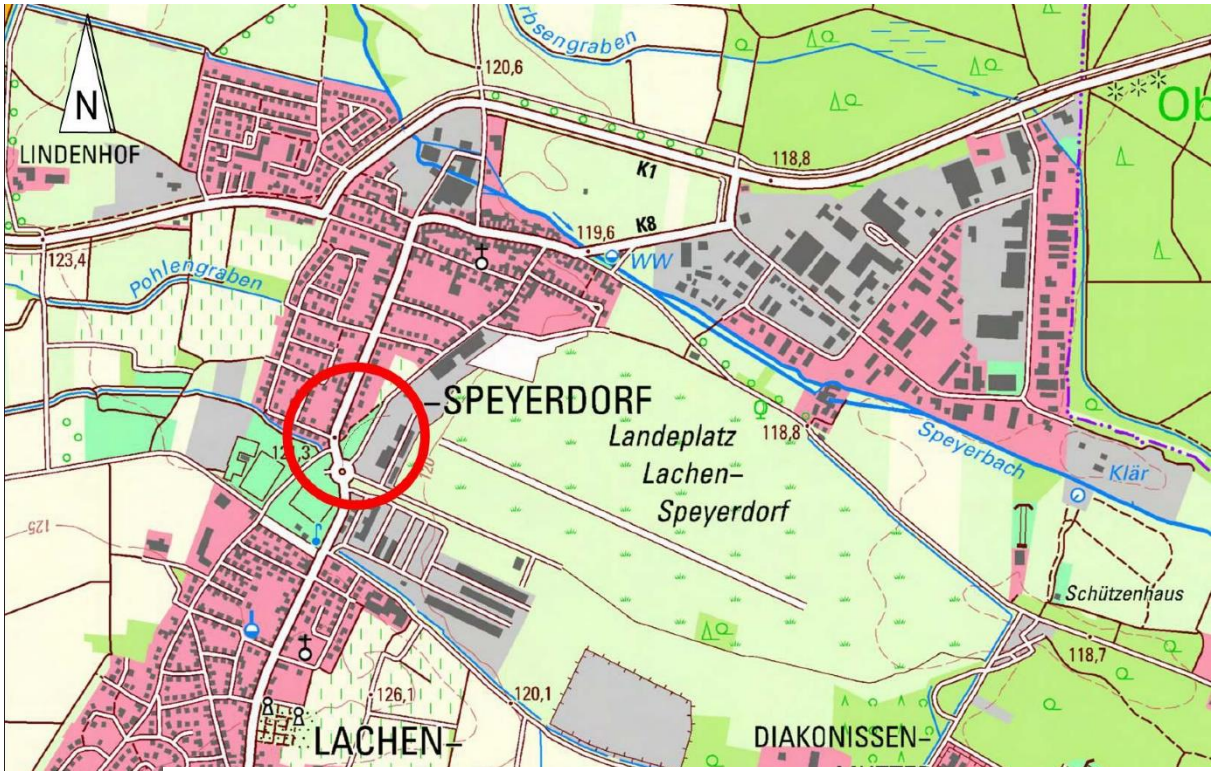
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Flächennutzungsplan-Neuaufstellung

Vorentwurf

„Feuerwehr“

Begründung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und Planungsziel 3
2 Geltungsbereich 3
3 Bestand 4
4 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans und Planänderung 4
5 Übergeordnete Planungsvorgaben 5
5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben 5
5.2 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben 5
5.3 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG 6
5.4 Wasserschutzrechtliche Vorgaben 6
5.5 Arten- und Biotopschutz 6
5.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege 6
5.7 Altlasten und Kampfmittel 6
6 Flächenbilanz 7
7 Umweltbericht 7
8 Planverfahren 7
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange 7
10 Rechtsgrundlagen und Vorschriften 7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 2005 (links) und der FNP Neuaufstellung (rechts) 5

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Neuaufstellung (schwarz gestrichelt) 5

1 Planungsanlass und Planungsziel

Im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in zentraler Ortslage geplant.

Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus entspricht in vielfacher Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Dies betrifft unter anderem Vorhaben hinsichtlich des Arbeitsschutzes und der Arbeitssicherheit, der notwendigen Bewegungsflächen innerhalb des Gebäudes oder Fragen der Unfallverhütung.

