

Bebauungsplan-Entwurf
"Sportpark Lilienthal"
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG
Juni 2012 Öffentliche Auslegung

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Bauleitplanung
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.3	Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse	4
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan (2004)	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	Städtebauliche Konzeption	5
5.1	Baustruktur	5
5.2	Nutzungen	6
5.3	Erschließung	6
5.4	Flächenbilanz	7
6	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung:	7
6.2	Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung	7
6.3	Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise	8
6.4	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser	8
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.6	Gestalterische Festsetzungen	13
7	Fachbeitrag Naturschutz	13
7.1	Flächenbilanzierung	14
7.2	Zuordnung der Kompensationsflächen	17
8	Belange des Artenschutzes	17
9	Denkmalschutz	18
10	Bodenschutz	18
11	Bodenordnung	19
12	Kosten	19
12.1	Herstellung der Sportanlagen einschließlich aller Nebenanlagen (Stellplätze, Gebäude, Sportanlagen, Einfriedungen, privater Erschließung)	19
12.2	Herstellung der Kompensationsmaßnahmen	19
12.3	Herstellung der öffentlichen Erschließung	19

1 Anlass und Ziele der Planung

Für die Konversionsmaßnahme des Gewerbe- und Solarparks Lilienthal ist auch die Errichtung eines Wohngebiets sowie der Sportanlage „Sportpark Lilienthal“ vorgesehen. Diese Planungen sind im Jahr 2004 durch einen städtebaulichen Rahmenplan vom Stadtrat beschlossen und am 31.06.2006 durch eine Fortschreibung des Rahmenplans bereits konkretisiert worden.

Die Wohnbebauung nördlich des Jahnplatzes soll als städtebauliches Bindeglied in Lachen-Speyerdorf dienen. Für die bisher an dieser Stelle angesiedelten Sportanlagen sieht der Rahmenplan als Ersatzstandort eine neue Fläche östlich der gewerblichen Bauflächen des Gewerbe- und Solarparks vor. Das notwendige Baurecht soll durch den Bebauungsplan „Sportpark Lilienthal“ hergestellt werden.

Die neuen Sportanlagen sollen die bisherigen Einrichtungen zwischen Lachen und Speyerdorf ersetzen und daher auch entsprechende Trainings- und Spielflächen sowie Flächen für ein Vereinsheim aufweisen.

2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 07.06.2005 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den unten näher beschriebenen Bereich den Bebauungsplan „**Sportpark Lilienthal**“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.05 in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz – Mittelhaardter Rundschau“ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Anhörung des Ortsbeirates erfolgte am 03.05.2005.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, wurde vom 27.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 22.06.2011 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden:

Von der Nordostecke Flst.Nr. 9172/54 entlang der Nordgrenze Flst.Nr. 9172/73 für 218.50m.

Im Osten:

Von dem ermittelten Punkt auf der Nordgrenze Flst.Nr. 9172/73 eine gedachte Gerade Richtung Süden, bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze Flst.Nr. 9172/40.

Dieser Schnittpunkt liegt auf der Nordgrenze der Flst.Nr. 9172/40, 133.50m östlich von der Nordwestecke der Flst.Nr. 9172/40.

Von dem ermittelten Schnittpunkt entlang der Nordgrenze der Flst.Nr. 9172/40 bis zur Nordwestecke der Flst.Nr. 9172/40.

Westgrenze der Flst.Nr. 9172/40 und 9172/67.

Im Süden:

Von der Südwestecke Flst.Nr. 9172/67 entlang der Südgrenze der Flst.Nr. 9172/39, bis zum Schnittpunkt (Grenzpunkt in der Südgrenze der Flst.Nr. 9172/39) mit der Verbindungslinie der Grenzbeschreibung im Westen.

Im Westen:

Von der Nordostecke der Flst.Nr. 9127/54 entlang der Ostgrenze Flst.Nr. 9172/54 für 20m. Von dort Verbindungslinie zur Nordgrenze der Flst.Nr. 9172/55 bis zum Schnittpunkt mit der nach Norden gedachten Verlängerung der Westgrenze Flst.Nr. 9172/63. Verbindungslinie zur Nordwestecke der Flst.Nr. 9172/63. Dann weiter auf der Nord und Ostgrenze der Flst.Nr. 9172/63. Verbindungslinie zur Südgrenze der Flst.Nr. 9172/64. Südgrenze Flst.Nr. 9172/64, Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze der Flst.Nr. 9172/73.

Von diesem Schnittpunkt entlang der Westgrenze der Flst.Nr. 9172/73 bis zur Südwestecke der Flst.Nr. 9172/73. Von dort eine gedachte Verlängerung der Westgrenze Flst.Nr. 9172/73 nach Süden für 37.50m, dann ein Knick nach Südwesten in einem Winkel von 45° bis zum Schnittpunkt mit einer Parallelen im Abstand von 10m zur vorgenannten Grenzverlängerung, Verbindungslinie nach Süden bis zum Grenzpunkt in der Südgrenze der Flst.Nr. 9172/39.

