ubiquistische Vogelarten, keine weiteren Beobachtungen. Areal wegen dichten Brombeerbewuchses kaum begehbar.</p> <p>Eine Reptiliensuche in der südlichen Böschung blieb ohne Befund; infolge (Brombeer-)Beschattung Vorkommen von Zauneidechsen in der Tiefe der Parzelle sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Auch Gebäudequartiere sind ein wichtiges, artenschutzrechtliches Kriterium im Hinblick auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Das Flachdach-Gebäude zeigte aber keine Spuren wiederholten Fledermaus-Nutzung.</p>
---------------	--	--

Insgesamt ist festzustellen, dass aus Gründen des Artenschutzes in beiden Teilbereichen die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG greifen könnten. Das trifft im Allgemeinen das ubiquistische Vogelvorkommen, wobei die Teilbereiche als Brutgehölz eher ungeeignet bzw. nicht genutzt. Andere schützenswerte Arten sind in beiden Teilgebieten nicht nachgewiesen worden. Gleichwohl bleibt es im gegebenen Einzelfall notwendig, vor Abriss von Altgebäuden eine örtliche Überprüfung von Fledermausvorkommen durchzuführen.

6.1.6 Geschützte Biotope

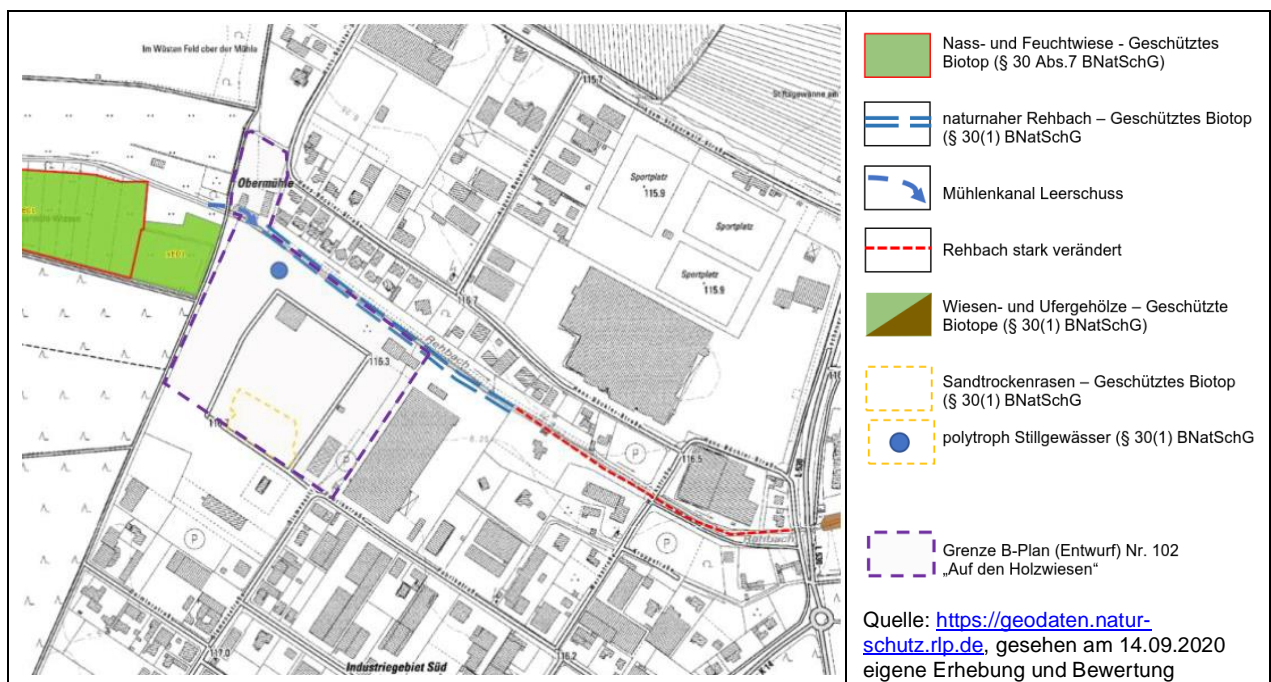
Von besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb des Gebietes ist die Grenzlinie entlang des nördlich tangierenden Rehbachs. In der Biotoptypenkartierung ist er als Tieflandbach mit einem mehr oder weniger durchgängigen und ausgeprägtem Ufergehölz (Erle/ Esche/ Weide) typisiert worden.

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

In der nachfolgenden Grafik sind die Biotoptypen dargestellt, die im Untersuchungsraum aufgrund ihrer Ausprägung als gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG sowie § 15 LNatSchG gelten. Gesetzliche geschützte Biotope werden registriert (§ 30(7) BNatSchG). Hierzu zählen die Nass- und Feuchtwiesen, die sich oberhalb der Obermühle entlang der Bachaue erstrecken. Die Registrierung der fraglichen Biotope ist zwar nicht konstitutiv für den gesetzlichen Schutz⁹, sie dient aber der rechtsstaatlichen Unbedenklichkeit (ebd. Rd. 16 zu § 30).

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

Abb. 14 Geschützte Biotope § 30 BNatSchG



Für die hier in Rede stehende Bauleitplanung spielen die dargestellten Biotope im Zuge des Rehbachs und Rehbachwiesen keine Rolle, da außerhalb der B-Plangrenze. Ebenfalls sind Sandtrockenrasen und der kartierte Stillwassertümpel im Nordwesten, das ist der Bereich des B-Planes (Entwurf) Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ nicht unmittelbar dieser Bauleitplanung Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (2021) zuzuordnen.

