

**Stadt Landau** in der Pfalz

**24. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) 2010 der Stadt Landau in der Pfalz für den Bebauungsplan „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“**

---

**Teil B - ERLÄUTERUNG mit UMWELTBERICHT**

Entwurf

Stand: 04.11.2020

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Thimo Sprenger

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

sowie

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Brigitte Busch, Regierungsbaumeisterin

Charles-de-Gaulle-Straße 17

76829 Landau

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und Umgebung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Verfahrensart .....	5
	3.2 Verfahrensablauf.....	5
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
	4.1 Bauplanungsrechtliche Situation/ derzeitige Darstellungen .....	7
	4.2 Raumordnung .....	8
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange und Vorgaben .....</b>	<b>9</b>
	5.1 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung .....	10
	5.2 Belange der technischen Infrastruktur .....	10
<b>6</b>	<b>Umweltbezogene Vorgaben/ Fachgutachten.....</b>	<b>10</b>
	6.1 Fachbeitrag Artenschutz .....	10
	6.2 Niederschlagswasserversickerung .....	10
	6.3 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
<b>7</b>	<b>Zieldarstellung der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 .....</b>	<b>13</b>

## Abbildungsübersicht

Abbildung 1:	Auszug aus der topographischen Karte TK25: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010, Quelle lanis.rlp .....	3
Abbildung 2:	Luftbild; Stand: September 2019 .....	4
Abbildung 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung einer gemischten und gewerblichen Baufläche sowie einer landwirtschaftlichen Fläche in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randzone) .....	7
Abbildung 4:	Vorentwurf der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 mit Darstellung einer gemischten Baufläche; Stand Februar 2020 .....	8
Abbildung 5:	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte) .....	9

## 1 Geltungsbereich und Umgebung

Der rd. 0,78 ha große Geltungsbereich der 24. Teilländerung des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Landau in der Pfalz befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtdorfs Landau-Mörzheim (genaue Abgrenzung siehe Planzeichnung) und wird von der Kappbachstraße her erschlossen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Altort von Mörzheim an, welcher einem faktischen Dorfgebiet gleichkommt. Nach Osten und Süden schließt die freie Landschaft mit Weinbergflächen an.

Im Plangebiet sind bereits gewerbliche Nutzungen samt zugehörigem betriebsbezogenen Wohngebäude angesiedelt. Größere Flächen sind noch unbebaut und als Wiese angelegt; sie dienen als potentielle Erweiterungsfläche eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

Das Plangebiet liegt relativ plan in einer Höhe zwischen 196 und 197 m ü NN.

Über die L 510 ist das Stadtdorf nach Nordosten an Landau und nach Südwesten an Bad Bergzabern verkehrlich angebunden. Über die Buslinien 538 und 540 mit Haltestellen an der L 510 (350 m Entfernung) ergibt sich eine zusätzliche, regelmäßige Anbindung für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer zur Landauer Innenstadt (4 km Luftlinie) sowie zum Hauptbahnhof von Landau (5 km Luftlinie).