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lachen-Speyerdorf südlich des Flugplatzes am östlichen Rand des Gewerbe- und Solarparks „Lilienthal“. Es wird im Norden begrenzt durch den Flugplatz, im Westen durch gewerbliche Bauflächen und die Solarparkstraße, und im Süden durch die Flugplatzstraße und den Solarpark. Im Osten schließen unbebaute halboffene Grünlandflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10,10 ha.

3.3 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist eine Grünlandfläche. Diese unterliegt keiner intensiven Nutzung, wird jedoch regelmäßig beweidet. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Ackerfläche für Futteranbau. Der südliche Teil des Geltungsbereichs zum bestehenden Solarpark hin ist geprägt durch halboffenes Grünland mit Feuchtweiden. Eine detaillierte Bestandsaufnahme mit den einzelnen Biotoptypen ist dem Fachbeitrag Naturschutz/Grünordnungsplan zu entnehmen.

Auf den westlichen Teilflächen wurden im Rahmen der Konversionsmaßnahme Straßenflächen und Einrichtungen der Versickerung teilweise bereits hergestellt, die auch an die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Straßen und Retentionsmulden anbinden. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden gewerblichen Bauflächen sind unbebaut.

Das Gelände ist im Besitz der W.E.G. mbH (Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH).

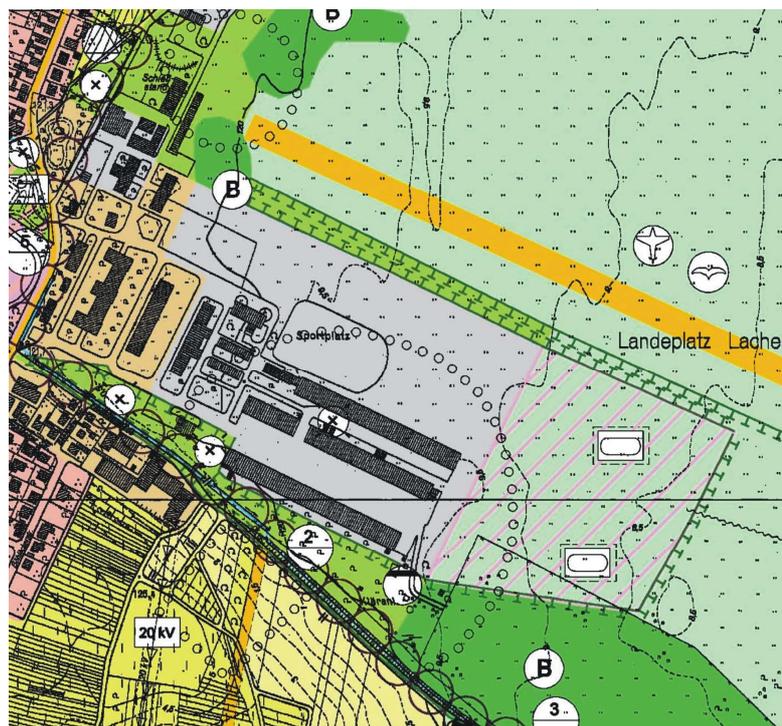
4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (2004)

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinpfalz 2004“ weist den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe sowie als sonstige landwirtschaftliche Fläche aus. In den Randbereichen tangiert ein Regionaler Grünzug die Fläche. Der Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand März 2012) stellt die Fläche als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe sowie als sonstige Landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen dar. Der Regionale Grünzug ist gegenüber dem RROP 2004 zurückgenommen und tangiert die Flächen des geplanten Sportparks geringfügig. Angesichts der vorgesehenen Nutzung als Grünfläche und eines untergeordneten Baufensters, das außerhalb des Regionalen Grünzugs liegt, beeinträchtigt die Planung den Regionalen Grünzug nicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Neustadt, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die nördliche Fläche zum Flugplatz hin ist als Kompensationsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des FNP

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Baustruktur

Der Rahmenplan sieht für das Gelände die Errichtung mehrerer Sportanlagen vor: In der Konzeption sind enthalten 2 Großspielfelder, eines davon mit umgebender 400 m Laufbahn, sowie eine Tennisanlage mit insgesamt 8 Tennisplätzen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, im Rahmen des festgesetzten Baufen-

ters Gebäude zu errichten, um beispielsweise der Erfordernis an die Errichtung eines Vereinsheims und einem Gastronomiebetrieb Rechnung zu tragen. Die Baufelder im Westen stehen für größere Bauvolumina im Gewerbebau zur Verfügung. Hier erfolgt lediglich eine Anpassung der Baufenster aus dem Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ an die geänderte Verkehrserschließung.