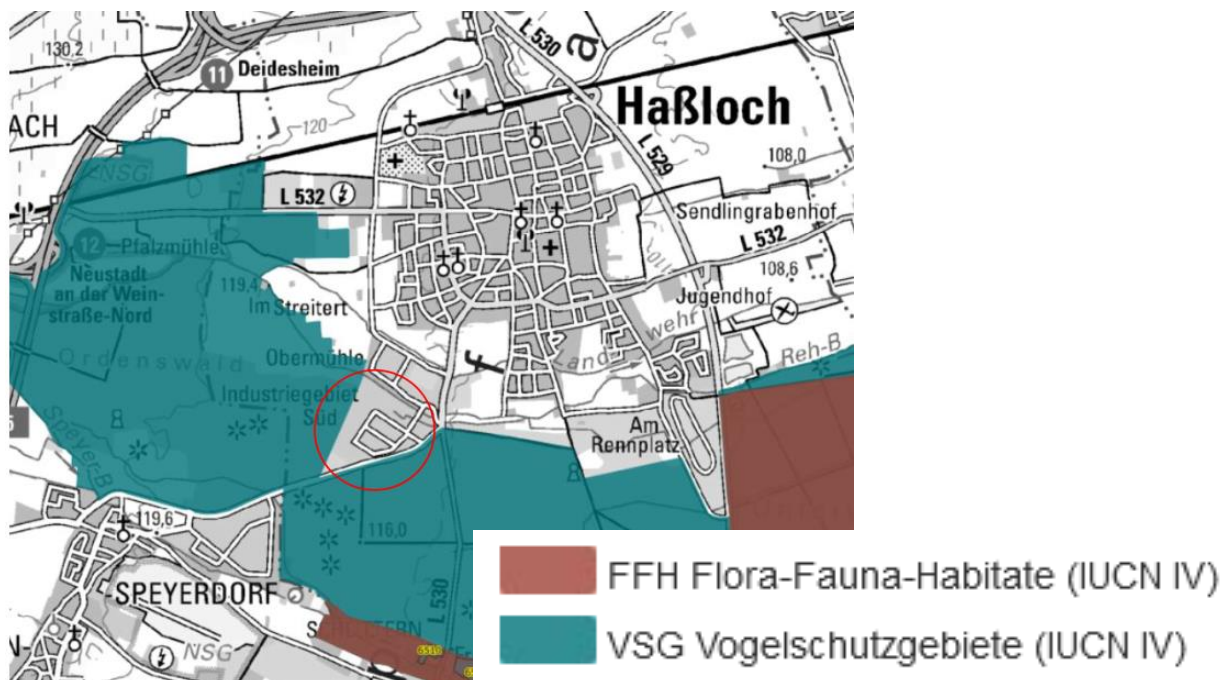
⁹ vgl. Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Verlag C. H. Beck, München 2011

6.1.7 Natura 2000

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

Da Auswirkungen von Vorhaben innerhalb der Bauleitplanung auf das Schutzgebiet wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe a priori nicht auszuschließen sind, wird eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie¹⁰ im Sinne von § 34 BNatSchG beigefügt.

Abb. 15 Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum



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

Europäische Vogelschutzgebiete sind per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist, so dass die Prüf Aspekte im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB begründet sind. erforderlich. Es ist zwar bekannt¹¹, dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rd. Nr. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle - wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht – wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert werden.

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

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

¹⁰ Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht April 2021

¹¹ Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011

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.

6.1.8 Schutzgut Mensch

Als Erholungsgebiet ist das industriell-gewerbliche Baugebiet nicht geeignet. Vielmehr ist festzustellen, dass die Jahrzehnte lange (Fehl-)Entwicklung fehlender Grünbestände im öffentlichen Raum Mikroklima beeinträchtigen und Aufenthaltsqualität belasten.

