

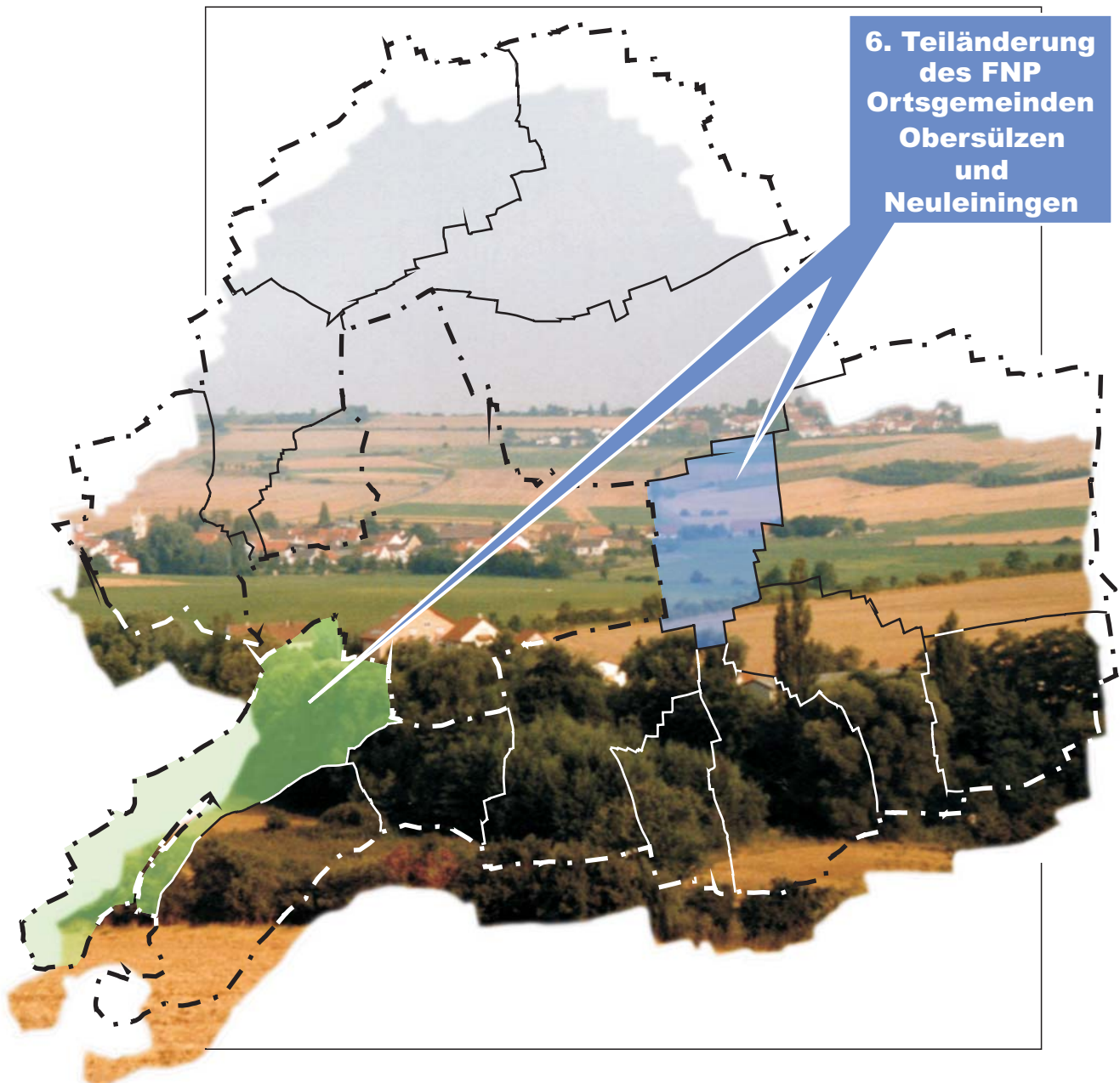


## Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

### 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Ortsgemeinden Obersülzen und Neuleiningen

Erläuterungsbericht

09. Oktober 2014



MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 –0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 –99  
ISDN 06 21 / 8 76 75 -96

**Internet:** <http://www.regioplan.com>  
**E-Mail:** mannheim@regioplan.com

**Projekt:**  
**6. Teiländerung des FNP**  
**der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land**

09. Oktober 2014

**Projektnummer:** 05 KEP 640 25c  
**Projektbearbeitung:** Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning  
Dipl.-Ing. (FH) Lena Schneider  
**Projektgraphik:** Heike Göpfert  
Horst Schulzki

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss	04.07.2013
Beratung über Vorentwurf im Bau- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde	12.09.2013
Beratung und Beschluss über Vorentwurf im Verbandsgemeinderat	26.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	24.10.2013
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme	22.10.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Vom 04.11.2013 Bis 06.12.2013
Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	18.10.2013
Beratung über die Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Bau- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde	27.03.2014
Beratung und Beschluss über die Äußerungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss über den Entwurf zur Offenlage im Verbandsgemeinderat	03.04.2014
Offenlegung der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes	Vom 16.06.2014 Bis 18.07.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	26.05.2014
Beratung über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage im Bau- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde	25.09.2014
Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage und Beschluss über Einreichung der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung	09.10.2014
Vorlage zur Genehmigung/Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde	
Öffentliche Bekanntmachung der 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes	
Der Bürgermeister:	

**Teil A Begründung**

1	Anlass, Ziel sowie räumliche Zuordnung der 6. Teiländerung des FNP	1
2	Planungsgrundlagen und Planungsziele	3
3	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	10

**Teil B Umweltbericht**

1	Einleitung / Beschreibung des Planvorhabens	14
1.1	Inhalt und die wichtigsten Ziele der 6. Teiländerung des FNP sowie Beschreibung der Darstellungen zu Art und Umfang der Nutzung am Standort sowie des Bedarfs an Grund und Boden	14
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die 6. Teiländerung des FNP von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	15
1.2.1	Regionalplanung	15
1.2.2	Landschaftsplan	15
1.2.3	Landeswassergesetz	15
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
2.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich der Planung - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2.1	Bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2.2	Bei Durchführung der Planung	17
2.2.2.1	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	17
2.2.2.2	Zu erwartende Auswirkungen der Planung	17
2.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.2.2.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	18
2.2.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der 6. Teiländerung des FNP zu berücksichtigen sind	19
3	Zusätzliche Angaben	19
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	19
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt	19
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1-1	Lage im Raum und als Teil der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land	2
Abb. 2-1a	Auszug aus dem derzeitigen FNP für die Gemeinde Obersülzen	4
Abb. 2-1b	Auszug aus dem derzeitigen FNP für die Gemeinde Neuleiningen	5
Abb. 2-1c	Legende zum FNP	6
Abb. 2-2a	6. Teiländerung des FNP für die Gemeinde Obersülzen	7
Abb. 2-2b	6. Teiländerung des FNP für die Gemeinde Neuleiningen	8
Abb. 2-3	Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020	9
Abb. 3-1	Maßnahmenvorschläge des FNP/LP	11
Abb. 3-2a	Landschaftsplan Auszug für Obersülzen	12
Abb. 3-2b	Landschaftsplan Auszug für Neuleiningen	13
Abb. B 2-1.	Allgemeine Maßnahmen der Vermeidung und Geringhaltung von Umweltauswirkungen in Baugebieten	18

## 1 Anlass, Ziel sowie räumliche Zuordnung der 6. Teiländerung des FNP

Das Verfahren zur letzten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wurde im Frühjahr 2001 zum Abschluss gebracht. Seit dem 05.9.2001 liegt die Genehmigung des FNP von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vor.

Anlass für die beantragte 6. Teiländerung des FNP ist der Wunsch der Ortsgemeinde Obersülzen, Wohnbauflächen in städtebaulich günstiger Lage zu entwickeln. Hierfür soll eine ca. 2,55 ha große, bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ortskernnähe umgenutzt werden. Rund 0,6 ha sind seit der 1. Teiländerung des FNP bereits geplante Mischbaufläche und nach wie vor an dieser Stelle enthalten. Am 05.04.2011 fasste der Rat der Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten, Erweiterungsplan I, Änderungsplan IV“. Mit der vorliegenden 6. Teiländerung des FNP soll für diese geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Sinne des § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel auch der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde geändert werden (Parallelverfahren).