5.2 Nutzungen

Der nordöstlich gelegene Teil der Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche – Fläche für Sport und Spielanlagen festgesetzt. Im Westen erfolgt die Ausweisung von zwei gewerblichen Baufeldern. Ein großer Teil der Fläche im Süden dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dem ökologischen Ausgleich auf hochwertigen Halboffenland- und Offenlandflächen.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Conrad-Freytag-Straße (vgl. die angrenzenden Bebauungspläne „Flugplatz Abschnitt West“ in Urplan und Änderungen I bis IV, die über einen Kreisels an die Innerortslage von Lachen-Speyerdorf anschließt. Hier erfolgt derzeit auch die Anbindung an die überörtlichen Straßensysteme.

Die innere Erschließung erfolgt direkt als Anschluss über die bereits bestehende Conrad-Freytag-Straße. Hier soll zukünftig über einen Ringschluss (Solarparkstraße) auch das südliche Teilgebiet der Gewerbeflächen angebunden werden.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt an die ebenfalls in der Conrad-Freytag-Straße verlegten Versorgungsleitungen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Freispiegelleitung, die innerhalb der Privatstraße verlegt wird und an das bestehende öffentliche Netz in der Conrad-Freytag-Straße angeschlossen wird.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist entweder in Zisternen zu sammeln (vgl. GOP) oder wird in die öffentlichen Retentionsflächen T3 (Fläche/Maßnahme im Urplan „Flugplatz Abschnitt West mit Ö2 bezeichnet) eingeleitet. Die Einleitung kann sowohl oberirdisch in Form von abgedichteten Retentionsmulden im Bereich der Gemeinbedarfsflächen als auch in Form eines Regenwasserkanals im Bereich der Privatstraße erfolgen.

5.4 Flächenbilanz

Gewerbegebiete	6.904,34	0,690
Flächen für Sport und Spielanlagen, inklusive 887m ² Fläche innerhalb der Baugrenze	35.301,31	3,530
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.016,65	0,202
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	515,78	0,052
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inklusive ca. 150 m ² Wasserfläche (Kanzgraben)	51.087,63	5,109
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.932,07	0,293
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	2.210,78	0,221

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Der westliche Teilbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben sind im Wesentlichen aus dem Urplan übernommen.

Die Sportplätze werden als Gemeinbedarfsfläche - Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Dabei dient die nördliche Fläche der Errichtung von insgesamt 8 Tennisplätzen und ermöglicht auch den Bau eines Kleinkinderspielplatzes. Der südliche Teilbereich ist für die Errichtung von zwei Großspielfeldern vorgesehen. Außerdem sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Nutzungen, die die Hauptnutzung ergänzen, ebenfalls zulässig. Dies bezieht alle erforderlichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung, die Beleuchtung, eine Besuchertribüne sowie Zunanlagen und sonstige Einfriedungen mit ein.

6.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über Höhenbeschränkungen in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese berücksichtigen aufgrund der Nähe zum Flugplatz auch die Erfordernisse des Flugbetriebs des Landeplatzes.

Für die gewerblichen Bauflächen wird zusätzlich die Grundflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß begrenzt.

6.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist. Alle überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Auf eine Festsetzung der Stellung der Gebäude wird insbesondere vor dem Hintergrund der flexiblen Grundstücksnutzung, aber auch der möglichen Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen, verzichtet. Die Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund, möglichst zentral auf der Gemeinbedarfsfläche an einem Standort mögliche Gebäude zu bündeln und ggf. auch aufgrund von wirtschaftlichen Vorteilen ein gemeinsames Vereinsheim für mehrere Vereine realisieren können.

Untergeordnete Gebäude wie Pumpenhäuschen, Nebengebäude zur Lagerung von Sport- und Spielgeräten etc. sind auf der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgröße von 200 m³ zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, Materiallagerflächen dezentral auch für verschiedene Teilnutzungen vorzuhalten.

Auf den gewerblichen Bauflächen erfolgt die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Hier sind Gebäude – analog zur offenen Bauweise – mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig. Dies ermöglicht flexible und bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte abhängig von den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe.