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

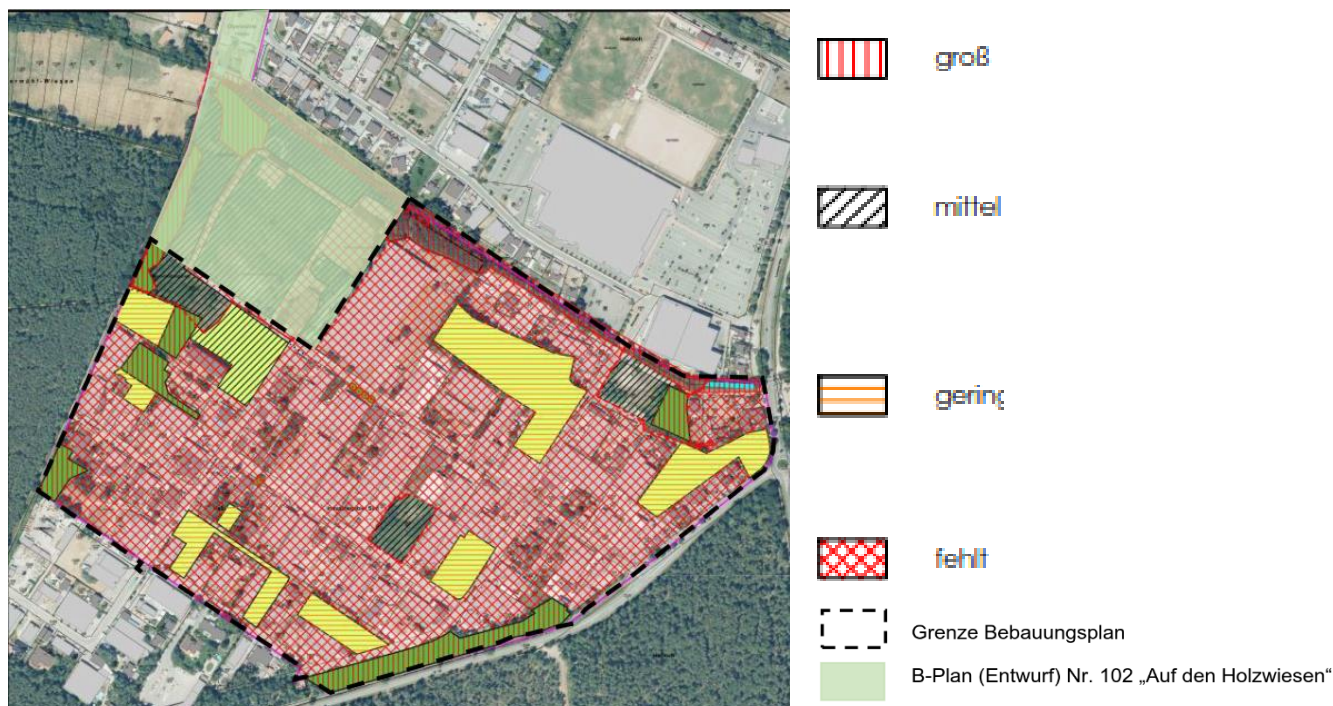
Wegen der weitgehend flächendeckenden Versiegelung und Überbauung fehlt den Böden eine natürlich wirksame Sorptionskapazität gegenüber Schadstoffen. Das heißt, dass das Filtervermögen sehr gering ist. Allenfalls im Zuge der Bachaue können etwas bessere Potentiale kartiert werden, weil sich in dieser Achse ein etwas höherer Lehmanteil abgelagert hat. Insofern ist die geringe, vielleicht sogar sehr geringe Bedeutung des Bodens hier nachvollziehbar

Die Jahrzehnte lange Überbauung und Versiegelung begründen quantitativ Bodenverluste zu mehr als 70 %. Weitere Flächenanteile, heute als trockene Hochgras- und Staudensukzessionen anzusprechen, sind eigentlich ehemalige Bauflächen. Genauso die privaten Gartenflächen, die allenfalls als generelle Grünflächen eingestuft werden können. Lediglich die waldartigen Standorte bzw. die baumreichen Relikte des historischen Waldes lassen eine weitgehend ungestörte Bodenstruktur erwarten.

Wegen amtlicher Hinweise sind im Bereich der Parz. Nr.11508/ 48 und 11508/49, das ist im Bereich von Carl-Benz-Str. 6 und 8 umwelttechnische Untersuchungen auf einer ehem. Tankstellenfläche durchgeführt worden¹². Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl im Boden als auch in Bodenluft und Grundwasser deutliche Überschreitungen von Prüfparametern festgestellt wurden. Bezgl. des Bodens allerdings wird eine *nutzungstypische* Belastung festgestellt, die keinen expliziten und sofortigen Handlungsbedarf anzeigt (ebd. S. 17).

¹² IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort Reg. Nr. 33200025 – 5006 (AS 5006) (im Auftrag Gemeindeverwaltung Haßloch) Stand 30.11.2021

Abb. 16 Bewertung lokales Bodenpotential



6.2.2 Wirkungsgefüge Wasser

6.2.3 Grundwasser

Das Grundwasser steht hier im langjährigen Mittel bei 113,60 m+NN, das sind ca. 3 m unter GOK an. Des Weiteren ist im Verlauf der letzten Jahre die mittlere Grundwasserhöhenlage tendenziell abgesunken ist. Dennoch ist die Empfindlichkeit des Oberen Grundwassers gegenüber einsickernden Stoffen wegen der sandigen Überdeckung und fehlenden Filterkapazität (siehe oben) groß. Allerdings ist das Beeinträchtigungsrisiko für die Trinkwassergewinnung gering, weil die Wasserversorgung aus tieferen Grundwasserleiter unterhalb der trennenden Zwischenschicht erfolgt.

Wegen amtlicher Hinweise sind im Bereich der Parz. Nr.11508/ 48 und 11508/49, das ist im Bereich von Carl-Benz-Str. 6 und 8 umwelttechnische Untersuchungen auf einer ehem. Tankstellenfläche durchgeführt worden¹³. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl im Boden als auch in Bodenluft und Grundwasser Überschreitungen von Prüfparametern festgestellt wurden. Bezgl. des Grundwassers sind sogar deutliche Überschreitungen festgestellt worden (ebd. S. 19), wobei Gutachter wegen Art einzelner Parameter, Erheblichkeit und Ausbreitung auf die Möglichkeit eines früheren Benzinschaden schließen (ebd. S. 20). Denkbar ist aber auch hier ein Verursacher aus dem weiteren industriell-/gewerblichen Umfeld (ebd. S. 21). Unabhängig von der tatsächlichen Verursacherbestimmung stellen Gutachter bewertend fest, dass aktuell keine zusätzlichen Einträge auch nach Nutzungsneuaufstellung wahrscheinlich sind (ebd. S. 22). Aber der Benzinschaden begründet allein einen differenzierten „Sanierungsplan“, anhand dessen eine

¹³ IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort Reg. Nr. 33200025 – 5006 (AS 5006) (im Auftrag Gemeindeverwaltung Haßloch) Stand 30.11.2021