Die Ortsgemeinde Obersülzen liegt als Teil der VG Grünstadt-Land ca. 3 km östlich von Grünstadt (Abb. 1-1). Die Gemarkung von Obersülzen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 352 ha und beherbergt 633 Einwohner (Zensus 09.05.2011; Statistisches Landesamt). Die Nähe zum Mittelzentrum Grünstadt als Versorgungszentrum und die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde Obersülzen mit gutem regionalen und überregionalen Verkehrsanschluss über die B 271 an die BAB A 6 (Autobahnanschluss Grünstadt) machen die Ortsgemeinde Obersülzen zu einem ebenso attraktiven wie städtebaulich günstigen Wohnstandort. Diese Standortqualitäten führen zu einer erhöhten Wohnbauflächennachfrage in Obersülzen. Städtebaulich ebenfalls günstig ist, dass die Ortsgemeinde zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ihr Innenentwicklungspotential südlich der Ortsdurchfahrt L 453 nutzen kann. Das Areal, umgeben von Misch- und Wohnbauflächen und nur nach Süden noch offen, liegt zudem zentral, nahe zum Ortskern. Bereits im Flächennutzungsplan wurde die Fläche als „Langfristige Entwicklungsperspektive“ für Wohnbauflächen dargestellt. Nach dem der alte Sportplatz in den Westen aus der Ortschaft raus verlegt wurde, ist diese Innenentwicklungsfläche konfliktfrei entwickelbar.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wurde bei den Prognosen für die VG Grünstadt-Land nicht hinsichtlich der 16 verbandsangehörigen Ortsgemeinden differenziert. Den einzelnen Ortsgemeinden wurde aber grundsätzlich eine Eigenentwicklung zugestanden, so dass das der VG zugestandene Entwicklungspotenzial im FNP entsprechend den lokalen Erfordernissen aber auch Gegebenheiten und Möglichkeiten aufgeteilt wurde. Grundsätzlich wurden dabei aber die damaligen Prognosen und hieraus resultierenden Vorgaben der Regionalplanung hinsichtlich des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs für die VG beachtet. Vor diesem Hintergrund soll auf der Ebene des FNP als der vorbereitenden Bauleitplanung zu Gunsten der städtebaulich besser geeigneten Entwicklungsfläche in Obersülzen die weniger geeignete Entwicklungsfläche 39 in Neuleiningen entfernt werden, so dass für die 1,75 ha Misch-/ Wohnbaufläche 1,64 ha Mischbaufläche entfallen. Da eine 1:1 Verrechnung nicht möglich ist, wird der verbleibende Flächendifferenz bei der nächsten Gesamtfortschreibung des FNP berücksichtigt.

Da die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke immer auch mit Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden ist und dies gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch eine Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist, wird als gesonderter Teil des Erläuterungsberichtes (Teil B) ein Umweltbericht angefügt (§ 2a BauGB). Die Umweltprüfung integriert auch die Anforderungen des Naturschutzrechts einschließlich der Eingriffsregelung und damit den in Rheinland-Pfalz erforderlichen Fachbeitrag Naturschutz (§ 14 i.V.m. § 8 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz). Gemäß § 18 Bundesnaturschutzrecht (BNatSchG) sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes dann nach § 1 Abs. 7 BauGB gegenüber anderen Belangen abzuwägen.

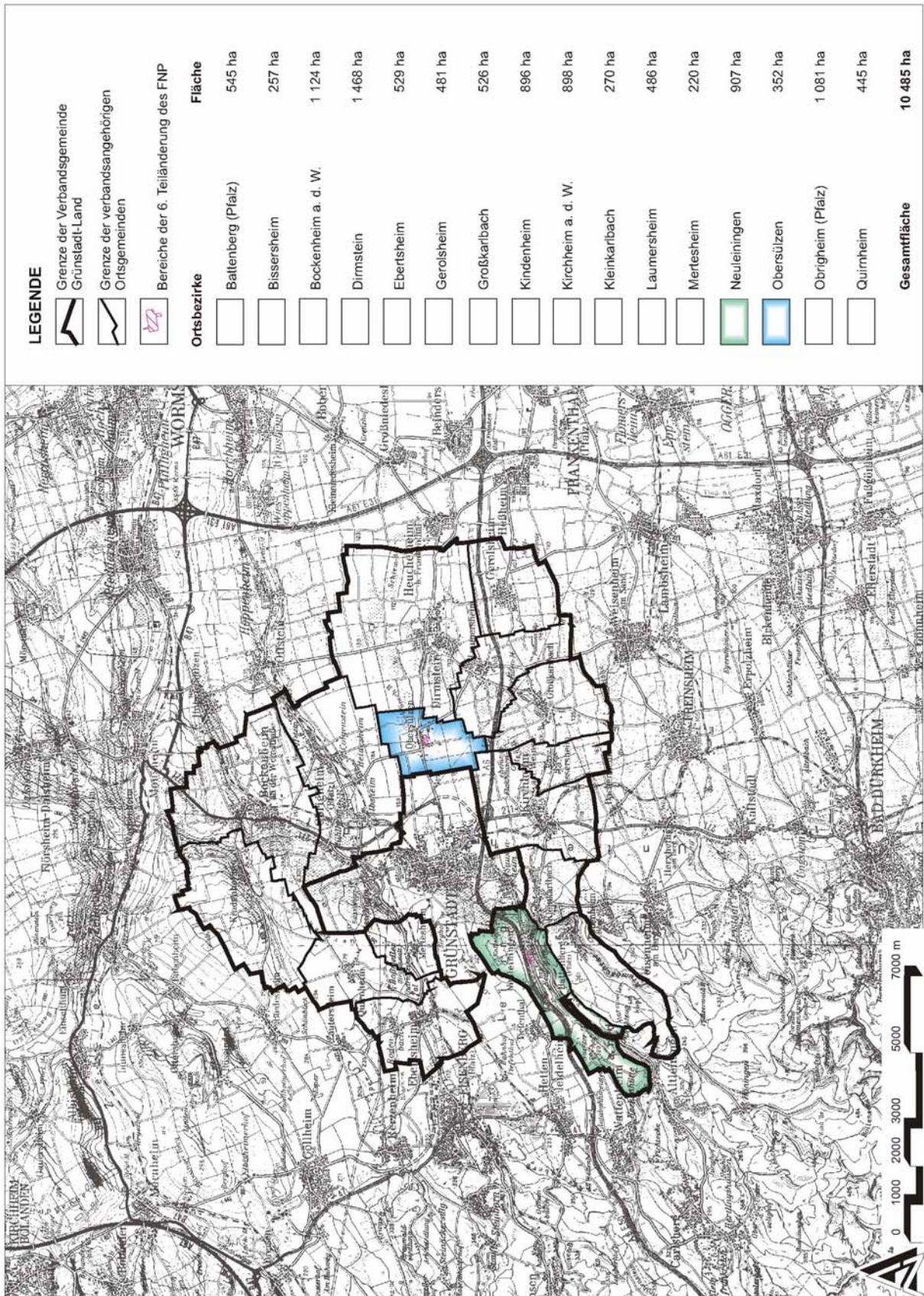


Abb. 1-1 Lage im Raum und als Teil der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

## 2 Planungsgrundlagen und Planungsziele

Soweit nicht von der Änderung betroffen und in der nachfolgenden Teiländerung des FNP dokumentiert, gelten die im Erläuterungsbericht zum FNP von 2001 gemachten grundsätzlichen Ausführungen zur städtebaulichen und landespflegerischen Situation in der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land und auch die formulierten Planungs- und Entwicklungsziele weiter (s. Abb. 2-1a und 2-1b).

Die 6. Teiländerung des FNP der Verbandsgemeinde (VG) Grünstadt-Land betrifft ausschließlich die Gemarkungen Obersülzen und Neuleiningen (s. Abb. 1-1). In Abbildung 2-1a ist der Bereich der 6. Teiländerungen in Obersülzen und in Abb. 2-1b in Neuleiningen jeweils im derzeit gültigen FNP folgendermaßen dargestellt.

In Obersülzen sind dort dargestellt:

- 1 Bestand Mischgebiet (geplante Erschließung)
- 2 Geplantes Mischgebiet Mehrgenerationenhof (MH)
- 3 Geplanter Spielplatz
- 4 Fläche für die Landwirtschaft (als langfristige Entwicklungsperspektive Wohnbauflächen)

In Neuleiningen sind dort dargestellt:

- 1 Geplantes Mischgebiet

In Abbildung 2-2a ist für Obersülzen die geplante 6. Teiländerung des FNP dargestellt, durch die die damalige Entwicklungsperspektive teilweise nun als Misch- und Wohnbaufläche konkretisiert wird, wobei die rund 0,6 ha Mischbaufläche des Mehrgenerationenhofs integriert wird. Im Süden ist eine Ausgleichsfläche geplant, so dass die tatsächlich neue Wohn- und Mischbaufläche rund 1,75 ha beträgt.

Ein vergleichbar günstiger Standort ist auf der Gemarkung Obersülzen nicht vorhanden. Vor allem aber ist auch gemäß BauGB (§ 1a Abs. 1) und gemäß Regionalplanung Innenentwicklung vor Außenentwicklung umzusetzen. Dies war auch der Grund dafür, diese Fläche bereits vor 13 Jahren im FNP als Entwicklungsperspektive darzustellen.

Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche an anderer Stelle scheidet nicht nur aufgrund dieser günstigen Entwicklungsperspektive aus sondern auch weil die Ortsgemeinde aufgrund der umgebenden regionalplanerischen Restriktionen (Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz) ohne Zielabweichungsverfahren hier gar keine Entwicklungsmöglichkeiten hat (s. Abb. 2-3).

Die Fläche in Neuleiningen bleibt nach Verzicht auf die Überplanung Landwirtschaftsfläche (s. Abb. 2-2b).



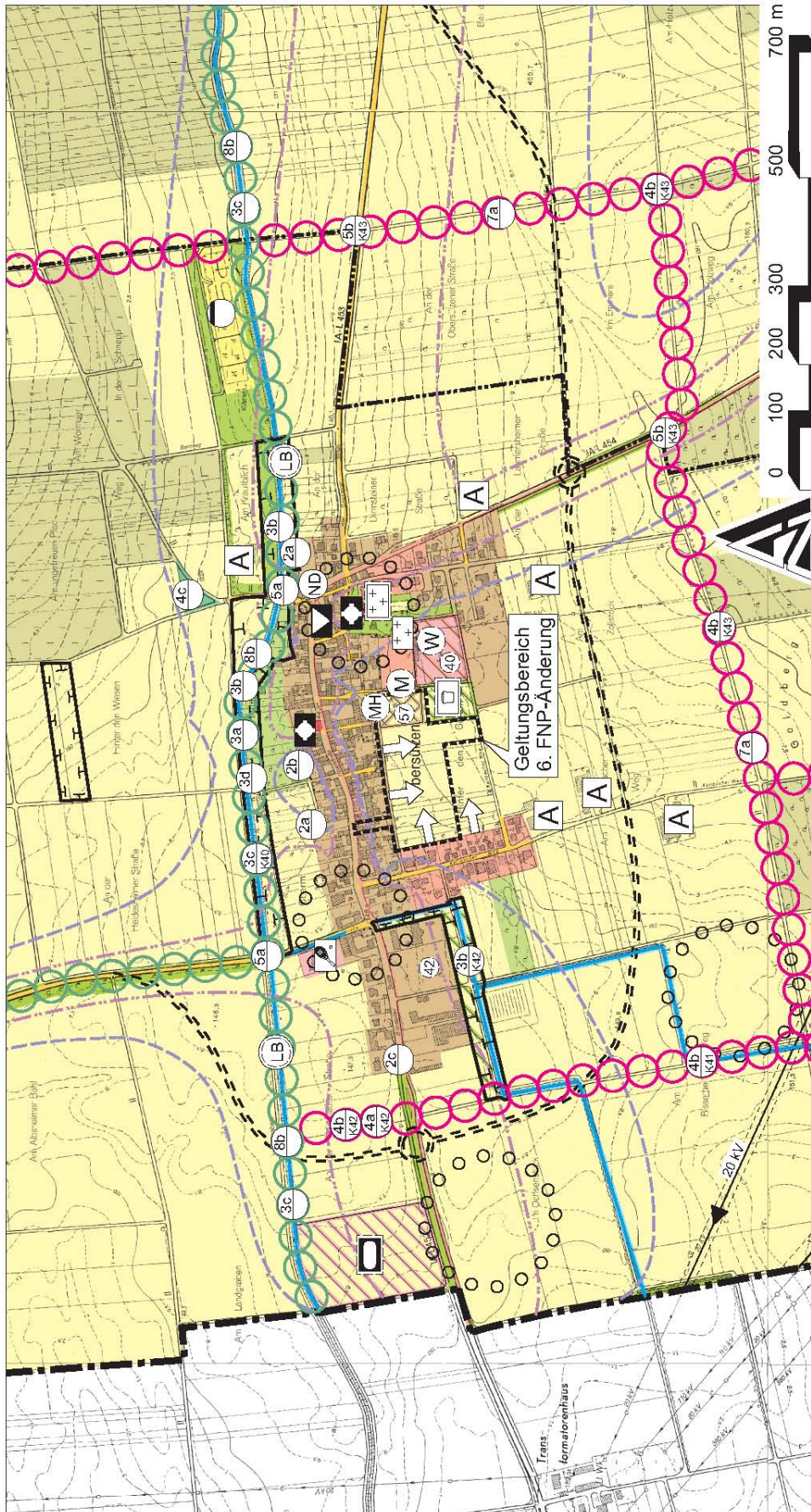


Abb. 2-1a Auszug aus dem derzeitigen FNP für die Gemeinde Obersülzen

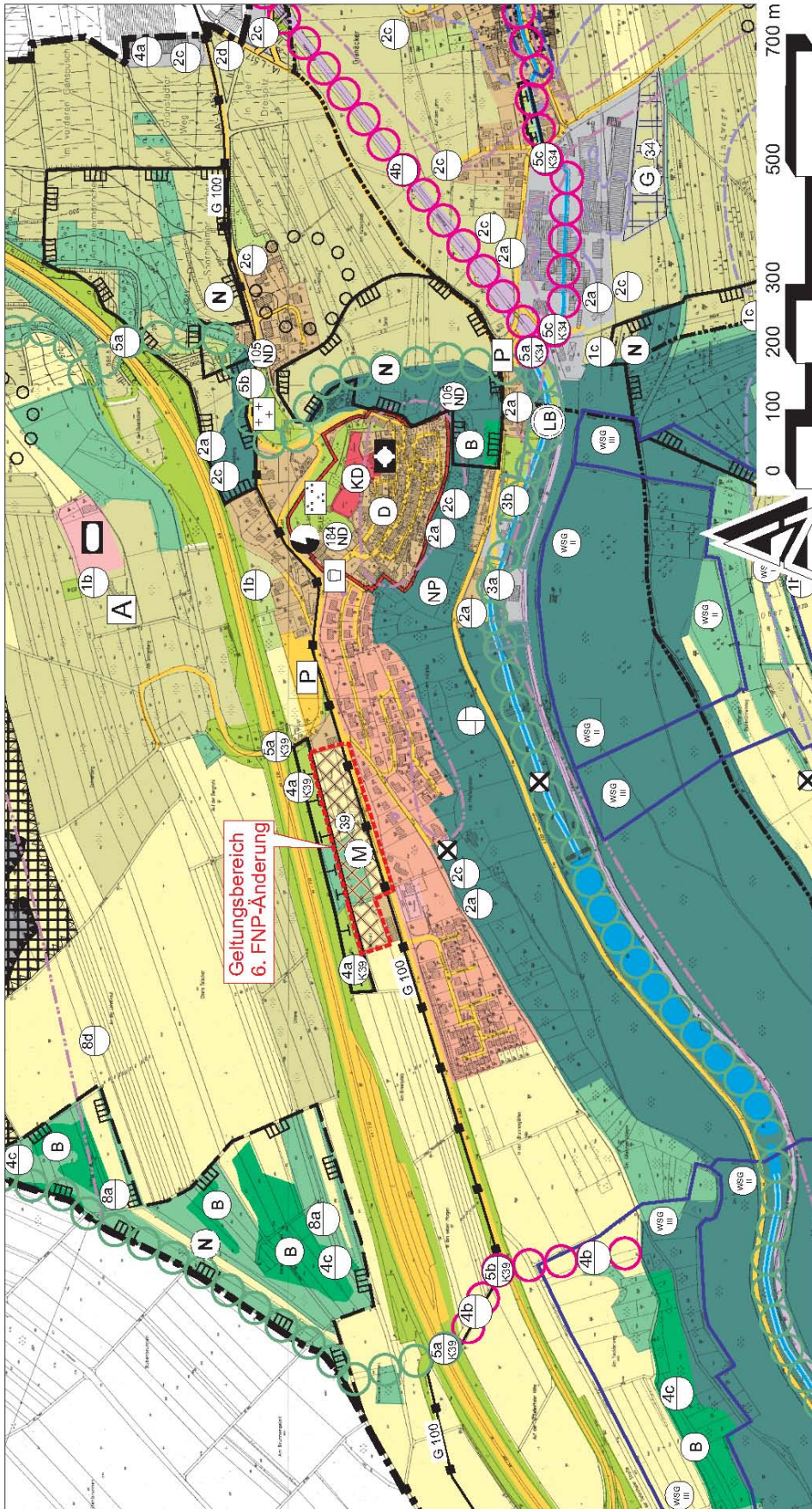


Abb. 2-1b Auszug aus dem derzeitigen FNP für die Gemeinde Neuleiningen

Legende gemäß der Plansatzverordnung vom 18.12.1990	
<b>Darstellungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geltungsbereichsgrenze</li> <li>Grenze der Ortsgemeinden</li> </ul>
<b>Bauflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnbauflächen</li> <li>Gemischte Bauflächen</li> <li>Gewerbliche Bauflächen</li> <li>Sonderbauflächen</li> <li>Zweckbestimmung Meringenerationenhof</li> <li>Zweckbestimmung Infrastruktureinrichtungen - Einkaufsmarkt - Mehrzweckhalle - Läden</li> <li>Sanierungsgebiete</li> <li>Baufächennummerierung</li> </ul>
<b>Verkehrsflächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autobahn</li> <li>überörtl. / örtl. Hauptverkehrswege</li> <li>diskretes Ortsstraßenstraßen</li> <li>Bahnanlagen</li> <li>Flächen für den Luftverkehr</li> <li>Segelfluglande</li> <li>Verkehrsfläche</li> <li>Parkplatz</li> <li>Wanderparkplatz</li> <li>Park + Ride</li> <li>Ver- und Versorgungsanlagen</li> <li>Flächen für Ver- und Entsorgung</li> <li>Deponie</li> <li>Elektrizität</li> <li>Unspannwerk</li> <li>Wasser</li> <li>Abwasser/Kläranlage</li> <li>Sedimentationsteiche der Subzucker AG</li> <li>Pumpwerk</li> <li>Wasserbehälter</li> <li>Windkraftanlage</li> <li>Vorrangfläche für Windkraft</li> </ul>
<b>Wasserflächen, Flächen für Hochwasserschutz und Wasserabfluß</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserfläche</li> <li>Fließgewässer und temporär wasserführende Gräben</li> <li>Quelle</li> <li>Brunnen</li> <li>Regenrückhaltebecken</li> <li>natürliche Retentionsfläche: Überschwemmungsbereich</li> <li>Retentionsfläche als Überschwemmungsgebiet</li> <li>Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen</li> <li>Aufschüttung</li> <li>Abgrabung</li> <li>Genehmigte Rohstoffabbauflächen mit offener Tagebaufläche</li> <li>Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</li> <li>Erwerbsgärtnerei</li> <li>Rebland und andere Sonderkulturen</li> <li>Ackerland und Wirtschaftsgrundland</li> <li>Wald- und Forstflächen</li> <li>Aussiedlerhof</li> <li>Areale, Bachabschnitte und Vernetzungslinien vorgesehen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und § 5 (2a) BauGB)</li> <li>geschützte Biotopflächen / Biotopkomplexe</li> <li>erhaltenswerte und zu entwickelnde (zu vernetzende) Biotopflächen</li> <li>erhaltenswerte und zu entwickelnde vernetzte Biotopflächen</li> <li>besonders geschützte Maßnahmenflächen (B-Pflanze, Pflanzstellung)</li> <li>Areale mit geeigneten Maßnahmenpotential</li> <li>Vernetzungslinien zur Anlage neuer Vernetzungsstrukturen</li> <li>Kennzeichnung vorgeschlagener (Kompensations-) Maßnahmen (Tab. C 3-1)</li> </ul>
<b>Verkehrsmittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>privates / öffentliches Grün</li> <li>Parkanlage</li> <li>Friedhof</li> <li>Spielplatz / Bolzplatz</li> <li>Sportplatz</li> <li>Tennisplatz</li> <li>Reitplatz</li> <li>Schießplatz</li> <li>Campingplatz</li> <li>Gartenareale</li> <li>Dauerklingarten</li> <li>Straßenbegleitgrün</li> </ul>
<b>Grünflächen</b>	
<b>Einrichtungen, Anlagen und Flächen für den Gemeindebedarf und für Sport- und Spielanlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeindebedarfsflächen</li> <li>Öffentliche Verwaltung</li> <li>kirchliche Einrichtungen</li> <li>Schule</li> <li>Kindertagesstätte</li> <li>Soziale Einrichtungen</li> <li>Gesundheitsseinrichtungen</li> <li>Kultureinrichtungen / Dorfgemeinschaftshaus</li> <li>Feuerwehr</li> <li>Post</li> <li>Technisches Hilfswerk</li> <li>Jugendherberge</li> <li>Sport- / Spielanlagen</li> <li>Sportanlagen</li> <li>Spielanlagen</li> </ul>
<b>Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</li> <li>Freileitung mit Schutzstreifen</li> <li>Spannungsebene</li> <li>Gasleitung</li> <li>Schutzgebiete</li> <li>Naturpark</li> <li>Naturschutzgebiet</li> <li>geschützter Landschaftsbestandteil</li> <li>Naturdenkmal</li> <li>(pot.) §24 Biotop (evtl. nur Teilflächen)</li> <li>FFH-Vorschlagsgebiet des LTUG</li> <li>Kulturdenkmal / Baudenkmal</li> <li>Denkmalschutzzone</li> <li>Grabungsschutzgebiet/ Bodendenkmal</li> <li>Wasserschutzgebiet: Zone I, II, III</li> <li>Uferstreifen im Sinne des § 64(1) LWG und RRPO Pkt. 2.5, 7.5</li> <li>Militäranlagen des Bundes und der NATO</li> <li>Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweggefährdenden Stoffen belastet sind</li> <li>Altlagerungsstellen des Abfallräumekatasters Rheinland-Pfalz/Neustadt</li> <li>Richtfunkstrecke</li> <li>50 dbA Grenzwertlinie (Nachtmessung)</li> <li>45 dbA Grenzwertlinie (Nachtmessung)</li> <li>Bereich für Freizeit und Erholung</li> <li>Langfristige Entwicklungsperspektive Wohnbauflächen</li> </ul>