6.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser

Die im Westen des Plangebiets befindlichen Gewerbebauflächen sowie die westlich anschließenden Flächen des Gewerbe- und Solarparks Lilienthal werden durch Retentionsmulden entwässert. Diese sind bereits gebaut und mit einem Tonschlag abgedichtet. Die Flächen des Sportparks können – abhängig von der endgültigen Höhenlage - entwässerungstechnisch an diese Retentionsmulden angeschlossen werden oder das anfallende Niederschlagswasser kann zur Brauchwassernutzung in Zisternen gespeichert werden.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die hohe Qualität des Geltungsbereiches als Lebensraum für zahlreiche seltene Tierarten ist das Augenmerk des Ausgleiches und die Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf den Arten- und Biotopschutz ausgerichtet. Die Maßnahmen finden in räumlichem Zusammenhang statt. Zum Teil werden habitatverbessernde Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität als sogenannte **CEF-Maßnahmen** festgesetzt. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassend umschreiben:

- Charakter von Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen
- Verbesserung eines Brut- oder Rastplatzes, so dass die ökologische Funktionalität zu jeder Zeit erhalten bleibt (auch Schaffung neuer Habitate, die in funktionaler Beziehung zu einem Brut- oder Rastplatz der betroffenen Stätte stehen)
- Wirksamkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs

- Gewährleistung der ökologischen Funktionalität durch Kontrollen bzw. Monitoring

Die CEF-Maßnahmen sind entsprechend gekennzeichnet; die Hierarchie der Maßnahmen in der Schnittstelle Eingriffsregelung – Artenschutz stellt sich wie folgt dar:

Maßnahmen des Artenschutz (s. Fachbeitrag Artenschutz) wurden als Zielartenkonzept in den Fachbeitrag Naturschutz/Grünordnungsplan übernommen und bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriffsregelung integriert.

Denn Eingriffe in die Lebensräume von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die europäischen Vogelarten sowie die nach nationalem Recht streng geschützten Arten verstoßen nach Abs. 5 dann nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Daher sind die CEF-Maßnahmen C1, C2, C3, C4 und C5 sowie die Fläche T2 mindestens 1,5 Jahre vor Baubeginn auszuführen, damit die Ausweichbiotope vor z. B. Beginn der Brutsaison bzw. vor der Eiablage der Zauneidechse vorhanden sind.

Maßnahmenfläche T1

Die hochwertigen Flächen südlich der geplanten Bebauung sind in der bisherigen Nutzung als Schafweide beizubehalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Halboffenland- bis Offenlandcharakter der Fläche nicht durch Sukzession zerstört wird. Zusätzlich zur beizubehaltenden Beweidung sind folgende Maßnahmen umzusetzen um die Wertigkeit des Gebietes zu erhalten.

- **Maßnahme C1 – Habitatverbesserungen durch Steinschüttungen (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)**
Entlang der zum Sportpark hin entstehenden Böschung werden verschiedene Steine und Beton- sowie Gebäudereste aus dem als Versiegelung ausgewiesenen Bereich als Haufen aufgeschüttet. Diese Steinstrukturen werden auf einer kurzrasigen Fläche und entlang einer zu erstellenden Verwallung hergerichtet. Gleichzeitig ist der umgebende Boden maximal 50 cm tief mit sandigem Substrat anzureichern, so dass gute Eiablagebedingungen gegeben sind. Die Maßnahmen sind entweder im September / Oktober oder im Zeitraum von März bis Mai vor der Bauausführung auszuführen.
Die Flächen werden mit in die Schafbeweidung aufgenommen und sind dauerhaft von Verbuschung freizuhalten. Im zweijährigen Turnus sind die Steinstrukturen von eventuell aufkommenden Gehölzen wie Brombeeren etc zu befreien.
- **Maßnahme H1 – Entbuschung und Rodung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielarten: Neuntöter, Schwarzkehlchen)**
Im Süden der Maßnahmenfläche T1 ist eine halboffene feuchte Wiese. Die Weidengebüsche sind im Begriff sich dort stark auszubreiten. Die Fläche ist zu entbuschen wobei einzelne große Bäume oder Sträucher belassen werden. Die zu entfernenden Gehölze sind zu markieren und

innerhalb der gesetzlichen Rodungszeit fachgerecht zu entfernen. Die großräumige Brennesselfläche ist ebenfalls zu roden. Die Beweidung ist in diesem Bereich zukünftig zu intensivieren, um das Aufkommen von Brennesseln und neuen Weidengebüschen zurückzudrängen.

Maßnahmenfläche T2

Die nördlich des Sportparks liegende Maßnahmenfläche T2 wird derzeit als Futteracker für die Schafherde genutzt. Aus Gründen der Luftfahrtsicherheit muss eine nicht bebaute Fläche zwischen Sportpark und Landebahn des Flugplatzes liegen. Die Ackerfläche wird zusätzlich zu der im B-Plan „Flugplatz, Abschnitt West – IV. Änderung“ festgesetzten externen Ausgleichsfläche nördlich des THW-Geländes als Futtermittelacker mit rebhuhngerechter Bepflanzung ausgewiesen. Es sind folgende Saatgutmischungen zu verwenden (gemäß Revierberatungsstelle Wolmersdorf):

- CL 1100 Flugwildmischung
- CL 1450 Standardmischung A
- CL 1500 Standardmischung B „Blütenzauber“
- CL 1650 Niederwildmischungen

Die Aussaat wird im Zeitraum von August bis Oktober bzw. im März / April durchgeführt.