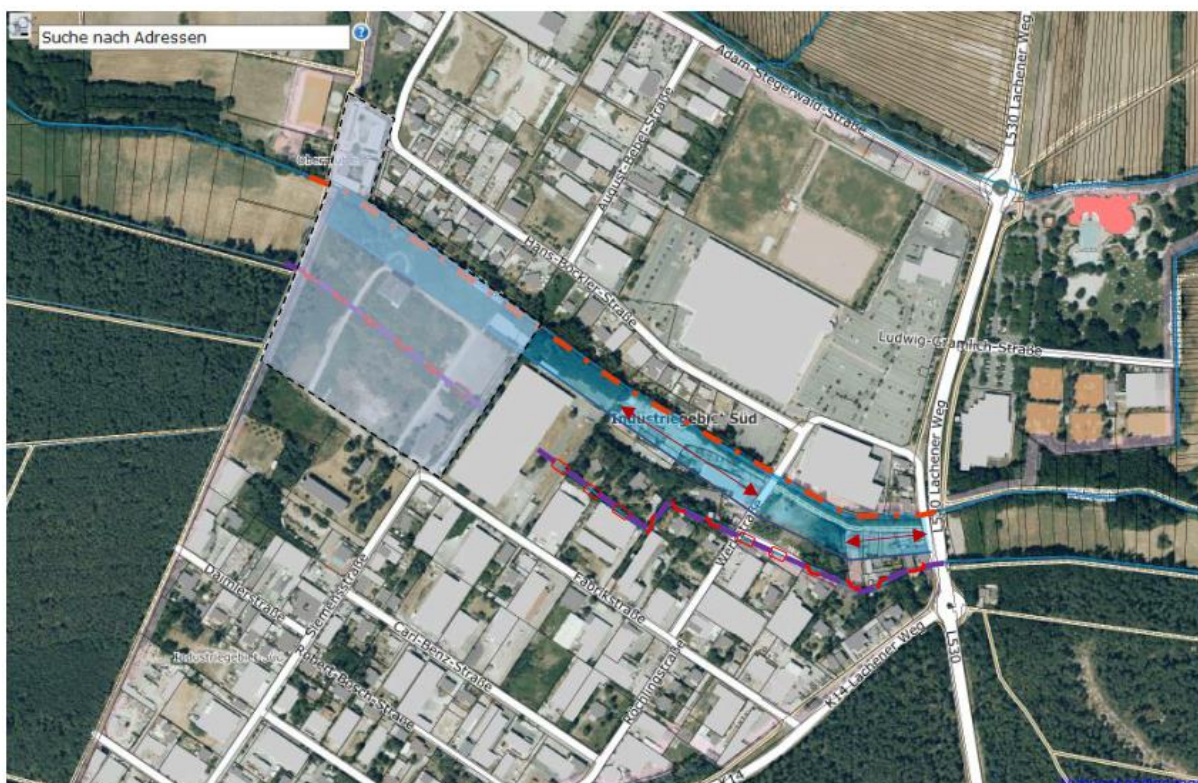
umfängliche Bereinigung des Standortes einschl. einer (Grund-)Wasserreinigung oder Entsorgung (ggfs. off site) durchzuführen ist (ebd. S. 23).

Bzgl. der kritischen Bodenluftwerte sind keine expliziten Sanierungsmaßnahmen genannt worden. Allenfalls wird hier auf mehr oder weniger umfassende Gesundheits- und Arbeitsschutzvorkehrungen für die bei der Sanierung Beteiligten und bezüglich des Umgebungsschutzes genannt (ebd. S. 24).








6.2.4 Oberflächenwasser

Die dichte Überbauung und Versiegelung hat aber erhebliche und nachhaltige Auswirkung auf den Abfluss von Niederschlag und Oberflächenwasser. Das betrifft auch den tangierenden Rehbach, dem als Gewässer 2. Ordnung bis zu einer randlichen Breite von 40 m über ein wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für Anlagen zugewiesen ist, wenn diese Einwirkungen auf das Gewässer und allein schon eine Veränderung der Bodenoberfläche bewirken (§ 31(1) LWG. RP).