Abb. 2-1c Legende zum derzeitigen FNP

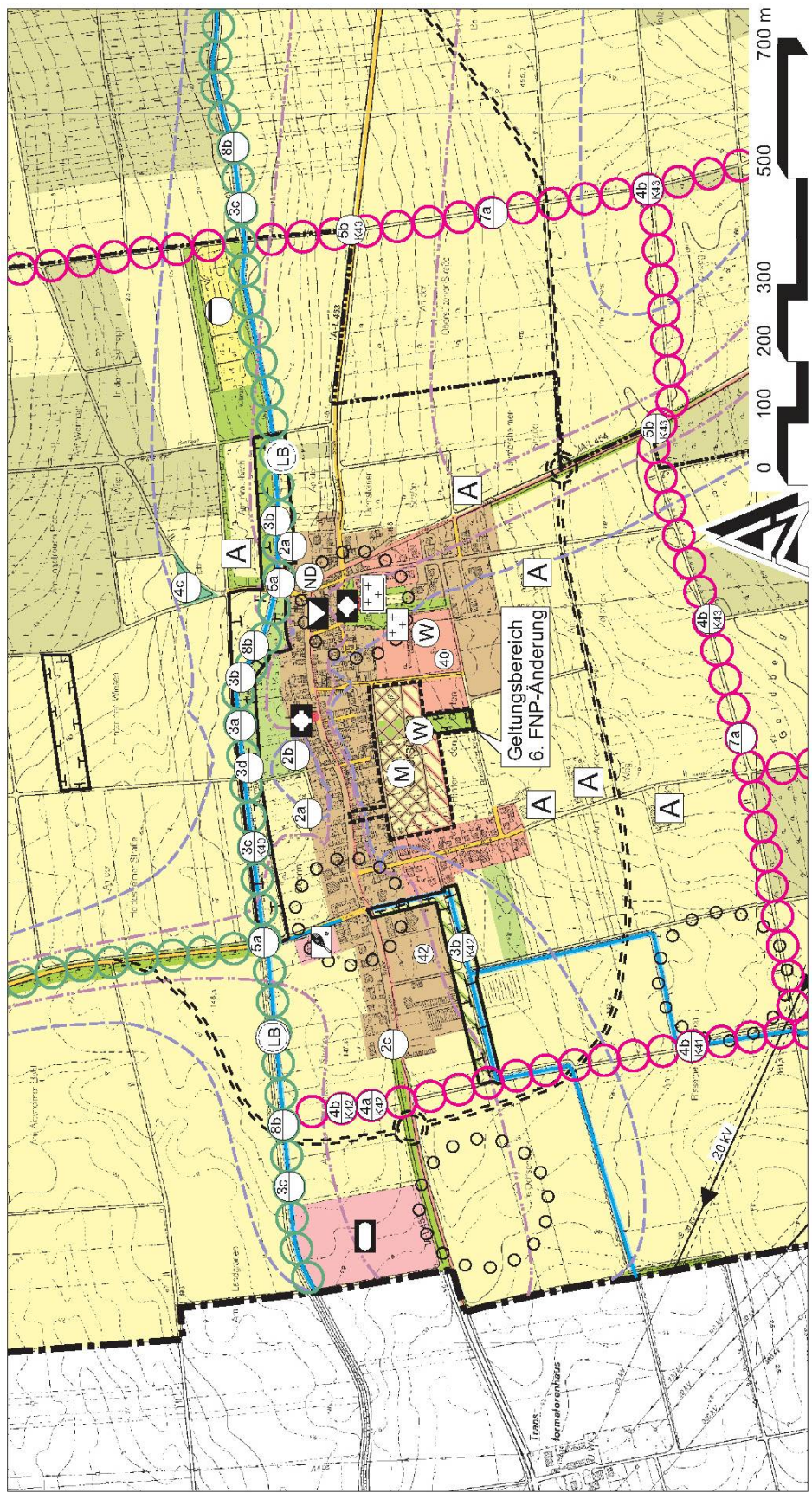


Abb. 2-2a 6. Teiländerung Änderung des FNP für die Gemeinde Obersülzen

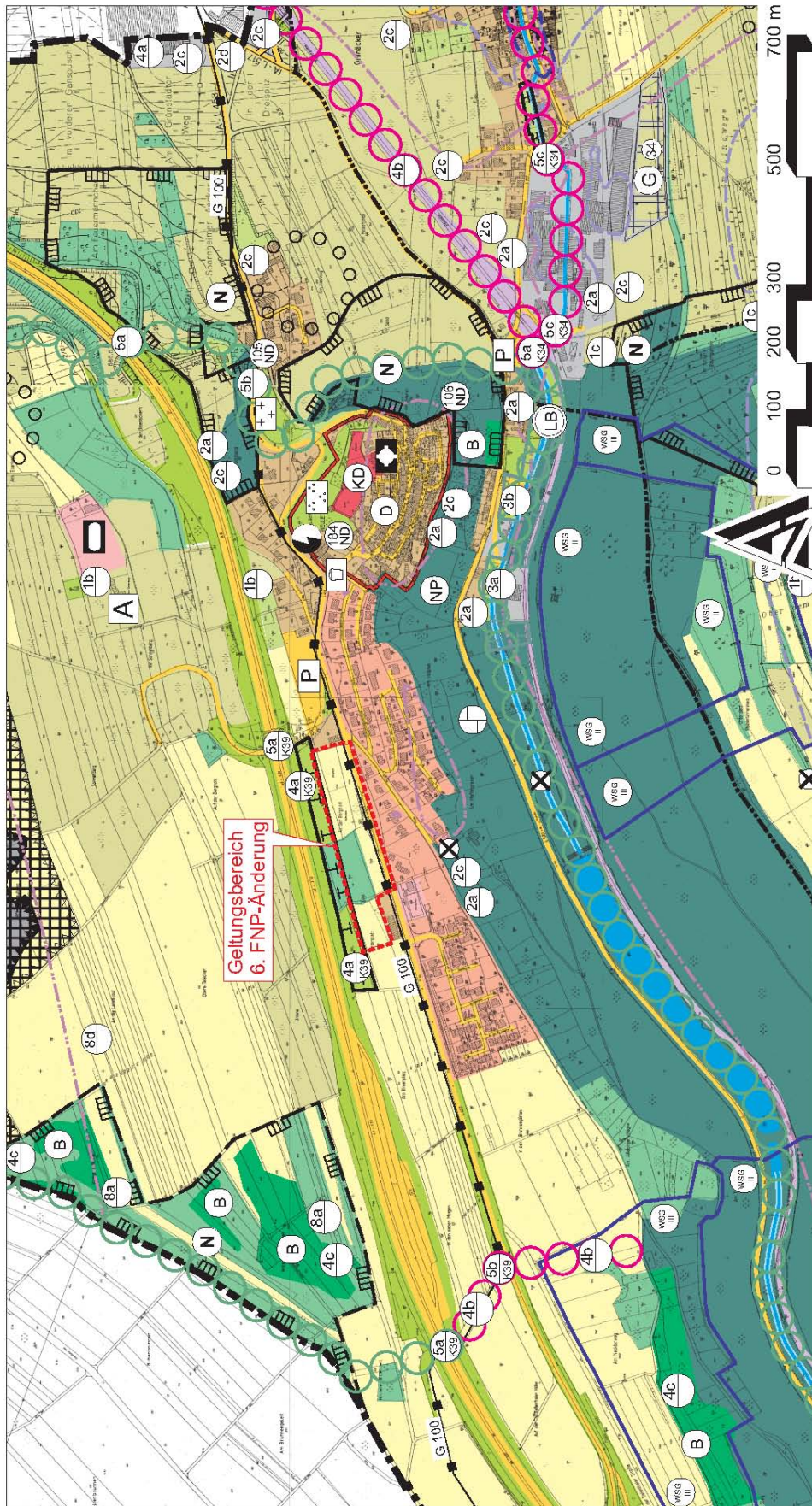


Abb. 2-2b 6. Teiländerung des FNP für die Gemeinde Neuleiningen



Abb. 2-3 Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020

### 3 Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Die grundsätzlichen Aussagen des FNP zur städtebaulichen Entwicklung und zur Beachtung landespflegerischer Belange bleiben von der 6. Teiländerung des FNP unberührt und sind zu beachten. Im Rahmen der Umnutzung der Ackerflächen in Misch- und Wohnbauflächen sollte eine Bebauung grundsätzlich unter Berücksichtigung folgender Minderungsmaßnahmen erfolgen.

Schutzgüter	Anzustrebende Minderungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen</li> <li>• Bodenschutz durch geordneten und getrennten Aushub</li> <li>• Vermeidung von Bodenabtransport</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von extremer Erwärmung durch Vermeidung nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen</li> <li>• Vermeidung extremer bodennaher Temperatur-, Strahlungs- und Feuchteverhältnisse durch Straßenraum-, Parkraum- und Mindestbegrünung ,</li> <li>• Keine die lokalen Frischluftströmungen abriegelnde Gebäudestellungen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen</li> <li>• Keine Abflussbeschleunigung sondern Rückhaltung und nach Möglichkeit Versickerung gemäß Rechtslage</li> </ul>
Biotope, Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Inanspruchnahme erhaltenswerter Biotopflächen und Einzelelemente</li> <li>• Keine abriegelnde Gebäudestellungen, Zäune etc.</li> <li>• Minderung von Barrierewirkungen durch Leitlinienpflanzungen, Grünzäsuren und Querungshilfen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung am und im Bestand statt Zersiedelung</li> <li>• Baudichte und Bauhöhe sowie Geländemodellierungen der Topographie und der Umgebung anpassen</li> <li>• Vermeidung von Monotonie aber auch von unangepasster Auffälligkeit</li> <li>• ausreichende Eingrünung bzw. Durchgrünung</li> </ul>

Für Beeinträchtigungen, die trotz der Eingrünung des südlichen Ortsrandes und weiterer Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs noch verbleiben und nicht (vollständig) am Ort des Eingriffs kompensiert werden können, macht der Landschaftsplan der VG Vorschläge (s. Abb. 3-1 und 3-2). Auf der Gemarkung Obersülzen bietet sich zum einen der Langgraben als Areal für Aufwertungsmaßnahmen an und zum anderen sind aber alle Vernetzungsmaßnahmen, in der teilweise weiträumig ausgeräumten Flur geeignet die Natur- und Landschaftsraumqualitäten aufzuwerten und Eingriffe auszugleichen. Da in der umgebenden Flur ganz allgemein Biotopflächen fehlen und daher der Einheitliche Regionalplan ebenso wie der LP basierend auf der Planung vernetzter Biotopsysteme grundsätzlich eine stärkere Durchgrünung fordern, ist auch die Schaffung neuer Trittsteinbiotope in der Flur eine sinnvolle Kompensationsmaßnahme für beanspruchte Landwirtschaftsflächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde aus dem Ökonto der VG Grünstadt Land eine zur Aufwertung geeignete Fläche zwischen Obersülzen und Obrigheim dem Baugebiet zugeordnet.

Die Fläche in Neuleiningen bleibt nach Verzicht auf die Überplanung Landwirtschaftsfläche.

# Landespflegerische Zielvorstellungen

(Kompensations-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 (2) Nr. 10 und § 5 (2a) BauGB sowie § 2 und § 3 (4) LPflG)

Maßnahmenbündel für FNP		Einzelmaßnahmen		Maßnahmenbündel für FNP		Einzelmaßnahmen	
1a	Schwerpunkt exponierte Lagen Steilhänge (insb. Haardtrand)	1a	Schutzgebietsausweisungen überprüfen, evtl. aktualisieren bzw. durch Ausweisung als geschützten Landschaftsteil aktuelle Abgrenzungs- und Regelungsmöglichkeiten schaffen	4a	Schwerpunkt neue Biotopflächen		Ortsrandeingerüstung zur Ortsrandgestaltung, zur Wohnumfelderholung, als Puffer zur Landschaft (Spritzmittel etc.) und als (Grün-)Korridorbiotop
1b			Siedlungsstopp (hangaufwärts), um Landschaftsbild zu schützen exponierte Lage, große Fernwirkung, Massierung vermeiden	4b			funktional und standortangepasste Trittein- und Korridorbiotope zur Verkleinerung bzw. zur Schließung von Lücken in Vernetzungslinien
1c		1c	(brachliegende) Grundstücke jeweils als Teil eines („dynamischen“) Waldandes einstufen und pflegen (lassen)	4c			Bestandsschutz durch Erhaltungspflege und Erweiterungs- bzw. Pufferflächen (u.a. Saume-, Waldrand)
2a	Schwerpunkt Grünzäsur(en) Durchgrünung Grünkorridore		Siedlungsstopp, um Luftaustausch zu gewährleisten (Hangwinde, Talwinde, Kaltluftabfluß)	5a	Schwerpunkt Barrierebrücke		technische Überwindungshilfen wie Amphibientunnel, Fischbrücke und Wildbrücke; vorhandene Brücken und Unterführungen umgestalten und einbinden
2b			Siedlungsstopp, um Ausbreitungs- und Wanderwege offen zu halten	5b			Baumtore, Kreisel, Verkehrsinseln, Spurwege etc. zur Verschmälerung (z.T. auch verkehrsberuhigend)
2c			Siedlungsstopp (auch Bebauungsstopp), um Landschaftsbild zu schützen (kein Siedlungsband, keine Massierung, Bestand durchlässig erhalten)	5c			kanalisierte oder verdichtete Bachabschnitte öffnen bzw. Barrierewirkung mindern
2d			durch geeignete landespflegerische Maßnahmen die Funktion von Grünzäsuren und Grünkorridoren sichern und entwickeln (Ortsrandeingerüstung, Vernetzungssstrukturen, Gärten)	6a	Schwerpunkt naturnahe Naherholung		auf illegale Nutzungen bzw. bauliche Anlagen kontrollieren gegebenenfalls entfernen lassen; LBauO, § 4 (1) Nr.4 LPflG
3a	Schwerpunkt Gewässerabschnittsrenaturierung		Bestandsschutz in Gewässerrandstreifen nur für legale bauliche Anlagen (d.h. illegale beseitigen lassen)	6b			Sicherung historischer Kulturlandschaften und Ortsrand im Sinne des § 2 (1) Nr. 13 LPflG (evtl. durch Satzung)
3b			Festlegung eines Gewässerrandstreifens (im Siedlungsbereich mind. 10 m; außerhalb mind. 25 m); (Abschnittsweise) durch Satzung (LB gemäß § 20 (1) Nr. 2-3 LPflG)	6c			Einmischung und Lenkung durch Ausweisung von Bereichen für Freizeit und Erholung mit weiterer Differenzierung durch Bebauungspläne
3c	Schwerpunkt Gewässerpflegepläne berücksichtigen		Pufferbereiche mit Nutzungsaufgaben zum Schutz vor Einträgen / Schäden definieren und Einzelabschnitte für die (Selbst)Renaturierung des Gewässers vorsehen.	7a	Förderung umweltgerechter Landwirtschaft Fachplanungen		Förderflächen nach Lage und Qualität berücksichtigen und einbinden, Durchgrünung der Feldflur gemäß Landespflegeplan des RROP anstreben
3d			Die Gewässerrandstreifen an oder innerhalb der (geplanten) Siedlungen sollten als Grünkorridore entwickelt und funktional in die Wohnumfeld- bzw. Naherholung integriert werden.	8a	notwendige Fachplanungen		Aktualisierung bzw. neue Schutzgebietsverordnungen, neue Satzungen und B-Pläne
3e			Natürliche Retentionsflächen erhalten und in geeigneten Bereichen verstärkt reaktivieren (u.a. vertragliche Regelungen mit den Landwirten)	8b			Gewässerpflege- und -entwicklungspläne fertigstellen, Umsetzung vorantreiben;
3f			Wegerrückbau beidseitig angelegter (versiegelter) Flurwege, die die Gewässer einengen und als Puffer ungeeignet sind	8c			Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiete auch am Eisbach;
				8d			Obergrenzen bzw. Positivflächen für den Rohstoffabbau im Bereich der Vorrangflächen ausarbeiten
				8e			Bebauungspläne für großflächige Gartenareale und andere intensive Freizeitnutzungen auch im Außenbereich