Bei der Wahl des Standorts ist der zentrale Bereich zwischen Lachen und Speyerdorf als optimaler Standort anzusehen, da so die Einsatzgrundzeiten am besten eingehalten werden können, um im Einsatzfall durch kurze Wege eine schnelle Hilfe für Bürgerinnen und Bürger sicherstellen zu können. Andere Flächenoptionen im Ortsteil wurden ebenfalls überprüft sind aber aufgrund ihre randlichen Lage, der Eigentumsverhältnisse oder der zu geringen Größe der verfügbaren Flächen nicht weiter verfolgt worden. Die Fläche ist durch die unmittelbare Lage am Kreisel in der Ortsmitte sehr gut erreichbar und sowohl über die Haßlocher Straße als auch die Flugplatz- und Lilienthalstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Zielsetzung der Planung ist es insbesondere:

- den Anforderungen der freiwilligen Feuerwehr Lachen-Speyerdorf durch Schaffung eines adäquaten Standorts zum Neubau eines den heutigen Vorgaben entsprechenden Feuerwehrgerätehauses Rechnung zu tragen und
- die Anforderungen an die Freiraumgestaltung in unmittelbarer Nähe des Gebäudes zu berücksichtigen (z.B. hinsichtlich der Aufstellflächen bei Übungen oder der Schaffung von ausreichend Parkplätzen - auch im Einsatzfall).

Bereits im Jahr 2016 erfolgte hierzu auf Ebene des Bebauungsplanes der Aufstellungsbeschluss sowie im darauffolgenden Jahr die Frühzeitige Beteiligung. Zum damaligen Zeitpunkt war man noch der Auffassung, das Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen (beschleunigtes Verfahren). Da sich mittlerweile der Geltungsbereich in Richtung Norden vergrößert hat und sich auch die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes geändert haben, ist man von einem beschleunigten Verfahren auf ein Regelverfahren umgestiegen. Somit werden auch die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich. Zusätzlich ist die Durchführung einer Flächennutzungsplan-Neuaufstellung für diese Fläche notwendig, da der Bereich in großen Teilen als Grünfläche dargestellt ist und sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan 2005 entwickeln lässt.

Mit dieser Flächennutzungsplan-Neuaufstellung „Feuerwehr“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf geschaffen werden. Parallel zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wird auch der Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West, V. Änderung“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB weiter bearbeitet, so dass beide Verfahren zeitgleich abgeschlossen werden können.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in der Ortsmitte des Ortsbezirkes Lachen-Speyerdorf und wird von der Flugplatzstraße (K8) und der Haßlocher Straße begrenzt. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich im Osten die Gewerbegebietsflächen des Solar- und Gewerbeparks Lilienthal sowie der Flugplatz Lilienthal und ein Einzelhandelsbetrieb. Im Norden und Westen ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben. Auch der südliche Bereich wird künftig durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet sein (Am Jahnplatz). Darüber hinaus ist das Plangebiet umgeben von Verkehrsflächen, vor allem im Süden ist der hier gelegene Kreisverkehrsplatz in der Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf prägend.

Der Geltungsbereich zur Flächennutzungsplan-Neuaufstellung beläuft sich auf ca. 0,5 ha und umfasst die Flurstücks-Nummern 8908/11 und 8908/13 vollständig.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs lassen sich wie folgt grob umschreiben:

- Im Norden durch die Fußwegeverbindung,
- im Osten durch die Haßlocher Straße und
- im Süden und Westen durch die Flugplatzstraße.

Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 zu entnehmen.

3 Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Der südliche Bereich mit der Flurstücks-Nummer 8908/13 stellt sich als teilweise im Kronenraum geschlossener vorhandener Baum- und Strauchbestand dar. Die Randbereiche sind als Rasenflächen ausgebildet, hier findet sich unter anderem eine einzelne Trauerweide als alter Solitärbaum. Im Südwesten durchquert das Plangebiet ein mit Rabattensteinen begrenzter und mit Split befestigter Rad- und Fußweg. Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Bolzplatz mit Fußballtoren.

Innerhalb des Plangebiets variieren die Geländehöhen zwischen ca. 120 m ü. NHN (Normalhöhennull) und ca. 121 m ü. NHN. Folglich lässt sich das Plangebiet als eben beschreiben.