Maßnahmenfläche T3 – Retentionsmulden (Feuchtmulden)

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser das nicht verdunstet oder als Brauchwasser genutzt werden kann, wird über die vorhandenen Retentionsmulden geleitet. Diese Flächen sind auf Grund ihrer Ausstattung und extensiven Pflege als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser i. V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von offenen, grasbewachsenen Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlage von Wegen zulässig. Die Flächen sind wie folgt zu entwickeln: Initialansaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung sowie lockere Gehölzpflanzung (max. 10% der Fläche) mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (Pflanzen gem. Artenliste). Die Fläche wird, soweit entwässerungstechnisch möglich, extensiv gepflegt (1 bis 2 mal Mähen pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes); stellenweise kann auch eine freie Vegetationsentwicklung zugelassen werden. Durch das geringe Gefälle Richtung Retentionsbecken wird Oberflächenwasser temporär zurückgehalten, so dass sich eine entsprechende Biotopstruktur einstellen kann. Zudem dient das linienförmige Entwässerungselement einer Biotopvernetzung mit den südlich angrenzenden Biotopen. Durch die Retentionsmulde wird sichergestellt, dass insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen einer Abflussverschärfung entgegengewirkt wird. Dies entspricht auch den Grundsätzen der ökologisch orientierten Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, so-

weit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Diese Maßnahme wurde als abgedichtete Retentionsmulde im Rahmen des Baus des Gewerbegebiets “Flugplatz, Abschnitt West” realisiert.

Maßnahmenfläche A1 – Eingrünung

Auf den umgrenzten Flächen sind in für den Sichtschutz Hecken fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat als vierreihige Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen und einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu erfolgen.

Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenverwendungsliste (Anlage 4) zu verwenden.

Mindestqualität Sträucher: Strauch verpflanzt, 100 – 150 cm.
Mindestqualität Bäume : Hochstamm 3xv mB STU 10-12

Der Anteil an Bäumen in der Gehölzpflanzung in der Nord-Süd-verlaufenden Pflanzfläche sollte zwischen 5 und 10 % liegen. In den Ost-West-verlaufenden Pflanzflächen sind hohe Bäume unzulässig, da hier aufgrund von Freihaltebereichen für den Flugbetrieb hohe Bäume unzulässig sind. .

Externe Kompensationsfläche

Maßnahmenfläche T4

Der Geltungsbereich G2 umfasst Teilbereiche der Flst. 2792/3 und 2792/4 und 2793/14 in der Flur „Benzenloch“ ca. 2 km östlich des Geltungsbereichs G1. Die dortigen Flächen sind im Besitz der Stadt und derzeit in Pacht als Acker genutzt. Es handelt sich hierbei um eine externe Kompensationsfläche, die ausschließlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung für die Feldlerche, die Grauammer und die Grüne Strandschrecke festgesetzt wird.

Neben der zusätzlichen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereichs dienen die zu entwickelnden Flächen besonderen artenschutzfachlichen Belangen.

Maßnahme C5 – Umwandlung von Ackerland in eine Schafweide (CEF-Maßnahme; Zielarten: Feldlerche, Grauammer, Grüne Strandschrecke)

Auf der Fläche wird der vorhandene Acker aufgegeben und in eine extensiv genutzte Schafweide umgewandelt. Die Fläche wird nach Umbruch mit einer geeigneten Saatgutmischung begrünt. Inwieweit vor Inanspruchnahme als Schafweide eine mehrschürige Mahd zur Ausbildung von Grünland erforderlich ist, wird mit den Beteiligten vor Ort abgestimmt. Auf der Fläche werden schmale, maximal 5 m breite Saumstreifen aus der Nutzung herausgenommen, auf denen sich blütenreiche

Hochstaudenfluren einstellen. Diese Saumstreifen sind im jährlichen Wechsel neu auszuweisen.

Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches

Maßnahmenfläche T5

Die Maßnahmenfläche T5 umfasst das komplette Flurstück 9172/73 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die nachfolgenden Maßnahmen sind zu unterscheiden in habitatverbessernde Maßnahmen und CEF-Maßnahmen. Folgende Maßnahmen sind in T5 über vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Naturschutzbehörde umzusetzen:

- **Maßnahme C2 – Anlage von „Himmelsteichen“ (CEF-Maßnahme; Zielart: Grüne Strandschrecke)**
Im Osten und Nordosten von T5 sind zwei Abgrabungen von ca. 1,50 m Tiefe vorgesehen. Die rd. 350 m² großen Abgrabungen sind mit einer ca. 30 cm mächtigen Lehmschicht zu versehen. Die Maßnahme dient als Ausgleich für Habitatverluste der Grünen Strandschrecke, die in den Retentionsmulden zwar weiterhin ein Fortpflanzungshabitat besitzt, aber die darum liegenden Nahrungshabitate durch Bebauung verliert. Die Abgrabungen dienen als Eiablagestätten und sind offen zu halten. Die Abgrabung ist vor der Eiablagezeit im Juli und vor dem Baubeginn zu erstellen. Anfallende Niederschlagswasser wird hier bis zur Verdunstung zurückgehalten („Himmelsteich“) und werten diese Fläche zusätzlich ökologisch auf.
- **Maßnahme C3 – Grabengestaltung (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)**
Die Grabenstrukturen, die durch die geplante Überbauung verloren gehen, sind ca. 50 m weiter östlich als Sommerlebensraum der Zauneidechse wiederherzustellen. Hierbei wird der Graben auf einer Länge von ca. 100 m ausgehoben und mit steilen, offenwandigen Böschungen versehen. Zudem sind Steinstrukturen wie bei Maßnahme C1 zu erstellen. Die Maßnahme ist entweder im September / Oktober oder im Zeitraum von März bis Mai vor der Bauausführung auszuführen.
- **Maßnahme C4 – Habitatverbesserungen für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme; Zielart: Zauneidechse)**
Im Osten von T5 sind kleinräumige steinige Strukturen zu erstellen. Diese sind frei von Bewuchs zu halten, bei Bedarf sind alle 2 Jahre aufkommende Gehölze zu entfernen.
- **Maßnahme H2 – Abschieben des Oberbodens (habitatverbessernde Maßnahme; Zielarten: Grüne Strandschrecke, Zauneidechse)**
Um die Abgrabungen herum sowie in dafür geeigneten Bereichen wird der Oberboden in einer Mächtigkeit von 5 – 10 cm abgeschoben um offene und trockene Bereiche zu schaffen. Diese dienen sowohl der Grünen Strandschrecke wie auch der Zauneidechse als Teillebensraum. Die bisherige Beweidung ist gewünscht, um eine Sukzession zu vermeiden.
- **Maßnahme H3 – Nutzungsänderung von Mahd zur Beweidung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielart: Grüne Strandschrecke)**
Die Fläche in Verlängerung der Landebahn und des Fallschirmabsprungplatzes wird in einem etwa 50 m breiten Streifen die Nutzung von

derzeitiger Mulchung auf Beweidung umgestellt. Zusätzlich zur Beweidung ist eine Mahd im September / Oktober vorzunehmen, um Disteln zurückzudrängen, die von Schafen nicht gefressen werden.

- **Maßnahme H4 - Entbuschung und Rodung (habitatverbessernde Maßnahme; Zielart: Neuntöter)**

Im Nordosten von T5 ist eine Fläche zu entbuschen, wobei einzelne große Bäume und Sträucher belassen werden. Die zu entfernenden Gehölze sind zu markieren und innerhalb der gesetzlichen Rodungszeit fachgerecht zu entfernen. Die Beweidung ist in diesem Bereich zukünftig zu intensivieren um das Aufkommen von Brennesseln und neuen Weidengebüsch zurückzudrängen.

Diese Öffnung dient der Habitatverbesserung für den Neuntöter.

- **Maßnahme H5 – Pflanzung von Ansitz- / Singwarten (habitatverbessernde Maßnahme; Zielart: Grauammer)**

Für die Grauammer sind östlich des Sportparks drei Ansitz- / Singwarten zu pflanzen. Die Artenverwendungsliste nennt Baumarten mit Eignung für trockenere Standorte

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen für die gewerblichen Bauflächen werden aus dem Urplan „Flugplatz Abschnitt West“ übernommen.

Dächer: Es werden keine Dachneigungen festgesetzt. Es sind die Dachformen Sattel-, Pult-, Tonnen-, Walm- und Flachdach zulässig.

Dacheindeckung: Papp oder Foliendächer sowie durchscheinende Eindeckungen sind aufgrund der an dieser Stelle gewünschten anspruchsvollen Architektur nicht zulässig. Als Farbtöne sind schwarz, anthrazitgrau, braun, rotbraun und rot zulässig, die alle in der näheren Umgebung vorzufinden sind. Andere Farbtöne sind nicht zulässig, ebenso werden glasierte Ziegel/Dachpfannen ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zum Gewerbe- und Solarpark Lilienthal ist eine Ausrichtung auf Solarenergie explizit erwünscht. Daher sind Kollektoren ausdrücklich zulässig bzw. bei flach geneigten Dächern ohne Dachbegrünung vorgeschrieben.