Abb. 3-1

Maßnahmenvorschläge des FNP/LP



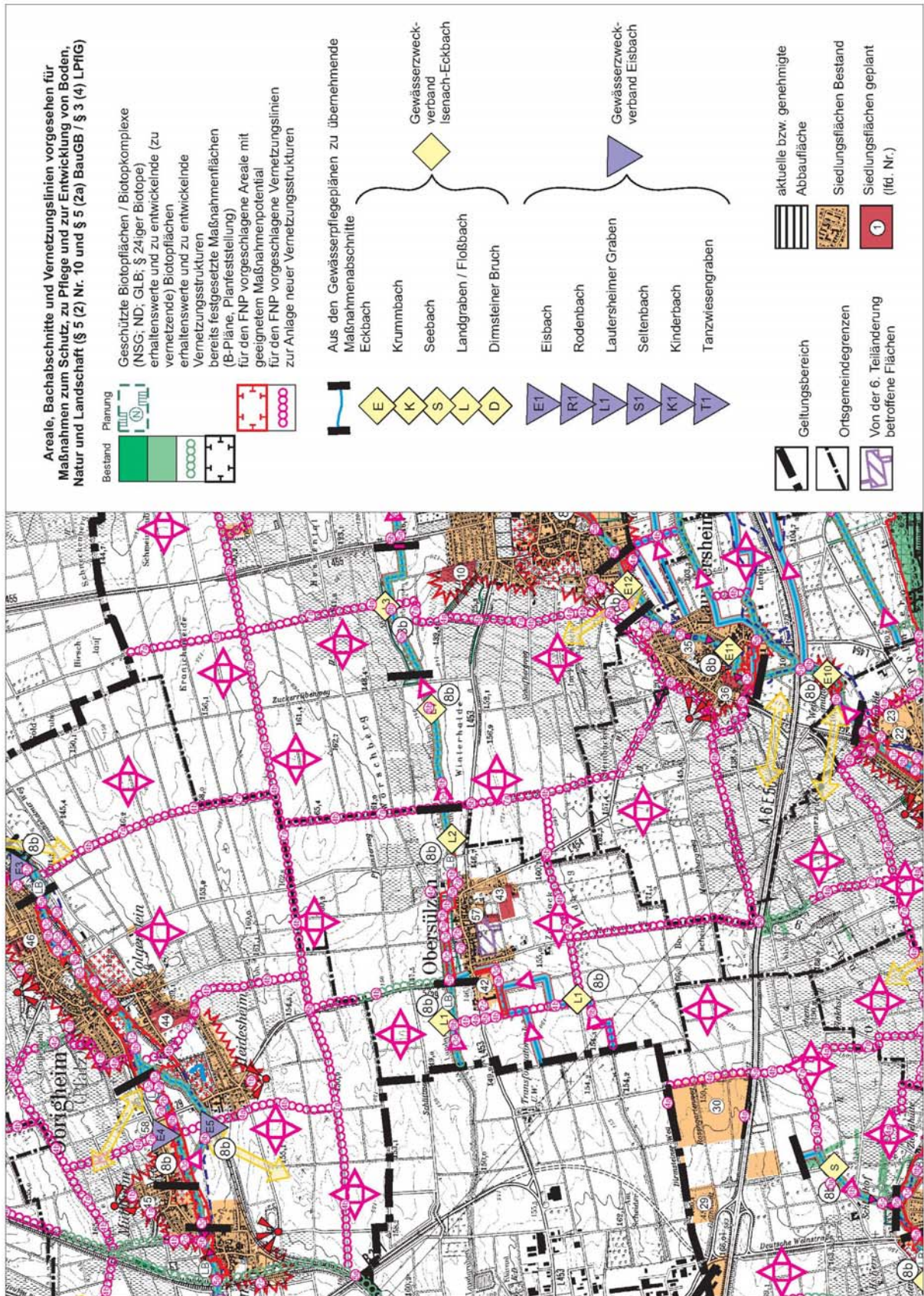


Abb. 3-2a Landschaftsplan Auszug für Obersülzen

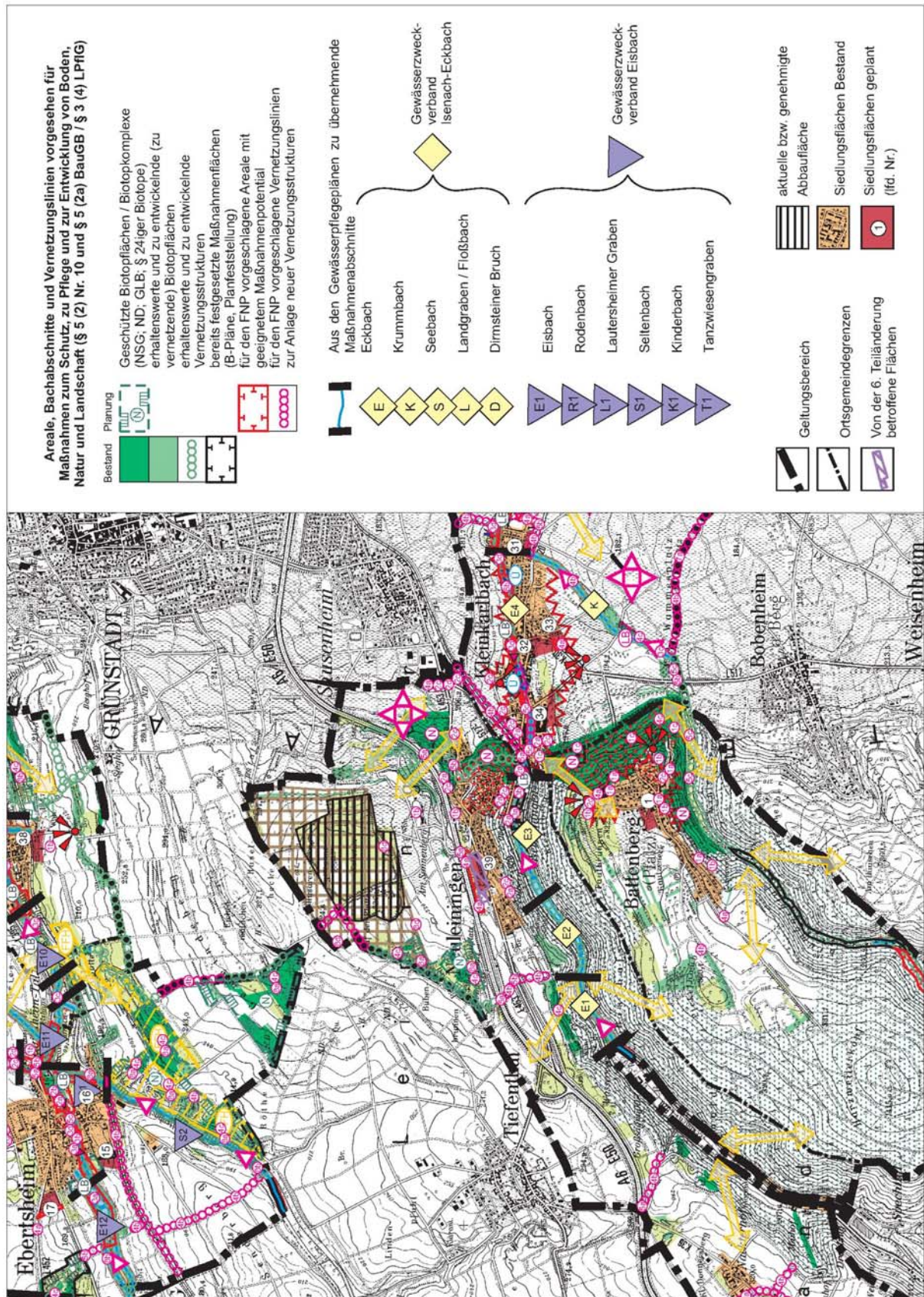


Abb. 3-2b Landschaftsplan Auszug für Neuleiningen

## **Teil B**

### **Umweltbericht**

#### **1 Einleitung / Beschreibung des Planvorhabens**

Mit dem Änderungsbeschluss bezüglich des Plangebietes in Obersülzen reagiert die Verbandsgemeinde auf den Wunsch der Ortsgemeinde, ihren Wohnbauflächenbedarf in städtebaulich günstiger Lage zu decken. Mit der vorliegenden 6. Teiländerung des FNP soll die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Parallelverfahren auch im FNP vorbereitet und die Misch- und Wohnbauflächenentwicklung planungsrechtlich abgesichert werden.

##### **1.1 Inhalt und die wichtigsten Ziele der 6. Teiländerung des FNP sowie Beschreibung der Darstellungen zu Art und Umfang der Nutzung am Standort sowie des Bedarfs an Grund und Boden**

Die Nähe zum Mittelzentrum Grünstadt als Versorgungszentrum und die verkehrsgünstige Lage der Ortsgemeinde Obersülzen mit guten regionalen und überregionalen Verkehrsanschluss über die B 271 an die BAB A 6 (Autobahnanschluss Grünstadt) machen die Ortsgemeinde Obersülzen zu einem attraktiven Wohnstandort. Ziel der 6. Teiländerung ist es, für den erhöhten Wohnbauflächenbedarf in der Ortsgemeinde Obersülzen städtebaulich und ökologisch geeignete Flächen für die bauliche Entwicklung darzustellen.

Städtebaulich und ökologisch günstig ist, dass die Ortsgemeinde zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfes ihr Innenentwicklungspotential südlich der Ortsdurchfahrt L 453 nutzen kann. Das Areal, umgeben von Misch- und Wohnbauflächen und nur nach Süden noch offen, liegt zudem zentral, nahe zum Ortskern. Bereits im gültigen Flächennutzungsplan wurde die Fläche als „Langfristige Entwicklungsperspektive“ für Wohnbauflächen dargestellt. Nach dem der alte Sportplatz in den Westen aus der Ortschaft raus verlegt wurde, ist diese Innenentwicklungsfläche konfliktfrei entwickelbar.

Das Innenentwicklungspotential soll schrittweise genutzt werden. Als erste Teilfläche sollen durch die 6. Teiländerung rund 2,5 ha realisiert werden, wobei rund 0,6 ha davon bereits mit der 1. Teiländerung des FNP als geplante Mischbaufläche genehmigt wurden und nach wie vor enthalten sind. Zu Gunsten der städtebaulich besser geeigneten Entwicklungsfläche in Obersülzen wird zudem die weniger geeignete Entwicklungsfläche 39 in Neuleiningen entfernt werden, so dass für die 1,75 ha Misch-/Wohnbaufläche 1,64 ha Mischbaufläche entfallen.

Für Wohnbauflächen sind nach Baunutzungsverordnung als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Mischbauflächen 0,6 möglich. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, d. h. maximal 60% bzw. 80%. Bei rund 50% Wohnbaufläche und 50% Mischbaufläche der geplanten 1,75 ha Baufläche dürfen rund 1,225 ha überbaut bzw. versiegelt werden. Mit einem Erschließungsanteil von schätzungsweise ca. 15% (0,263 ha) entspricht dies in etwa einen Bedarf an Grund und Boden von 1,49 ha.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die 6. Teiländerung des FNP von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Da es sich bei der 6. Teiländerung des FNP um eine landwirtschaftlich genutzte Innenentwicklungsfläche handelt, ist nicht mit gravierenden Umweltkonflikten zu rechnen, zumal für die Fläche keine fachgesetzlichen Restriktionen bestehen.

### **1.2.1 Regionalplanung**

Die Zielvorstellungen des regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Gegenteil, die Innenentwicklung ist auch Ziel der Landschaftsplanung. Der Teiländerungsbereich ist als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt.

### **1.2.2 Landschaftsplan**

Die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes der VG (s. Abb. 3-1 und 3-2) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Gegenteil, die Innenentwicklung ist auch Ziel der Landschaftsplanung. Der LP sieht Schutz- und Handlungsbedarf vor allem am Landgraben und nicht im bestehenden Siedlungsgefüge.