Abb. 17 Anlagen im Gewässerrandstreifen



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

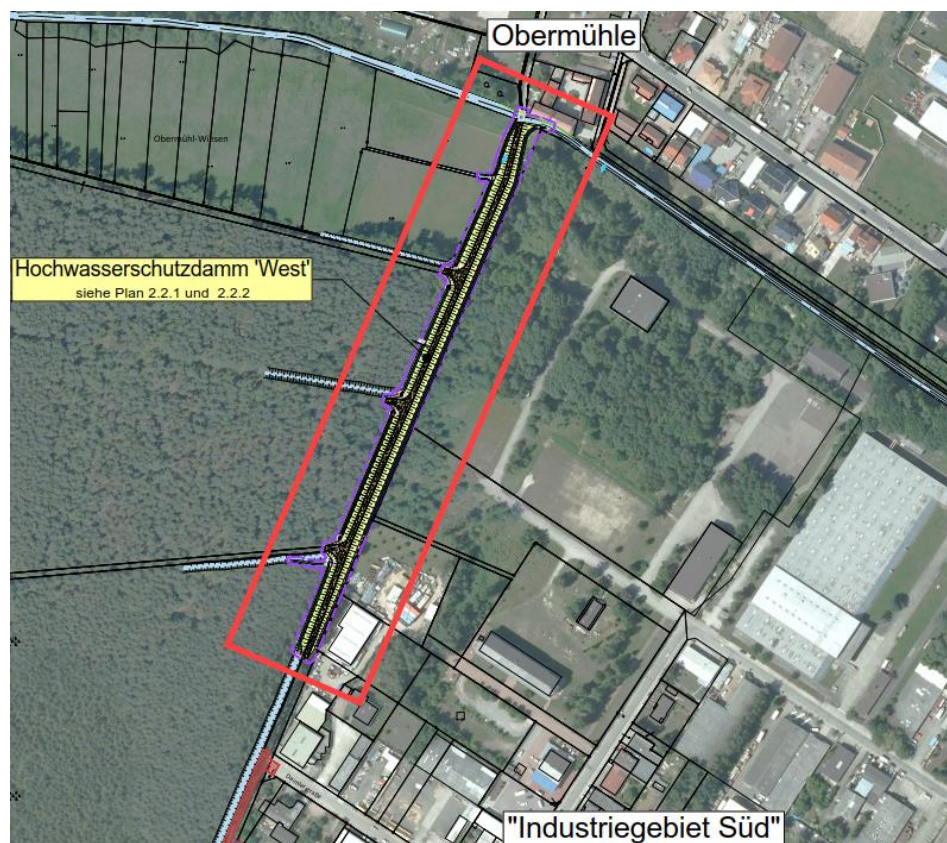
	40 m Gewässerrand (§31 LWG)		historische Grabentrasse
	Gewässer 2. Ordnung Rehbach		Grabenrelikt zeitweise Wasserführung
	Anlagen im Gewässerrandstreifen		Grabenrelikt (Gewässer 3. Ordnung) weitgehend verrohrt
	B-Plan (Entwurf) Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“		

Das betrifft im Übrigen auch den zentral verlaufenden Graben, der in der Vergangenheit mehr oder weniger ausgebaut, eher reliktartig als Entwässerungsmulde genutzt und ausgewiesen ist. Er gilt rechtlich gesehen als ein Gewässer 3. Ordnung und verfügt deshalb ebenfalls über einen Schutzstreifen von 10 m.

Es muss zukünftig vor Ort dargelegt und nachgewiesen werden, dass dieser Mindestabstand zw. Gewässergrenze und baulichen Anlagen eingehalten ist. Dort, wo der Abstand unterschritten wird, muss nachweislich erkennbar sein, dass Nachteile und Gefahren für andere Grundstücke und Anlieger nicht zu erwarten sind (§ 31(2) S.1 LWWG).

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

Abb. 18 Technisches Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd



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

6.2.5 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. Die Straßenräume hingegen sind baum- und strauchlos. Die wenigen Neupflanzungen, die beim Ausbau an der Werksstraße eingestellt wurden, können aufgrund der geringen Größe noch keine wirksamen Klimatelemente werden. Es handelt sich um eine sog. klimatische Vorbelastung, die nicht zuletzt auf die fehlenden Schattenbäume im Straßenraum zurückzuführen, die selbst im B-Plan 1986 nicht festgesetzt gewesen waren.

6.2.6 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 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).

6.2.7 Wirkungsgefüge Kultur- und Sachgüter

Auf die dem B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ benachbarten Kulturgüter im Umfeld der Obermühle wird hier hingewiesen, sind aber nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.2.8 Wirkungsgefüge Arten- und Biotopschutz

Es ist anhand einer saisonaler Feldbeobachtung (2020) das tatsächliche Artenpotential in ausgewählten Teilbereichen F 2 und F 3 des B-Plangebietes (vgl. Abb. 11) untersucht worden. Es ist festgestellt worden, dass aus Gründen des Artenschutzes in allen Teilbereichen die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG zwar greifen, aber hier lediglich ubiquistische Vogelarten betroffen wären, die a. a. O. einen Lebensraum im funktionalen Zusammenhang finden können. Vielmehr sind weite Gehölzbereiche in diesen Teilflächen infolge einseitiger Nutzungen und expansiver Sukzession als Brutgehölz eher ungeeignet. Andere schützenswerte Arten sind in beiden Teilgebieten nicht nachgewiesen worden. Gleichwohl bleibt es im gegebenen Einzelfall notwendig, vor Abriss von Altgebäuden eine örtliche Überprüfung von Fledermausvorkommen durchzuführen.

7. Entwicklungsprognosen

7.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Landschaft ist bei Nichtdurchführung der Planung von

keiner Veränderung der vorhandenen Situation (Industrie/ Gewerbe) und Entwicklungstendenzen /Vorbelastungen (Industrie/ Verkehr) auszugehen.

Die klimatischen Vorbelastungen sind in gleicher Weise Anlass, den dringenden Handlungsbedarf zu begründen. Ohne eine substantielle Klimasanierung des Gesamtgebietes werden die versiegelten und bebauten Flächen und Strukturen ein hot-spot der lokalen Klimabelastung sein und den umweltpolitischen Zielsetzungen (§ 1a (5) BauGB/ § 1 LKISchG) widersprechen.

Die Vorbelastungen hinsichtlich des Oberflächenwassers erlauben ebensolche maßgeblichen Umweltprognosen. Die in der Vergangenheit realisierten Bauflächen und die Lage der Baukörper widersprechen dem neuzeitlichen Umweltanspruch und lassen im Angesicht der Klimawandelfolgen, Starkregenereignisse etc. erhebliche Umweltschäden befürchten.