4 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans und Planänderung

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 24.09.2005 der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Plangebiet zum Teil als „gemischte Baufläche“ und zum Teil als „Grünfläche“ dargestellt.

Im Oktober 2020 hat das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße (Urteil vom 20.10.2020 - 5 K 395/17.NW- Verwaltungsrechtsstreit der Firma juwi AG gegen die Stadt Neustadt an der Weinstraße wegen Immissionsschutzrechts) in seinem Urteil klargestellt, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße von 2005 nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden ist. Der festgestellte Verkündigungsmangel ist als sogenannter Ewigkeitskeitsmangel ohne weiteres beachtlich und führt zur Gesamtunwirksamkeit des Flächennutzungsplanes.

Die seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße getroffenen, grundlegenden Aussagen über ihre planerischen Absichten und Vorstellungen für die Nutzung des gesamten Stadtgebietes sind somit nicht mehr verwaltungsintern bindend. Da der Flächennutzungsplan keine Rechtsnorm darstellt, hat er gegenüber den Bürgern keine unmittelbaren Rechtswirkungen.

Darüber hinaus wurde bereits im Jahr 2019 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 begonnen, in dem die aktuellen sowie künftigen Entwicklungsperspektiven herausgearbeitet und dargestellt werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt nun, im Vorgriff auf die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung für das gesamte Gemarkungsgebiet von Neustadt an der Weinstraße, die Neuaufstellung für eine Gemeinbedarfsfläche. Die Darstellung ermöglicht die Realisierung der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzungen in seinem Geltungsbereich auf der Grundlage der Neuaufstellung konkretisiert.

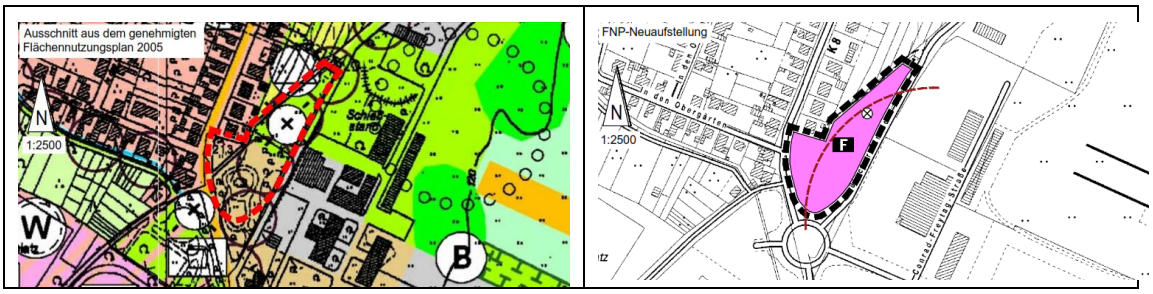


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 2005 (links) und der FNP Neuaufstellung (rechts)

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in Teilen als „Weißfläche“, als Siedlungsfläche „Wohnen“ sowie als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Somit stehen landes- und regionalplanerische Vorgaben dem Vorhaben nicht entgegen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Neuaufstellung (schwarz gestrichelt)

5.2 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben

5.2.1 Natura 2000-Gebiete/Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Vogelschutz- noch innerhalb eines FFH-Gebietes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich in nördlicher Richtung und in einer Entfernung von knapp 850 m. Hierbei handelt es sich um das VSG-6616-402 „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in östlicher Richtung, in einer Entfernung von über 2 km. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet 6715-301 „Modenbachniederung“ ein ausgedehntes, ost-west-orientiertes Fließgewässer- und Bachauensystem mit vielfältig strukturierten Günland- und Fließgewässerbiotopen inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Mit der Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf

die Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Nationale Schutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

5.3 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden. In östlicher Richtung und in einer Entfernung von etwa 130 m befindet sich das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop „Sandrasen auf dem Landeplatz Lachen-Speyerdorf“.