### **1.2.3 Landeswassergesetz**

Nach § 2 Abs. 2 Wassergesetz des Landes Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG) ist „*jeder(..) verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. (..) Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.*“

Für die Fläche der 6. Teiländerung ist grundsätzlich die Ableitung des Niederschlagswassers in einem Trennsystem vorgesehen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

### **2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich der Planung - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Der Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens geht nicht über die beanspruchte Fläche von 2,5 ha hinaus. Weder gehen von der geplanten Nutzung weit reichende Wirkungen aus, noch sind vom Verlust der Fläche weit reichende Wechselwirkungen betroffen.

Der Änderungsbereich selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließen gemischte Bauflächen und im Westen Wohnbauflächen an. Im Osten liegen ebenfalls Wohnbauflächen. Aufgrund der schrittweisen Entwicklung verbleiben im Süden zunächst noch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen als Entwicklungspotenzial vorhanden. Im Süden schließen Landwirtschaftsflächen an, die sowohl Vorranggebiet als auch regionaler Grünzug sind.

Für Pflanzen und Tiere ist die überplante Fläche nur von untergeordneter Bedeutung, da sie zum größten Teil als Ackerfläche intensiv genutzt wird. Eine 2011 neu angelegte Streuobstwiese benötigt noch Zeit, um eine entsprechende Wertigkeit zu erlangen und auch die Ackerbrachen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung bislang nur von artenarmer Ruderalvegetation bzw. Ackerbegleitflora bedeckt. Lediglich am westlichen Rand der Fläche wird eine ca. 0,13 ha große Fläche (evtl. von den angrenzenden Wohngebäuden) als Gartenland genutzt. Neben Beeten und Beerenobst sind auch einige alte Obstbäume vorhanden. Dort, am Rande der Wohnbebauung ist nur mit dem Vorkommen von weit verbreiteten Arten der Siedlungslandschaften zu rechnen, die in der Nachbarschaft ausreichend vergleichbare Lebensräume vorfinden und auch in den neuen Gärten vorfinden werden.

Europarechtlich geschützte oder national besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt und sind dort auch nicht zu erwarten. Mit Ausnahme einiger Vogelarten sind auch keine europarechtlich geschützten oder national besonders oder streng geschützte Tierarten festgestellt worden. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse aus der umgebenden Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützte Arten zeitweise (ein)finden sollten, können die beanspruchten Flächen dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden und im Sinne des § 44 (5) BNatSchG liegt auch bei den angetroffenen weitverbreiteten Vogelarten kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 vor. Durch entsprechende Maßnahmen und Bauzeitenregelungen kann vermieden werden, dass Tiere in der Bauphase getötet werden.

Klimatisch ist in Obersülzen das Landgrabental im Norden von Bedeutung. Es trägt zur Entstehung von Talwinden bei und dient als Kaltluftammel- bzw. abflussbereich. Die Ackerflächen der nördlichen Hänge produzieren Kaltluft und offene Hangflächen sind für die thermisch induzierten Hangwinde erforderlich, aus denen sich die Talwindssysteme speisen. Der Änderungsbereich ist dagegen umgeben von Siedlungsflächen und hat damit keine Funktion für die Entstehung von Talwindsystemen. Der thermische Luftaustausch mit der Umgebung ist für Obersülzen aufgrund der geringen Siedlungsgröße und der geringen Bebauungsdichte immer gegeben und bleibt auch bei der geplanten Innenentwicklung erhalten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Böden ist die Grundwasserregeneration gegenüber nicht bewirtschafteten Böden etwas beeinträchtigt und Einträge in das Grundwasser sind anzunehmen. Werden die Bestimmungen des Landeswassergesetzes eingehalten, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Bei dem Bodentyp handelt es sich um den weit verbreiteten Braunrauen Tschernosen aus Löß, der durch die intensive Bewirtschaftung beeinträchtigt ist. Dieser ist nicht als Sonderstandort einzustufen.