7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, die zu einer erheblichen Veränderung des Baugebietscharakters geführt haben, sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ nicht nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen¹⁴, sondern auch die oben beschriebenen landschaftsplanerischen und umweltrelevanten Sachverhalte neu gefasst werden. Planungsziele sind daher die städtebauliche und nutzungsbezogene Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebiets – orientiert an der spezifischen Bedarfslage vor Ort. Die orientiert sich an der faktischen Vor-Ortsituation eines kleinteiligen Dienstleistungs- und Handwerkerparks im Bestand. In diesen Rahmen sind auch zukünftige Entwicklungen und Veränderungsprofile einzuordnen. In der Konsequenz sind im Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung von solchen Gewerbebetrieben zu geben, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, soll demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

In besonderer Weise stehen dabei die benannten Umweltziele zur Disposition. Es ist a. a. O. dargelegt worden (vgl. Pkt. 2), dass ehem. Umweltbestimmungen (grünordnerische Festsetzungen) nie umgesetzt bzw. wirksam geworden sind. Nicht zuletzt ist nunmehr die Gelegenheit gegeben, aktuelle Umweltbelange und Umweltziele (vgl. Tab. 1) nachzusteuern und einzupflegen.

Im Rahmen dieser Planung ist auch der registrierte Altstandort „ehem. Tankstelle Haßloch, Carl-Bosch-Strasse 27“ (AS 5006) untersucht worden¹⁵. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sind qualifizierte Vorsorge- und Sanierungsmaßnahmen entwickelt worden, die im Ergebnis nach Abschluss der Sanierung eine Langzeitüberwachung der Schutzgutkompartimente Bodenluft und Grundwasser empfehlenswert machen. Im Ergebnis dieser Langzeitanalysen kann dann über die weitere Vorgehensweise bzw. den Status des AS 5006 entschieden werden (ebd. S. 24).

Im Hinblick auf die Umweltrelevanz, d. h. insbesondere auch die Frage nach der Eingriffsregelung darf auf die Bestimmung in § 1a (3) Satz 6 BauGB zurückgegriffen werden. Das bedeutet, dass mit der Änderung bzw. Neuaufstellung des B-Planes zwar eine Überprüfung der infrage kommenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Umwelt notwendig wird, aber wegen der bereits in der Vergangenheit zugelassenen bzw. erfolgten Eingriffe keine Ausgleichsbedarfe zu erwarten sind. Das vor allem vor dem Hintergrund der ehemals zugelassenen industriellen Nutzung, so dass eine stärkere Beanspruchung des Raumes nicht zu erwarten sein wird.

¹⁴ Firu (Bearb.): Begründung zum ... Stand 23.11.2021

¹⁵ IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht (...) Stand 30.11.2021

Diese Sachverhalte betreffen insbesondere die Fragen nach der Überbauung und Versiegelung, die sich maßgeblich an der GRZ orientiert.

Abb. 19 Städtebauliche Zielsetzung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100



aus: Firu (Bearb.): B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (23.11.2021)

Es ist im städtebaulichen Entwurf für das zukünftige Gewerbegebiet eine max. GRZ von 0,8 vorgesehen. Dort wo MI-Nutzung, ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, allerdings darf der Wert (§ 19(4) BauNVO) um 50 vom Hundert, maximal jedoch bis 0,8, überschreiten. D.h. auch hier ist bei den MI Gebieten eine GRZ-Ausreizung bis zur 0,8 möglich.

Tab. 2 Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

Schutzgut	Beeinträchtigung	Erheblichkeit/ Größe	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich	Begründung
Pflanzen und Tiere/ Biodiversität	MI-Gebiet Ost insg. ca. 0,6 ha, davon etwa 0,28 ha Gehölzbestand.	0,28 ha Weitgehend unbebaute Teilfläche, die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes nur mit seinem Erlen-/ Weidenbestand von (geringer) Bedeutung ist	(V1): Erhaltung des Gehölzbestandes Herstellung von geeigneten Rückhaltebereichen mit (Feucht-)Wiesen und Gehölzstrukturen (priv. Grünflächen) auf insg. 3.354 qm	siehe unten auch Bodenschutz v.a. wegen seiner unersetzbaren Altersstruktur, hier nur die Erlen-/ Weidengehölze
	G-Gebiet Mitte ins. ca. 0,4 ha, vollständig überwachsen Brombeere und andere Sukzessionsgehölze weitgehend. Kleingebäude aufgelassen!	0,4 ha Hier fünf ubiquistische Vogelarten, keine weiteren Beobachtungen. Keine Reptilienfunde, wg. Beschattung auch unwahrscheinlich. Kleingebäude ohne Spuren von Fledermaus-Nutzung.	(V2): Bei Gebäudeabriss/ bauliche Veränderung Überprüfung lokalen Fledermausbesatzes	§ 44(1) Nr. 3 BNatSchG

noch Tab. 2 Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

Schutzgut	Beeinträchtigung	Erheblichkeit/ Größe	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich	Begründung														
Boden	bei konsequenter Anwendung bodennutzender Festsetzungen ist in der Flächenbilanz eine geringfügige Reduzierung versiegelter Flächen anzunehmen.	im Gebiet	(V3): Neugestaltung der Ausbauquerschnitte vorh. Erschließungsstraßen; unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen sind beidseitig großzügige Pflanzinseln und Baumscheiben möglich.	Wenn auch nur geringfügige quantitative Reduzierungen des Bodenverbrauchs/ Belastung, so sind erhebliche qualitative Aufwertung möglich. Das betrifft schwerpunktmäßig den öffentlichen Raum, hier z. B. die Verkehrsflächen. Während es im alten B-Plan keinerlei Regelungen für die Gestaltung des Straßenraumes gab, können nunmehr Festsetzungen zu Baumpflanzungen/ lfdm Straße sowie Festsetzungen über die Stellplatzanordnung mit Baumpflanzung/ Stellplatz wirksame Bodenstandorte schaffen.														
	Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Es sind Sanierungsoptionen gegeben.	Feststellung relikartiger Bodenstandorte, die zu erhalten sind in einer Gesamtgröße von 2,9 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standort</th> <th>in ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wald vorh. Lachener Weg</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>Uferrandstreifen Rehbach 20 m</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Uferrandstreifen >3 m</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Waldrand Westgrenze zum VSG</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Waldartig westlich TÜV</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>2,9</td> </tr> </tbody> </table>	Standort		in ha	Wald vorh. Lachener Weg	0,9	Uferrandstreifen Rehbach 20 m	0,8	Uferrandstreifen >3 m	0,1	Waldrand Westgrenze zum VSG	0,6	Waldartig westlich TÜV	0,3	waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet	0,2	gesamt
Standort	in ha																	
Wald vorh. Lachener Weg	0,9																	
Uferrandstreifen Rehbach 20 m	0,8																	
Uferrandstreifen >3 m	0,1																	
Waldrand Westgrenze zum VSG	0,6																	
Waldartig westlich TÜV	0,3																	
waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet	0,2																	
gesamt	2,9																	
Klima/ Luft	Die regional bedingten Vorbelastungen sind dominierend.	Eine Beeinträchtigung der klimatisch-lufthygienischen Situation ist durch die Änderung des B-Planes nicht zu erwarten.	(V5): Baum- und Strauchpflanzungen im Straßenraum	Die bioklimatische Vorbelastung, nicht zuletzt die klimapolitischen Ziele und Programme verlangen eine umfangreiche Sanierung der thermischen Situation, d. h. die Soweit hier private Stellplätze vorhanden bzw. geplant sind, sind zugleich auch (Laub-)Baumpflanzungen zuzuordnen.														
			(V6): Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von B. + Str. auf der Grundstücksfläche sowie auf baulichen Anlagen (Dachbegrünung etc.) (V7): Konsequente Realisierung (bereits im alten B-Plan fixierter) Pflanzgebote (sog. „Vorgartenbereich),															
Landschaftsbild/ Erholung	Zusätzliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft westlich des Planungsgebietes können nicht erkannt werden.	N. N.	(V8): Baum- und Strauchpflanzungen im Straßenraum	Die bioklimatische Vorbelastung, nicht zuletzt die klimapolitischen Ziele und Programme verlangen eine umfangreiche Sanierung der thermischen Situation. Dadurch dass der öffentliche Straßenraum durch die a. a. O. eingeforderte Qualifizierung und Gliederung eine neue Gestalt bekommt, werden sie für die fußläufige bzw. Radverkehrsnutzung sicherer und vermitteln eine höherwertige Aufenthaltsqualität. Soweit hier private Stellplätze vorhanden bzw. geplant sind, sind zugleich auch (Laub-)Baumpflanzungen zuzuordnen.														
			(V9): Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von B. + Str. auf der Grundstücksfläche sowie auf baulichen Anlagen (Dachbegrünung etc.)															
			(V10): Erhaltung landschaftsbildprägender Großbäume auf privatem Grundstück		Obligatorische Nachweise zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im gegebenen Fall baulicher Änderungen (überbaubare Flächen/ Baumschutzsatzung/ gärtnerische Gestaltung)													

noch Tab. 2 Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

Schutzgut	Beeinträchtigung	Erheblichkeit/ Größe	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich	Begründung
Wasser	Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser können nicht erkannt werden.	N. N.	(V11): Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (§ 58(2) LWG); bei Neu- und Umbaumaßnahmen Versickerungs-/ Überflutungsnachweis (DIN 1986-100)	Das Grundwasser steht im Mittel mehr als 3,0 m unter Gelände an. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht erkennbar. Selbst baubetriebsbedingte Grundwasserabsenkungen sind infolge des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.
			(V12): Ausweisung eines 40 m breiten Gewässerrandstreifens entlang Rehbach (2. Ordnung) (V13): Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang Graben (Gewässer 3. Ordnung)	Die historisch entstandenen Baulichen Anlagen innerhalb der Gewässerrandstreifen haben in der Vergangenheit zwar noch zu keinen (bekanntgewordenen) Schäden an anderen Anliegern/ Nutzungen geführt. Im Hinblick auf die dauerhafte Verträglichkeit bleibt die Option des Widerrufs im Sinne von § 31(3) S.1 LWG bestehen. Rehbach ist nur auf wenige Meter Bestandteil des B-Planes. Aber es ist durch die a. a. O. dargestellte Qualifizierung des Uferrandstreifens ein wirksamer Beitrag zur Zielsetzung des Wasserrechts (§ 27 WHG) zu leisten, nämlich einen guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Mensch/ Gesundheit	betriebsbedingte Emissionen	Im Rahmen der städtebaulichen Begründung (Firu Stand 2021) differenzierte Flächennutzung, hier (§ 8 BauNVO) im Wesentlichen G-Gebiete, hier für nicht erheblich belastendes Gewerbe. Dazu zählen u. a. auch Tankstellen, Vergnügungstätten aller Art usw., im Speziellen auch zur Vermeidung des regelmäßig hohen gebietsfremden Kfz-Verkehrs.	In Anlehnung an bereits vorliegendes Gutachten (Firu 2021): Soweit ausnahmsweise Wohnnutzung bzw. historisch etabliert, wird in Verb. mit § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) dem Schutzbedürfnis durch Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten Rechnung getragen.	siehe Firu (Bearb.) Begründung zum B-Plan (23.11.2021) Auf der Grundlage örtl. Immissionswerte sind vorh. Nutzungen beurteilt worden und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt worden.
	verkehrsbedingte Schallemissionen	N. N.	N. N.	Die Schallemissionen bzw. -immissionen werden im Rahmen eines weiteren Gutachtens nachgewiesen.
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar	N. N.	N. N.	Vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes und der bereits bestehenden Nutzungen werden städtebaulich unpassende Festsetzungen ausgeschlossen.

7.3 Flächen und Maßnahmen an anderem Ort

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

7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Es ist dargelegt worden, dass durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ keine Beeinträchtigung erkennbar sind. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die festgesetzten Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine weiteren zumutbaren Alternativen zu prüfen (§ 15(1) S. 3 NatSchG).

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. Natur und Landschaft einschl. des allgemeinen Artenschutzes, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die grünordnerischen Zielstellungen sind im Grünordnungsplan (Büro Ehrenberg Stand März 2021) dargelegt.

Bzgl. des Hochwasserschutzes wird der Bebauungsplan im westlichen Bereich von der benachbarten Fachplanung „Hochwasserschutz „Industriegebiet Süd“¹⁶ tangiert.

Hinweise auf Verdachtsflächen zu Altlasten/ Altablagerungen im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung sind mit dem Gutachten IBES (Stand 30.11.2021) vorgelegt worden¹².

8.2 Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Ermittlung der städtebaulichen Verträglichkeit liegen Untersuchungen von Firu (Kaiserslautern Stand 2021) vor. Soweit sonstige immissionsschutzfachliche und -rechtliche Untersuchungen notwendig sein werden, werden diese nachgetragen.

¹⁶ BGS Wasser | Darmstadt (Bearb.): ... im Auftrag Gemeinde Haßloch, Stand 2020

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.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“. Das Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ beplant und fast vollständig bebaut. Das Plangebiet entspricht seiner baulichen Nutzung nach nicht mehr der Zweckbestimmung eines Industriegebietes. Vielmehr hat es sich im Laufe der Jahrzehnte immer mehr zu einer kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur gewandelt. Des Weiteren ist das gesamte Gebiet von Wohnnutzungen durchsetzt.

Ferner sind die im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ festgesetzten grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen, nicht mehr vollziehbar, da in der Zwischenzeit auf derartigen Flächen eine bauliche Entwicklung vollzogen wurde, so dass es auch bezüglich dieser materiellen Planungsinhalte einer bauplanungsrechtlichen Neubeurteilung bedarf. Im Ergebnis zeichnet sich ein materieller Funktionsverlust des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ab. Eine städtebauliche Steuerungswirkung ist nicht oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben.

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 Misch-, eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebieten gem. §§ 7-8 BauNVO beabsichtigt.

Flankierend zum Bebauungsplan werden ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffsregelung und ein Umweltbericht erstellt. In der Summe zeichnet sich ab, 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 als Gewerbe- bzw. Mischgebiet 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 wird zu prüfen sein, welche neuzeitlichen Umweltstandards einzupflegen und umzusetzen sein werden.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe hinaus ist allerdings die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu werden eine fachgutachterliche 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 hat. Allenfalls im Zuge des Rehbachs ist mit natürlichen Alluvialböden zu rechnen, die sich hier aber nur auf die unmittelbare Bachtrasse beschränken. Ansonsten zeigt die Flächenübersicht entweder (private) Gartenflächen oder kleine Waldstrukturen, die - eher reliktisch nur – noch relativ ungestörte Bodenstandorte erwarten lassen.

Das Grundwasser steht im Mittel mit ca. 3 m u. GOK eher „mäßig tief“ an. Als Oberflächenwasser tangiert hier an nördlicher B-Plangrenze der Rehbach. Allerdings ist das Baugebiet – zumindest im nordwestlichen Bereich – Bestandteil des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes Rehbach-Speyerbach. (RVO vom 26.01.2004). Die extremen Abflussszenarien lassen eine darüberhinausgehende Überflutung des Baugebietes erwarten. Deshalb ist - außerhalb dieser Bauleitplanung - eine geeignete Hochwasserschutzanlage entlang der Westgrenze vorgesehen.

Das Lokal- oder Geländeklima des Baugebietes ist infolge seiner baulichen und sonstigen Nutzung durch besondere Aufheizeffekte gekennzeichnet. Dazu tragen sowohl die fehlende Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Straßen als auch die unzureichende Umsetzung von Grünfestsetzungen auf den privaten Grundstücken bei. 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.

Es ist darauf hingewiesen worden, dass die zulässigen baulichen Industrie- bzw. Gewerbenutzungen intensive Überformungen bewirkt haben, so dass für den Arten- und Biotopschutz, überhaupt für eine qualifizierte Biodiversität hier nur wenig oder kein Raum verblieben ist. Es bestehen deshalb (nur) zwei Grundstücksareale, die im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung näher untersucht worden sind. Die Ergebnisse stehen einer weiteren Inanspruchnahme nicht entgegen.

In der Gesamtschau der Umweltprüfung ist ohnehin 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 eines 20 m breiten Pufferstreifens entlang Rehbach und Natura 2000-Grenze,
- bzgl. Wasserschutz die konsequente Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang Rehbach und Entwässerungsgraben sowie die Beachtung der individuellen Folgen wasserrechtlicher Zielsetzungen (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 5006) im Bereich einer ehem. Tankstelle an der Carl-Bosch-Strasse 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 entlang der Straßenbegrenzungslinie für eine 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. Externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzflächen) sind nicht notwendig.