5.4 Wasserschutzrechtliche Vorgaben

Abgegrenzte oder per Rechtverordnung festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ebenso sind auch keine Gewässer innerhalb des Gebietes oder im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

5.5 Arten- und Biotopschutz

Um feststellen zu können, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten von dem Planvorhaben betroffen sind, wurde eine artenschutzfachliche Vorstudie erstellt. Da diese noch auf einem älteren Planungsstand basiert, wird diese noch einmal hinsichtlich der aktuellen Rahmenbedingungen überarbeitet. In der artenschutzfachlichen Studie aus dem Jahr 2016 konnte eine erhöhte Aktivitätsdichte von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes beobachtet werden sowie Exemplare der Zauneidechse im nördlichen Geltungsbereich.

5.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet sind laut Denkmalliste Rheinland-Pfalz keine Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler vorhanden.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelst sich dabei um den Befund eines römischen Gräberfelds (Fdst. Lachen-Speyerdorf 20), welche auch in der Planzeichnung dargestellt ist.

5.7 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altlastenfläche mit der Reg.Nr. 31600000-220 aufgeführt. Die Fläche diente laut Erhebungsbogen im Zeitraum von 1958 bis 1965 als Gemeindemüllplatz der Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen. Die Auffüllungen sind in der Regel bis 1,0 m mächtig.

Im Zusammenhang mit dem Kreisverkehrsplatz wurden bereits orientierende Untersuchungen in den Jahren 2007 und 2008 durchgeführt. Zum einen für die Altablagerung 31600000-219, welche südlich des Kreisels liegt sowie die bereits oben genannte Altablagerungsfläche 31600000-220. Dabei wurden deutlich erhöhte PAK-gehalte im Untergrund angetroffen (max. Schadstoffkonzentrationen 210 mg/kg PAK $_{1\text{-}}$16) sowie erhöhte Werte PAK $_{11\text{-}16}$[1]. Aufgrund der erhöhten Schadstoffgehalte konnte eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der SGD wurde daher das Versickerungskonzept für den südlich angrenzenden Kreisel sowie für das Gewerbegebiet bereits dahingehend abgeändert, dass eine Tonschlagdichtung sowie der Einbau einer Folie die eine Versickerung in den von den erhöhten Schadstoffkonzentrationen betroffenen Bereichen minimiert.

[1] Vgl. Alenco Environmental Consult GmbH; fachtechnische Begleitung der Erschließungsmaßnahme „Flugplatz Abschnitt West“; Oktober 2008; S. 5

Durch den Bau der Kreisverkehrsanlage wurden schadstoffhaltige Materialien ausgebaut und die Versickerung von Niederschlagswasser durch die Abdichtung deutlich verringert und damit die Gefährdung des Grundwassers durch eluierbare Schadstoffe im Untergrund deutlich verringert.

Aufgrund der bekannten flächigen Bombardierung des Gebietes im Bereich der beiden genannten Altablagerungen wurde im Jahr 2018 das Plangebiet auf potentielle Metallkörper im Untergrund bis ca. 5-6 m unter Geländeoberfläche untersucht. Insgesamt konnten 13 Anomaliezonen festgestellt werden. Diese Metallkörper-Anomalien sind aufgrund von Signalstärke, Größe und Form als Kampfmittelverdachtszonen einzustufen. Die maximale scheinbare Objekttiefenlage beträgt ca. 2,5 m.[2]

Aufgrund dieser Anomalien wurde eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt, welche mittels sprenggeschützem Bagger die Funde freilegte und identifizierte. Dabei wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Bei den ferromagnetischen Störkörpern handelte es sich um Bauschuttreste und anthropogenen Eisenschrott. Anzumerken ist jedoch, dass vier Anomalien durch die Nähe zu Bäumen nicht untersucht werden konnten, weshalb für diese Bereiche keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden konnte.[3]

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	anteilige Größe
Gemeinbedarfsfläche	5.347 m²	100 %
Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung	5.347 m	100 %

7 Umweltbericht

Dieser wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Planverfahren

Die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren „Flugplatz Abschnitt West“, V Änderung betrieben. Die nächsten Verfahrensschritte sind die Fassung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung. Ziel ist es, den Verfahrensschritt für die Offenlage sowie die TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung zeitgleich mit dem Bebauungsplan durchzuführen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange

Diese wird im weiteren Planverfahren ergänzt

10 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

[2] Geo Exploration Technologies GmbH; Mainz Oktober 2018
[3] Consulting-Engineers-Götting; Worms 2018

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S.287).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Marc Weigel
Oberbürgermeister