Einfriedungen: Hohe Einfriedungen im Erschließungsbereich des Gewerbegebiets sind nicht erwünscht und werden deshalb im Gewerbegebiet grundsätzlich auf eine Höhe von 2,00 m beschränkt. Für die Gemeinbedarfsfläche sind teilweise höhere Einfriedungen (Ballfangzäune) erforderlich. Insofern sind in diesem Bereich für die Bereiche der Großspielfelder höhere Einfriedungen möglich. Die Vorgabe, die Großspielfelder mit Ballfangzäunen zu sichern, dient auch der Schonung der umliegenden Biotopflächen. Die Höhenbeschränkungen durch die angrenzende Flugplatznutzung gelten auch für die Einfriedungen.

Nicht überbaubare und nicht für Grundstücksflächen: Diese Regelungen werden getroffen, um auch auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen ein hohes Maß an Durchgrünung und städtebaulicher Qualität zu gewährleisten.

7 Fachbeitrag Naturschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) durch das Büro BCE Björnsen Ingenieure, Speyer erstellt.

7.1 Flächenbilanzierung

Der nachfolgende bilanzierende Vergleich zeigt die Gegenüberstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu den Ausgleichsmaßnahmen. Flächeninanspruchnahme durch die Grundstücksflächen, Kompensationsmaßnahmen und -flächen innerhalb und außerhalb der Geltungsbereiche werden getrennt aufgeführt.

Die 6.900 m² große Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich 1 sind schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugplatz Abschnitt West, IV. Änderung“ bilanziert worden, so dass diese in folgender Bilanzierung nicht mehr aufgeführt sind.

Übersicht Planung und Bestand

Planung	Größe in m ²	Biotoptyp-Bestand	Biotoptyp	Größe in m ²
Sportflächen	35.300	Magerweide	ED2stz	14.490
		Fettweide	EB0stz,EB0gt7	12.990
		Acker	HA8	5.000
		Nass- und Feuchtweide	EC2	1.760
		Steinschüttungen mit trockenen Hochstaudenflur	LB2ud1	210
		Gebüsch mittlerer Standorte	BB9	70
		Graben, extensiv gepflegt	FN3wb	780
Nebenanlagen	2.210	Acker	HA8	880
		Magerweide	ED2stz	720
		Fettweide	EB0stz,EB0gt7	610
Verkehrsflächen	2.540	Verkehrsflächen	VA0	1.960
		Fettweide	EB0stz,EB0gt7	140
		Magerweide	ED2stz	370
nicht überbaubare Grundstücksflächen,	51.090	Fettweide	EB0stn1	15.800
		Nass- und Feuchtweide	EC2	9.320

Freianlagen		Einzelbaum, Baumgruppen	BF3, BF2	6.780
		Magerweide	ED2stz	6.270
		Acker	HA8	4.430
		Steinschüttungen mit trockenen Hochstaudenflur	LB2ud1	2.650
		Gebüsch mittlerer Standorte	BB9	2.010
		Silbergrasflur	DC2	1.610
		Feuchte Hochstaudenflur	LB1	1.460
		Feldweg, befestigt	VB1	760
Flächen für Pflanzungen	2.930	Acker	HA8	1.560
		Fettwiese	EA1	1.370
Gesamt	94.070	Gesamt		94.070

Übersicht Maßnahmenflächen Geltungsbereich und externe Kompensationsmaßnahmen

Geltungsbereich	Maßnahmenfläche (Kürzel)	Größe in m²
G1	T1	45.120
	T2	4.430
	T3	1.440
G2 des Grünordnungsplans (externe Kompensationsfläche "Benzenloch")	T4	56.140
Gesamtgröße Maßnahmenflächen		107.130
Externe Kompensationsmaßnahmen (Fläche T5)		
	H2	1.990
	H3	21.600
	H4	2.890
	H5	150
	C2	760
	C3	870
	C4	1.000
Gesamtgröße externe Kompensationsmaßnahmen		29.260

Die im Bezug zum Eingriff großflächigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz begründet. So sind die externen Kompensationsmaßnahmen, die im externen Geltungsbereich für die Feldlerche, die Grauwammer und die Grüne Strandschrecke umzusetzen sind, weder im Geltungsbereich 1 noch auf der Fläche T5 umsetzbar.

7.2 Zuordnung der Kompensationsflächen

Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB. Dies bedeutet, dass die Maßnahmen den Grundstücken zuzuordnen sind, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die WEG Neustadt an der Weinstraße mbH oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB durch.