Das Landschaftsbild am Änderungsbereich ist durch die Ortslage geprägt. Die an drei Seiten vorhandene Bebauung ist ohne nennenswerte Besonderheiten. Nach Süden erstreckt sich bis zur BAB eine Feldlandschaft, weitgehend ohne gliedernde Landschaftsstrukturen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wechselwirkungen, die nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern angesprochen wurden, sind nicht vorhanden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Status Quo am geplanten Standort in absehbarer Zeit ändern wird, wenn die Planung nicht umgesetzt wird.

Der Wohnbauflächenbedarf Obersülzens und der VG kann bei Nichtdurchführung der Planung nicht in städtebaulich günstiger Ortslage befriedigt werden. Auch der Tausch der Fläche in Neuleiningen trägt der günstigeren Lage in Obersülzen Rechnung.

### **2.2.2 Bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen anzunehmen.

#### 2.2.2.1 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Durch die Planung entsteht bei einer maximalen GRZ von 0,4 in Wohngebieten mit Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50% und einem Erschließungsanteil von schätzungsweise 15% eine Flächeninanspruchnahme von 0,8 ha. Der Rest der Fläche wird Gartenfläche sein.

#### 2.2.2.2 Zu erwartende Auswirkungen der Planung

Für Wohnbauflächen sind nach Baunutzungsverordnung als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Mischbauflächen 0,6 möglich. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, d. h. maximal 60% bzw. 80%. Bei rund 50% Wohnbaufläche und 50% Mischbaufläche der geplanten 1,75 ha Baufläche dürfen rund 1,225 ha überbaut bzw. versiegelt werden. Mit einem Erschließungsanteil von schätzungsweise ca. 15% (0,263 ha) entspricht dies in etwa einen Bedarf an Grund und Boden von 1,49 ha.

Mit der Ausweisung als Misch- und Wohnbaufläche ist mit einer Inanspruchnahme von ca. 1,49 ha zu rechnen. Diese gehen als freie Bodenfläche mit ihren Nutzungsmöglichkeiten und ökologischen Funktionen verloren.

#### 2.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Innenentwicklung ist immer auch eine Maßnahme zur Vermeidung von Konflikten, die bei der Ausdehnung einer Siedlung zu erwarten sind. Grundsätzlich sollte eine Bebauung mit Wohngebäuden unter Berücksichtigung der in Abbildung B 2-1 zusammengestellten Minderungsmaßnahmen erfolgen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sicher zu stellen, dass verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Für Beeinträchtigungen, die trotz der Eingrünung des südlichen Ortsrandes und weiterer Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs noch verbleiben und nicht (vollständig) am Ort des Eingriffs kompensiert werden können, macht der Landschaftsplan der VG Vorschläge (s. Abb. 3-1 und 3-2). Auf der Gemarkung Obersülzen bietet sich zum einen der Langgraben als Areal für

Aufwertungsmaßnahmen an und zum anderen sind aber alle Vernetzungsmaßnahmen, in der teilweise weiträumig ausgeräumten Flur geeignet die Natur- und Landschaftsraumqualitäten aufzuwerten und Eingriffe auszugleichen. Da in der umgebenden Flur ganz allgemein Biotopflächen fehlen und daher der Einheitliche Regionalplan ebenso wie der LP basierend auf der Planung vernetzter Biotopsysteme grundsätzlich eine stärkere Durchgrünung fordern, ist auch die Schaffung neuer Trittsteinbiotope in der Flur eine sinnvolle Kompensationsmaßnahme für beanspruchte Landwirtschaftsflächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde aus dem Ökonto der VG Grünstadt Land eine zur Aufwertung geeignete Fläche zwischen Obersülzen und Obrigheim dem Baugebiet zugeordnet.

Durch entsprechende Maßnahmen und Bauzeitenregelungen kann vermieden werden, dass Tiere in der Bauphase getötet werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

Schutzgüter	Anzustrebende Minderungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen</li> <li>• Bodenschutz durch geordneten und getrennten Aushub</li> <li>• Vermeidung von Bodenabtransport</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von extremer Erwärmung durch Vermeidung nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen</li> <li>• Vermeidung extremer bodennaher Temperatur-, Strahlungs- und Feuchteverhältnisse durch Straßenraum-, Parkraum- und Mindestbegrünung ,</li> <li>• Keine die lokalen Frischluftströmungen abriegelnde Gebäudestellungen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen</li> <li>• Keine Abflussbeschleunigung sondern Rückhaltung und nach Möglichkeit Versickerung gemäß Rechtslage</li> </ul>
Biotope, Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Inanspruchnahme erhaltenswerter Biotopflächen und Einzelelemente</li> <li>• Keine abriegelnde Gebäudestellungen, Zäune etc.</li> <li>• Minderung von Barrierewirkungen durch Leitlinienpflanzungen, Grünzäsuren und Querungshilfen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung am und im Bestand statt Zersiedelung</li> <li>• Baudichte und Bauhöhe sowie Geländemodellierungen der Topographie und der Umgebung anpassen</li> <li>• Vermeidung von Monotonie aber auch von unangepasster Auffälligkeit</li> <li>• ausreichende Eingrünung bzw. Durchgrünung</li> </ul>

**Abb. B 2-1:** Allgemeine Maßnahmen der Vermeidung und Geringhaltung von Umweltauswirkungen in Baugebieten

#### 2.2.2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Bei Berücksichtigung der unter Kapitel 2.2.2.3 empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sind bis auf den nicht kompensierbaren Verlust freier Bodenfläche keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Verlust freier Bodenflächen, der nur durch Entsigelung vollständig kompensierbar wäre, ist gegenüber den anderen Belangen des Vorhabens

abzuwägen. Hierbei sind der geringe Umfang des Verlustes und die positive Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen auch auf den Boden zu berücksichtigen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sicher zu stellen, dass verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

#### 2.2.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der 6. Teiländerung des FNP zu berücksichtigen sind

In Obersülzen gibt es keine anderen Innenentwicklungsflächen. Vergleichbar günstige Alternativen sind daher nicht vorhanden. Vor allem aber ist auch gemäß BauGB (§ 1a Abs. 1) und gemäß Regionalplanung Innenentwicklung vor Außenentwicklung umzusetzen. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche an anderer Stelle scheidet daher auch aus diesem Grund. Aufgrund der regionalplanerischen Restriktionen hat Obersülzen aktuell an den Siedlungsrändern keine Entwicklungsmöglichkeiten.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Es mussten keine technischen Verfahren angewandt werden.  
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt**

Die Einhaltung und der Vollzug der Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt werden, werden im Zuge der Bauabnahme überwacht. Kann so ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs erreicht werden, so sind keine zu überwachenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die 6. Teiländerung des FNP sollen auf der Gemarkung Obersülzens Wohnbauflächen in städtebaulich günstiger Lage entwickelt werden. Die Ausweisung eines 2,5 ha großen, zum größten Teil derzeit landwirtschaftlich genutzten Areals als Baugebiet integriert ca. 0,6 ha genehmigte Mischbauflächenplanung der 1. Teiländerung des FNP. Sie wird dem erhöhten Bedarf der Ortsgemeinde, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage zur B 271 und BAB A 6 und der Nähe zum Mittelzentrum Grünstadt, gerecht und soll daher an Stelle der bislang geplanten 1,64 ha Mischbaufläche in Neuleiningen im FNP dargestellt werden.

Die Teiländerungsfläche ist als Teil des Innenentwicklungspotentials der Ortsgemeinde einzustufen und zeichnet sich durch eine zentrale Ortslage sowie die für eine künftige Wohnnutzung verträgliche Nachbarschaft (gemischte und Wohnbaufläche) aus.

Die Zielvorstellungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 und andere Umweltziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwachsen aus



dem Vorhaben nicht, da die beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen an bzw. in der Ortslage nur eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter haben.

Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ist eine Kompensation möglich. Lediglich der Verlust von rund 1,49 ha freier Bodenfläche wäre nur durch flächengleiche Entsiegelung vollständig ausgleichbar. Dies ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und durch Maßnahmen, die auch dem Boden zugute kommen, ersatzweise zu kompensieren.

Europarechtlich geschützte oder national besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt und sind dort auch nicht zu erwarten. Mit Ausnahme einiger Vogelarten sind auch keine europarechtlich geschützten oder national besonders oder streng geschützte Tierarten festgestellt worden. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse aus der umgebenden Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumanprüchen wenig geeignet. Sofern sich außer den Vögeln auch andere geschützte Arten zeitweise (ein)finden sollten, können die beanspruchten Flächen dennoch nicht als geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden und im Sinne des § 44 (5) BNatSchG liegt auch bei den angetroffenen weitverbreiteten Vogelarten kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 vor. Durch entsprechende Maßnahmen und Bauzeitenregelungen kann vermieden werden, dass Tiere in der Bauphase getötet werden.