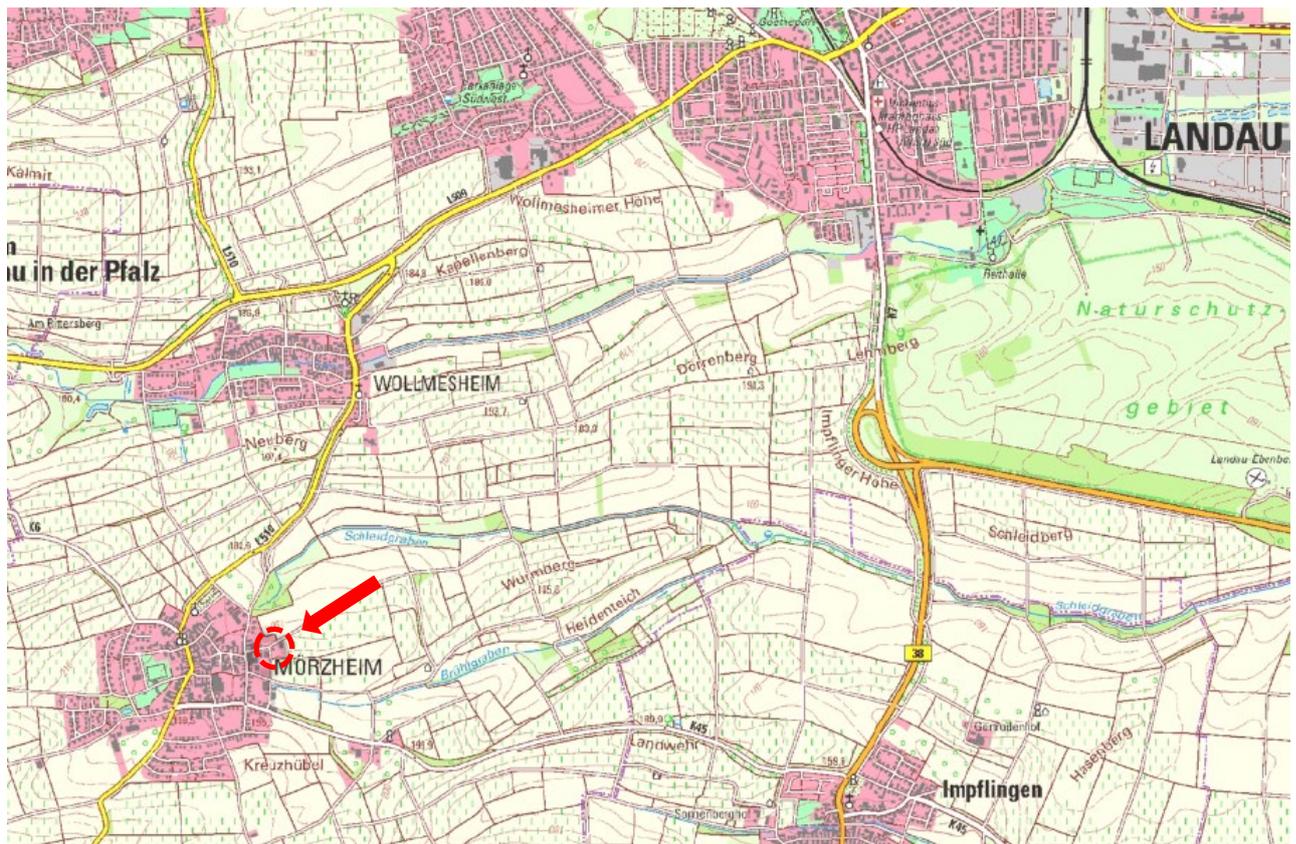


Abbildung 1: Auszug aus der topographischen Karte TK25: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 24. Teilländerung des Flächennutzungsplans 2010, Quelle lanis.rlp



Abbildung 2: Luftbild; Stand: September 2019

## 2 Planungsanlass und Planungsziel

Der in der Kapbachstraße im Stadtdorf Mörzheim bereits angesiedelte Gewerbebetrieb hat aufgrund seiner günstigen wirtschaftlichen Entwicklung räumlichen Erweiterungsbedarf. Zur Sicherung des Standortes und der künftigen Entwicklung ist eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „MH4, östliche Ortserweiterung Mörzheim“ ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen. Dies erfolgt im Rahmen der geplanten Umstrukturierung der gewerblichen Nutzung im Stadtdorf Mörzheim; die gewerbliche Entwicklung der Stadt Landau soll künftig in der Kernstadt erfolgen. Im Stadtdorf selbst sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe aber auch für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Bereits im laufenden Aufstellungsverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 ist dieser Entwicklungsansatz enthalten.

Der im Jahr 2010 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz stellt den Änderungsbereich als Gewerbefläche dar. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da in dieser Situation das aktuelle Planungsziel nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans 2010 entspricht und der Bebauungsplan „MH4 , Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2010 entwickelt werden kann, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Bislang ging die Stadtverwaltung davon aus, dass ein eigenständiges Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 nicht erforderlich ist, da notwendige Änderungen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 erfolgen und das Verfahren zur Teilfortschreibung des Regionalplans schneller beendet sein würden. Der Fortgang des Aufstellungsverfahrens ist jedoch an die Teilfortschreibung des Kapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar gebunden; daher ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 erforderlich.

## 3 Planverfahren

### 3.1 Verfahrensart

Das Planänderungsverfahren wird im Vollverfahren und im Wesentlichen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ durchgeführt. Die über diese Erläuterung hinaus erforderlichen Unterlagen werden nach der frühzeitigen Beteiligung parallel zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes erarbeitet.

### 3.2 Verfahrensablauf

- |    |   |     |                    |
|----|---|-----|--------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am  | 5. November 2019   |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB                             | am  | 14. November 2019  |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | am  | 17. September 2020 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen<br>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 Abs. 1 BauGB         | am  | 15. September 2020 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB   | vom | 25. September 2020 |

bis 09. Oktober 2020

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 6.  | Entwurfs- und Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB                                       | am         |
| 7.  | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis |
| 8.  | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB          | am         |
| 9.  | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit                             | vom<br>bis |
| 10. | Endgültiger Beschluss gem. § 5 BauGB   | am         |
| 11. | Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB                             | am         |
| 12. | Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB   | am         |
| 13. | Wirksamwerden gem. § 6 Abs. 5 BauGB  | am         |

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Bauplanungsrechtliche Situation/ derzeitige Darstellungen

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben sind weder über § 34 BauGB noch über § 35 BauGB nicht gegeben. Die planungsrechtliche Situation ist mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche/ gewerbliche Baufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randzone) dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Daher ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „MH4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ die 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 erforderlich. Nach Wirksamkeit der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 2010 entwickelt.

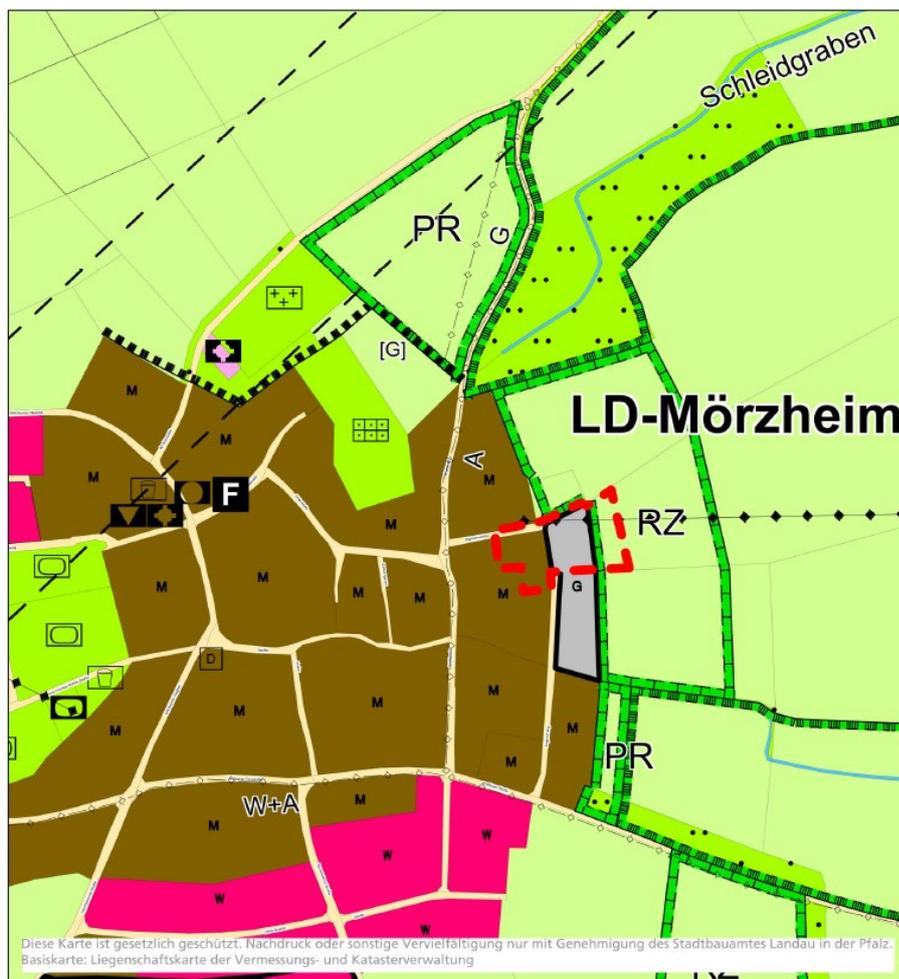


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan 2010 mit Darstellung einer gemischten und gewerblichen Baufläche sowie einer landwirtschaftlichen Fläche in Überlagerung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Randzone)



Abbildung 4: Vorentwurf der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 mit Darstellung einer gemischten Baufläche; Stand Februar 2020

## 4.2 Raumordnung

Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** gehört Landau zu dem Typ „Verdichteter Raum“ an und dient unter anderem zur Entlastung hochverdichteter Räume wie Mannheim und Ludwigshafen.

Landau hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit teilweise oberzentralen Einrichtungen inne. Der Funktionsraum umfasst den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße (mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern).

In der naturräumlichen Gliederung wird Landau durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunktraum für den Schutz des Freiraums.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung.

Im **Einheitlichen Regionalplan** der Region Rhein-Neckar ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinaus hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor.

Landau ist Teil der großräumigen Entwicklungssachse (Pirmasens)-Annweiler am Trifels- Landau in der Pfalz-Kandel-Wörth am Rhein-(Karlsruhe) sowie Teil der regionalen Entwicklungssachse Landau in der Pfalz-Germersheim-(Waghäusel-Bad Schönborn)-Sinsheim-Waibstadt. Die Entwicklungssachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Das Mittelzentrum wird als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen (PS 1.5.2.2 (Z)). Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe ist vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet sind ein „Regionaler Grünzug“ und eine „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Osten ist somit nicht möglich.

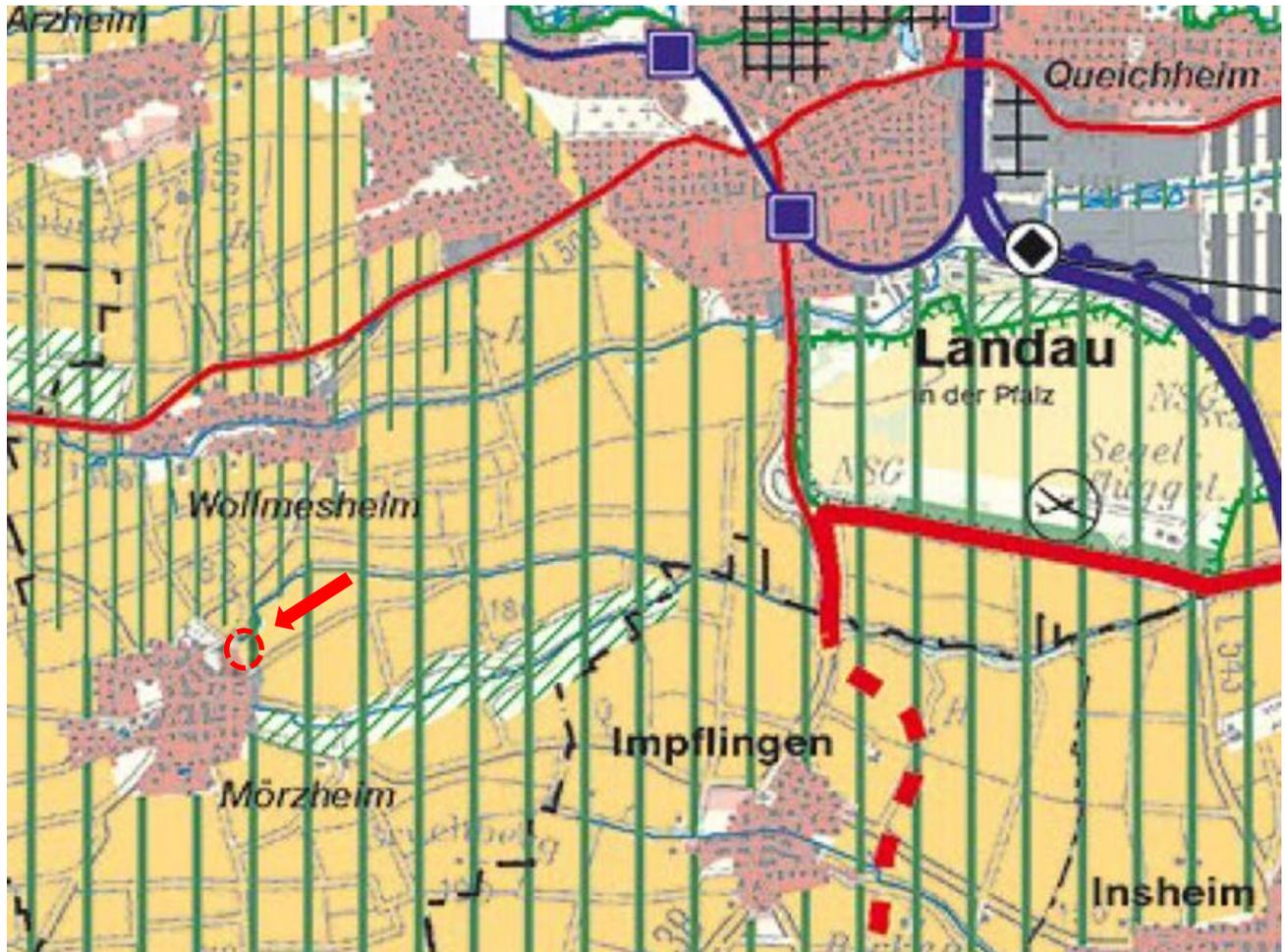


Abbildung 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

Abbildung 53: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

## 5 Sonstige Belange und Vorgaben

Die Änderung der Darstellung einer bestehenden gewerblichen Baufläche in eine bestehende gemischte Baufläche entspricht dem planerischen Ziel der Stadt Landau, den Stadtteil Mörzheim umzustrukturieren. Demnach sind gewerbliche Bauflächen künftig nur noch in der Kernstadt mit ihrer verkehrsgünstigen Lage zulässig. In den Stadtteildörfern sollen die Belange des örtlichen Gewerbes/ Handwerks über die Ausweisung von Mischgebieten gesichert werden. Im Vorentwurf des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennut-

zungsplans 2030 wird die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan 2010 übernommen.

## **5.1 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung der gemischten Baufläche ist über das vorhandene Straßennetz und ergänzend über auszubauende Wirtschaftswege vorgesehen.

## **5.2 Belange der technischen Infrastruktur**

Das in der gemischten Baufläche anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal entwässert.

# **6 Umweltbezogene Vorgaben/ Fachgutachten**

## **6.1 Fachbeitrag Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>1</sup> hat Arten ergeben, die von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein können. Dabei handelt es sich primär um Vogelarten der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter, für die anlagebedingt Brutraum verloren gehen kann. Zaun- und Mauereidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Aufgrund des Vorkommens in der Umgebung ist ein temporäres Vordringen jedoch möglich.

Die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen, besonders geschützten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Eingriffe können durch zeitliche Beschränkungen des Baubetriebs, fachgerechte Prüfung von Bäumen vor Fällung auf Nutzung durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen vermieden werden. Nötige Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes erfolgen.

## **6.2 Niederschlagswasserversickerung**

Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse von hoher wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen zentral in Versickerungsanlagen im Geltungsbereich zu sammeln, zu verdunsten und versickern. Um Dächer für die Retention und Verdunstung zu nutzen, sind Hauptdächer bis 5° Neigung so zu begrünen, dass max. 40% der Niederschläge in die Versickerungsanlagen abfließen. Gleichzeitig wird dadurch die Vegetationsschicht der Dächer über Kapillarkräfte bewässert. Die Abflüsse der Beläge sind aufgrund der Verkehrsstärken als unbedenklich bzw. tolerierbar einzustufen. Die Regenwässer neuer Belagsflächen in den Baugrundstücken, sowie der Bestandsflächen bei baulichen Änderungen, sind daher dezentral über den begrüneten Oberboden zu versickern. In das öffentliche Kanalsystem werden daher nur weiterhin die öffentliche Verkehrsfläche sowie das Grundstück Kapbachstraße 6 entwässert. Für die bestehende Versickerung von Dach- und Belagsflächen in Kapbachstraße 10 sowie die geplante bauliche Entwicklung wurden die Boden- und Grundwasserverhältnisse gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist eine zentrale Versickerung der Abflüsse von Dachflächen über Versickerungsmulden in der privaten Grünfläche im Geltungsbereich möglich.

## **6.3 Umweltprüfung und Umweltbericht**

---

<sup>1</sup> Mathias Kitt: Bebauungsplan MH4 „Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in Landau-Mörzheim, Artenschutz-Vorprüfung (§ 44 BNatSchG), Juni 2019

Der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht i.S.d. Anlage 1 BauGB beizufügen. Hier werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Durch die Planung entstehen naturschutzrechtlich relevante Eingriffe, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auszugleichen sind. Dieser Ausgleich kann plangebietsintern und/ oder plangebietextern erfolgen.

In dem im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 vorliegenden Entwurf des Landschaftsplans ist kein Gebietsbrief erstellt worden, da es sich um eine bereits dargestellte gewerbliche Baufläche handelt, welche künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden soll.

Bereits im Rahmen der UVP in der Flächennutzungsplanung der Stadt Landau in der Pfalz<sup>2</sup> wurde das seinerzeit im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Planungsgebiet M1 hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter mit folgendem Ergebnis untersucht. In der zusammenfassenden Bewertung der Umwelterheblichkeit hat sich für die Schutzgüter Landschaftsbild/ Ortsbild sowie für die Landwirtschaft eine hohe Erheblichkeit ergeben. Besonderer Wert ist daher auf die Gestaltung der Übergangsbereiche von der Bebauung zur freien Landschaft zu legen. Erschließungsaufwand und Flächenversiegelung sind zu minimieren.

Nachfolgend werden die vorliegenden Erkenntnisse dargelegt:

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere/ Pflanzen	Keine weiteren Untersuchungen zur Fauna notwendig Verlust von Rebfläche und Grabeland der Wertstufe 4 und 5 nach Kaule <sup>3</sup>	geringe
Boden	Hohe Filterfähigkeit (Bodenart Lehm), keine – geringe Erosionsgefährdung durch Niederschlag	geringe
	Zustandsstufe 3 – mittlere Ertragsfähigkeit	hohe
Wasser	Grundwasser: geringer-mittlerer Grundwasserabstand, zumindest geringe Empfindlichkeit gegen Stoffeintrag	mittlere
	Oberflächenwasser: keine direkte Betroffenheit, indirekte Betroffenheit durch Veränderung der Abflussverhältnisse möglich (Vermeidung durch Retention, Verdunstung, Versickerung möglich – siehe 6.2)	geringe
Luft/ Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung der örtlich Klimaverhältnisse zu erwarten. Risiko einer höheren Abgasbelastung der Luft durch vermehrten Individualverkehr	geringe
Landschaftsbild/	Bereich mit traditionellem Ortsbild, jedoch Vorbelastung durch störenden Gewerbebetrieb	hohe

<sup>2</sup> Planung + Umwelt - Planungsbüro Dr. Koch: Gebietsbrief Mörzheim im Rahmen der UVP in der Flächennutzungsplanung der Stadt Landau in der Pfalz, November 1993

<sup>3</sup> 4- Nutzflächen mit Vorkommen von Ubiquisten 5- Nutzflächen mit nur noch wenigen standortspezifischen Arten (Kaule, Giselher (1986): Arten- und Biotopschutz, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart:318)

Erholung	Keine Beeinträchtigung der siedlungsnahen Erholung	mittlere
Mensch	Geringe Belastung der Ortslage (Lärm, Abgase, Sicherheit) durch verstärkten Individualverkehr aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand mit direktem Anschluss an das Straßennetz nach Landau	geringe
Kulturgüter/ Sachgüter	Aus denkmalpflegerischer Sicht keine Beeinträchtigung. Ortsbild wird als kulturelles Erbe eingestuft	geringe

Bei Durchführung der Planung ist gemäß Gebietsbrief für die einzelnen Schutzgüter von folgenden Beeinträchtigungen mit mittlerer und hoher Erheblichkeit auszugehen:

- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen mittlerer Ertragsfähigkeit
- (Verlust von Boden durch Überbauung und Versiegelung)
- Verringerte Grundwasserneubildungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlägen
- Veränderung des Landschaftsbildes
- (Verlust von Lebensraum für Fauna und Flora)

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die gleichen Auswirkungen zu erwarten, da bislang bereits die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Die Erheblichkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung wurden aktuell mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan MH4 untersucht. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Die Schutzgüter Oberflächenwasser sowie Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grundwasser, Klima, Landschaftsbild und Mensch-Erholung werden durch Festsetzungen zur dezentralen Versickerung von Belagsflächen, zur Rückhaltung und zentralen Versickerung des Regenwassers von Dachflächen im Geltungsbereich, zu Firsthöhen sowie zu Dach- und Fassadenbegrünung und zu Baumerhalt und -pflanzungen vermieden oder minimiert. Die Eingriffe in diese Schutzgüter werden als **nicht erheblich** eingestuft.

Ebenso werden artenschutzrechtliche Tatbestände durch Festsetzungen von Zeiträumen bei der Baufeldfreimachung und Rodung vermieden. Der Verlust von Lebensraumstrukturen für verschiedene Tierartengruppen wird durch Maßnahmen im Geltungsbereich (Aufhängen von Nistkästen, Herstellung von Trockenmauern und Gebüsch) ausgeglichen (siehe 6.1).

Ein erheblicher Eingriff entsteht aufgrund von Flächenverbrauch in die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz und Boden, insbesondere aus der maximal möglichen Neuversiegelung von 4.322 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden umfangreiche Festsetzungen zur Herstellung und dauerhaften Pflege einer vielfältigen Grünstruktur getroffen. Die zu entwickelnden Biotopflächen haben eine gleiche oder höhere Wertigkeit als die Verlustflächen.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind Ausgleichsmaßnahmen auf 587 m<sup>2</sup> notwendig. Geeignete Flächen im Eigentum des Verursachers des Eingriffs und Trägers der Ausgleichsmaßnahmen stehen nordöstlich der Ortslage in der Gemarkung Mörzheim zur Verfügung.

Die aus der Bilanzierung für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wirken ebenfalls ausgleichend auf das Schutzgut Boden. Insgesamt wirken die einzelnen Schutzgüter zugeord-

neten Festsetzungen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen multifunktional positiv auf alle relevanten Schutzgüter im Geltungsbereich.

Die Bauleitplanung sichert somit den Standort und die Entwicklung eines ansässigen Gewerbebetriebs sowie eine qualitätvolle Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den rechtlichen und planerischen Zielen.

## **7 Zieldarstellung der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010**

Das Plangebiet der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 enthält zukünftig die Darstellung einer gemischten Baufläche.

Landau, 04.11.2020

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Regierungsbaumeisterin