8 Belange des Artenschutzes

Mit der Novellierung des BNatSchG als unmittelbar geltendes Vollrecht 2009 und der Rechtskraft dieser Novelle seit 01.03.2010 ist § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG für den Artenschutz maßgebend. Gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist den Vogelarten der EU-Vogelschutz-Richtlinie, den Arten des Anhangs IV der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie den Arten der Bundesartenschutz-Verordnung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Vorhaben, bei denen die ökologische

Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten *besonders* geschützter Arten in der näheren Umgebung *nicht* gewährleistet ist bzw. bei denen „lokale Populationen“ *streng* geschützter Arten beeinträchtigt werden, sind seitdem nur noch dann zulässig, wenn negative Auswirkungen durch vorgezogene und artspezifische Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

Daher wurde im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Zusammenfassung werden in dieser Begründung nochmals wiedergegeben:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 Abs.1 werden für die Artgruppen der Tagfalter, Amphibien und Fledermäuse nicht erfüllt.

Für die Gruppe der Heuschrecken, Reptilien und Vögel sind konfliktvermeidende und vorgezogene kompensatorische Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu beachten bzw. durchzuführen, um die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 in Verbindung mit Abs.5 BNatSchG nicht zu erfüllen.

Die CEF-Maßnahmen C1, C2, C3, C4, C5 und T2 sind mindestens 1,5 Jahre vor Baubeginn auszuführen, damit die Ausweichbiotope vor Beginn der Brutsaison bzw. vor der Eiablage der Zauneidechse vorhanden sind.

Für die Rebhühner ist der östlich liegende Acker in seiner Bewirtschaftung anzupassen. Diese artenschutzrechtliche Maßnahme steht im planerischen Zusammenhang mit dem schon per Satzung beschlossenen Gewerbegebiet „Flugplatz Lilienthal“, welches teilweise schon bebaut ist. Hier ist die Umsetzung sofort vorzunehmen, da ansonsten die Rebhühnerpopulation im gesamten Konversionsgelände erlischt.

Ansonsten sind die artspezifischen Kompensationsmaßnahmen bereits unter Punkt 6 der Begründung erläutert worden.

9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine förmlich geschützten Baudenkmäler.

Ein Grabungsschutzgebiet, das den südwestlichen Bereich des Plangebietes berührt, wird aus dem Urplan „Flugplatz Abschnitt West“ übernommen.

10 Bodenschutz

Aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der im Plangebiet liegenden Grundstücke wurden bereits umfangreiche Untersuchungen auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten durch das Fachgutachterbüro ALSTOM/ALENCO durchgeführt. Im Rahmen verschiedener Sitzungen der Ko-AG wurden die Flächen der ehemaligen EDON-Kaserne entsprechend behandelt.

Laut dem „Bericht zur Historischen Erkundung und Orientierenden Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugplatz Abschnitt West“ in 67435 Neustadt- Ortsteil Lachen Speyerdorf“ vom 07. März 2005, Bericht Nr. 931 491.G01 von ALSTOM ist bei der Alttablagerung ALG 316 00 000-290 von einem Aushub abzusehen. Das Auffüllmaterial besteht zum Großteil aus Ziegelbruch, Schlacken, Glas, Metall, Plastik und Textilmaterial. Eine Schadstoffbelastung in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach Aussage des Gutachters nicht wahrscheinlich, da in den letzten Jahren Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Alttablagerung durchgeführt wurden, die jedoch eine Belastung durch die Alttablagerung nicht erkennen ließen.

Sofern bei einer Umgestaltung des Geländes in einen Sportplatz kein Eingriff in die Auffüllung vorgenommen wird und somit keine abfallrechtlichen Fragestellungen berücksichtigt werden müssen steht der Maßnahme aus altlastentechnischer Sicht nichts entgegen.

Sollte doch Material der Alttablagerung ausgehoben werden, so ist eine Deklaration des Materials durch einen Gutachter vorzunehmen. Dieses Material ist anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die gesamten Arbeiten inklusive der Planungen sind durch einen Sachverständigen zu begleiten. Bei Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen in Bezug auf Schadstoffe bzw. Gefahren ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Kenntnis zu setzen.

Es sind generell bei Arbeiten im Bereich der Alttablagerung die Standardauflagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzuhalten, diese werden den Textfestsetzungen als Anlage beigelegt.

11 Bodenordnung

Ein öffentliches Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird nicht erforderlich werden. Da alle Grundstücke im Besitz der WEG Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH sind, kann eine private Umlegung erfolgen.

12 Kosten

12.1 Herstellung der Sportanlagen einschließlich aller Nebenanlagen (Stellplätze, Gebäude, Sportanlagen, Einfriedungen, privater Erschließung)

ca. 2.744.000,00 €

12.2 Herstellung der Kompensationsmaßnahmen

ca. 65.000 €

12.3 Herstellung der öffentlichen Erschließung

Flächen sind bereits hergestellt, keine weiteren Kosten zu erwarten

Neustadt an der Weinstraße
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister