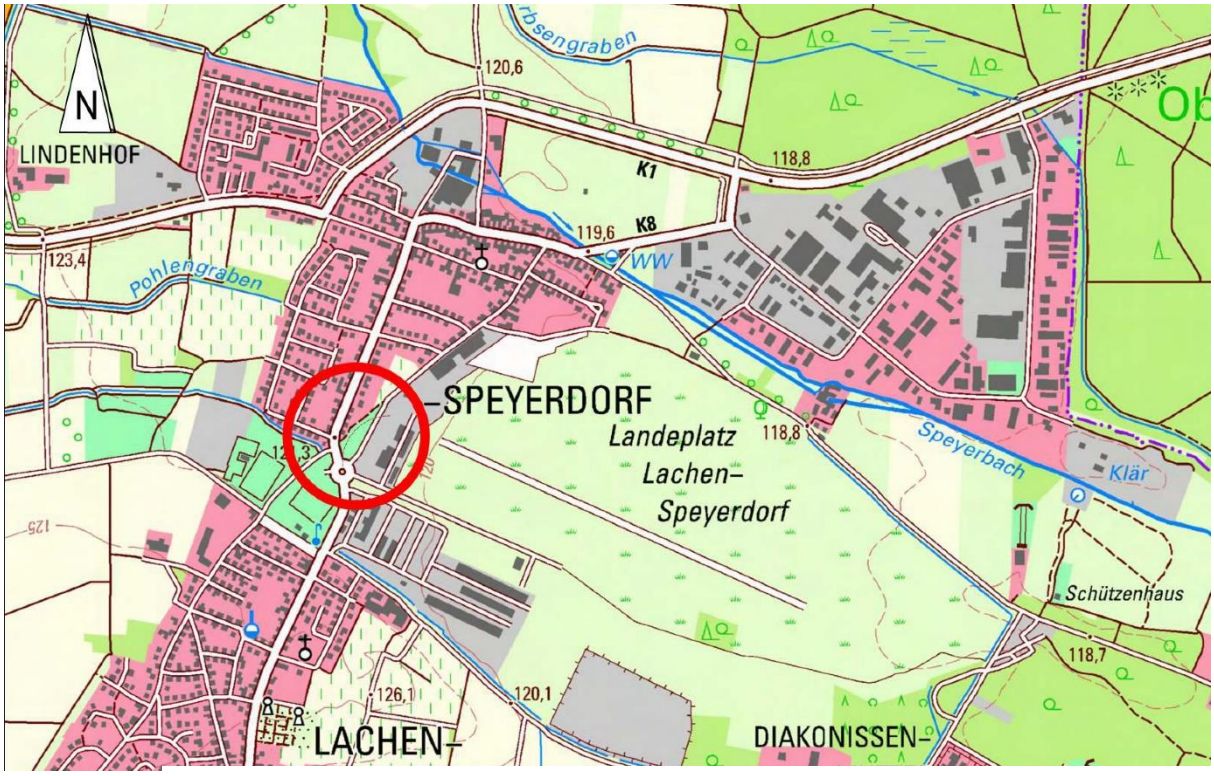
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Bebauungsplan-Entwurf

„Flugplatz Abschnitt West“

V. Änderung

In den Ortsbezirken Lachen-Speyerdorf und Duttweiler

Begründung

Stand: 02. September 2021

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und -intention 4
2 Planverfahren 4
1 Lage des Plangebiets 5
2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.1 Eingriffsbereich 5
2.2 Externe Ausgleichsflächen 5
3 Bestand 6
3.1 Städtebauliche Situation 6
3.2 Topographie 6
3.3 Verkehr 6
3.4 Technische Infrastruktur 7
3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur 8
3.6 Emissionen/Immissionen 8
3.7 Bodenverhältnisse / Versickerung / Altlasten 8
3.8 Kampfmittel 10
3.9 Flora und Fauna 10
3.10 Wasserschutzgebiete 12
3.11 Hochwasserschutz 12
3.12 Eigentumsverhältnisse 12
1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben 12
1.1 Landes- und Regionalplanung 12
1.2 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 12
1.3 Flächennutzungsplan 13
1.4 Wirksamer Bebauungsplan 14
1.5 Denkmalpflege 16
1.6 Sonstige Fachplanungen 16
1 Erfordernis und Ziel der Planung 16
2 Städtebauliche Konzeption 16
3 Prüfung von Standortalternativen 19
4 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 28
4.1 Gemeinbedarfsfläche 28
4.2 Maß der baulichen Nutzung 28
4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen 28
4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 29
4.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 29
4.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte 29

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen 29
4.8 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 29
4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 29
4.10 Monitoring 31
4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 31
4.12 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) 31
4.13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 32
4.14 Hinweise 32
5 Flächenbilanz 32
5.1 Geltungsbereich des Feuerwehrstandortes 32
5.2 Flächenbezogene Eingriffe 32
5.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen 33
5.4 Zusammenfassung 33
6 Umweltbericht 33
7 Sonstige fachliche Belange 33
7.1 Verkehr 33
7.2 Stellplätze 33
7.3 Schallschutz 35
7.4 Klima 36
7.5 Ver- und Entsorgung 36
8 Umsetzung des Bebauungsplans 38
9 Rechtsgrundlagen und Vorschriften 38
10 Gutachten 40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ermittelte Einflugschneise in Bezug auf das Feuerwehrhaus 7
Abbildung 2: Längsschnitt der Steigung 7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (schwarz gestrichelt) 13
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP 2005 13
Abbildung 5: Ausschnitt aus der FNP Neuaufstellung 14
Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Flugplatz Abschnitt West II. Änderung 15
Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Schildsteg – Neufassung mit Erweiterung 15
Abbildung 8: Lageplan (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; August 2021) 17
Abbildung 9: Ansicht Ost (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020) 18
Abbildung 10: Ansicht West (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020) 18
Abbildung 11: Ansicht Nord (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020) 18
Abbildung 12: Ansicht Süd (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020) 18
Abbildung 13: Übersicht der untersuchten Alternativstandorte 19
Abbildung 14: Entwässerungskonzept mit Beispielmulde (Quelle: ESN, März 2021) 38

I. Einleitung

1 Planungsanlass und -intention

Der Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ im Ortsteil Lachen-Speyerdorf dient der städtebaulichen Nachnutzung der Konversionsfläche der ehemaligen EDON-Kaserne sowie der Anpassung der innerörtlichen Übergangsbereiche zum bestehenden Ortskern. Das Gebiet wurde seither in einem ersten Bauabschnitt bebaut und mehrfach durch Bebauungsplan-Änderungen oder Bebauungsplan-Neuaufstellungen überplant, um eine Anpassung der Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen und rechtliche Grundlagen vorzunehmen.

Die städtebauliche Nachnutzung des Gesamtgeländes besteht vorwiegend aus gewerblichen Nutzungen, die im westlichen Randbereich ergänzt werden um ein Sondergebiet Einzelhandel sowie ein Mischgebiet, das neben Wohnnutzung auch Flächen für soziale Einrichtungen, Einzelhandel, oder Gewerbe bietet und zukünftig einen Übergang vom neuen Gewerbegebiet zum bestehenden Ortskern bilden soll. Zur Erschließung des Gebietes wurde ein Verkehrskreisel realisiert, an dem nun auch die freiwillige Feuerwehr Lachen-Speyerdorf ihren Standort finden soll.

Dabei wurden im Vorfeld verschiedene Standortalternativen diskutiert, die nachfolgend im Kapitel 6 kurz dargestellt werden.

Der durch Bekanntmachung am 15.10.2005 in Kraft getretene Bebauungsplan "Flugplatz Abschnitt West" setzt im Osten seines Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet dient der Umsetzung der Planungen für den "Solar- und Gewerbepark Lilienthal". Der dieser Planung zugrunde liegende Rahmenplan aus dem Jahr 2004 wurde inzwischen fortgeschrieben und am 31.06.2006 vom Stadtrat beschlossen. In diesem Rahmenplan wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan im Wesentlichen das Verkehrs- bzw. Erschließungskonzept modifiziert. Sich daraus ergebende Änderungen sind bereits durch die vorangegangenen Änderungen bauplanungsrechtlich konkretisiert worden. Dabei entstanden die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Lidl-Marktes sowie eines Mischgebiets, in dem sich als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke ein Alten- und Pflegeheim angesiedelt hat sowie Anpassungen an veränderte Gewerbeflächenzuschnitte und Erschließungsanlagen.

Mit der V. Änderung soll nun der Bau eines neuen Feuerwehrhauses in der Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf ermöglicht werden.

2 Planverfahren

Bereits im Jahr 2016 erfolgte 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).

Mittlerweile gab es einen Verfahrenswechsel ins „Regelverfahren“. Dies ist erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass die Flächengrößen benachbarter Bebauungspläne (Am Jahnplatz) in die Gesamtflächenermittlung einzurechnen sind (auch vor dem Hintergrund der zusätzlichen Flächenvergrößerung in Richtung Norden). Da insbesondere der Urplan „Flugplatz Abschnitt West“ die Fläche bislang als eine zu erhaltende Grünfläche festgesetzt hatte, soll nunmehr sichergestellt werden, dass die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu einem fach- und sachgerechten Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand (unabhängig von der artenschutzrechtlichen Einstufung) erfolgt. Zudem werden die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Flächennutzungsplan-Neuaufstellung erforderlich.

- 21.01.2016
  Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“, V. Änderung im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 21.07.2016
  Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 01.09.2017 – 04.10.2017
  Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“, V. Änderung,
- 24.08.2017 – 04.10.2017
  Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“, V. Änderung.

II. Beschreibung des Plangebietes

1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt im Bereich des Kreisels in der Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf und wird von der Flugplatzstraße (K8) und der Haßlocher Straße begrenzt. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung befinden sich im Osten die Gewerbegebietsflächen des Solar- und Gewerbeparks Lilienthal sowie der Flugplatz Lilienthal und ein Einzelhandelsbetrieb. Im Norden und Westen schließen sich mehrere Grün- und Sportanlagen (Fußball, Tennis, Bolzplatz) und nördlich angrenzend auch Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich ist umgeben von Verkehrsflächen, vor allem im Süden ist der hier gelegene Verkehrskreisel in der Ortsmitte Lachen-Speyerdorfs prägend.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Duttweiler in der Gewanne „Binsloch“.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Eingriffsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beläuft sich auf ca. 0,5 ha und umfasst die Flurstücks-nummern 8908/11 und 8908/13 vollständig. Die Grenzen lassen sich wie folgt grob umschreiben:

- Im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze mit der Flurstücks-Nummer 8892/4 sowie die Fußwegeverbindung,
- im Osten durch die Haßlocher Straße sowie im
- im Süden und Westen durch die Flugplatzstraße.

Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Planzeichnung im Maßstab 1:5.00 dargestellt.

2.2 Externe Ausgleichsflächen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Teilen bereits eine externe Ausgleichsfläche in Anspruch nimmt, muss sowohl diese als auch der Eingriff, der mit der Planung des Feuerwehrhauses verbunden ist, kompensiert werden.

Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs ist darüber hinaus eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Duttweiler, welche der Planzeichnung zu entnehmen ist.

Die Fläche in der Gewanne „Binsloch“ hat eine Größe von ca. 0,7 ha und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2792/4.

3 Bestand

Im Weiteren wird bei der Beschreibung des Plangebiets usw. im Westlichen auf den Bereich des Bebauungsplans eingegangen, welcher die Flächen für die zu tätigenden Eingriffe umschließt. Die externen Ausgleichsflächen werden unter Ziffer 4.9.4 beschrieben.

3.1 Städtebauliche Situation

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. Die Weide befindet sich direkt am Verkehrskreisel im Zentrum von Lachen-Speyerdorf. Dieser ist im Jahr 2006 neu erbaut worden mit dem Ziel, das Gewerbegebiet „Lilienthal“ auf der Fläche der ehemaligen EDON-Kaserne besser an die Innerortslage anzubinden. Im Südwesten durchquert das Plangebiet ein mit Rabattensteinen begrenzter und mit Split befestigter Rad- und Fußweg. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Grünfläche, welche als Bolzplatz genutzt wird.

Die Umgebung ist derzeit noch teilweise geprägt durch eine jahrzehntelange militärische Vornutzung, den noch bestehenden (inzwischen zivilen) Flugplatzbetrieb, den großflächigen Einzelhandel sowie weitere dominierende städtebauliche Solitärgebäude wie beispielsweise das Alten- und Pflegeheim mit knapp 50 Wohneinheiten. In der weiteren Umgebung entwickelt sich die ehemalige Edon-Kaserne zu einem Gewerbestandort. Im Südwesten ist mit dem Baugebiet „Am Jahnplatz“ ein neues Wohngebiet geplant.

3.2 Topographie

Das Plangebiet ist sehr eben. Es weist nur minimale Geländeunterschiede auf und bewegt sich zwischen ca. 120 m ü. NHN (Normalhöhennull) und ca. 121 m ü. NHN.

3.3 Verkehr

3.3.1 Verkehrsanbindung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzende Haßlocher Straße, wodurch das Plangebiet an die weiteren Erschließungsstraßen Lachen-Speyerdorfs und somit auch an das überörtliche Verkehrssystem angebunden ist.

3.3.2 Verkehrslandeplatz Lachen-Speyerdorf

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes Lachen-Speyerdorf.

Kleine nördliche Teile des Plangebiets liegen innerhalb des An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Lachen-Speyerdorf. Der An- und Abflugsektor beginnt im Abstand von 30 m vor der Schwelle der Landebahn, bzw. beginnt 30 m hinter dem ausgewiesenen Startbahnende. Mit einer Divergenz von 10 % steigen die Sektoren im Verhältnis von 1:20 von einer Höhe von 0 bis 100 m an.

Größtenteils liegt das Plangebiet jedoch innerhalb der seitlichen Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes Lachen-Speyerdorf im Sinne der Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb. Die seitliche Übergangsfläche schließen sich an die die seitlichen Begrenzungslinien des Streifens bzw. der An- und Abflugfläche an. Mit einer ansteigenden Höhe von 0 bis 45 m (im Verhältnis 1:5) über der Höhe des Flughafenbezugspunktes sollten sie nicht von Bauwerken durchdrungen werden, welche nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebes gefährden können.

Gemäß diesen Vorgaben wurde der Verlauf der Abgrenzung mathematisch und zeichnerisch entsprechend der nachfolgenden Skizzen ermittelt.

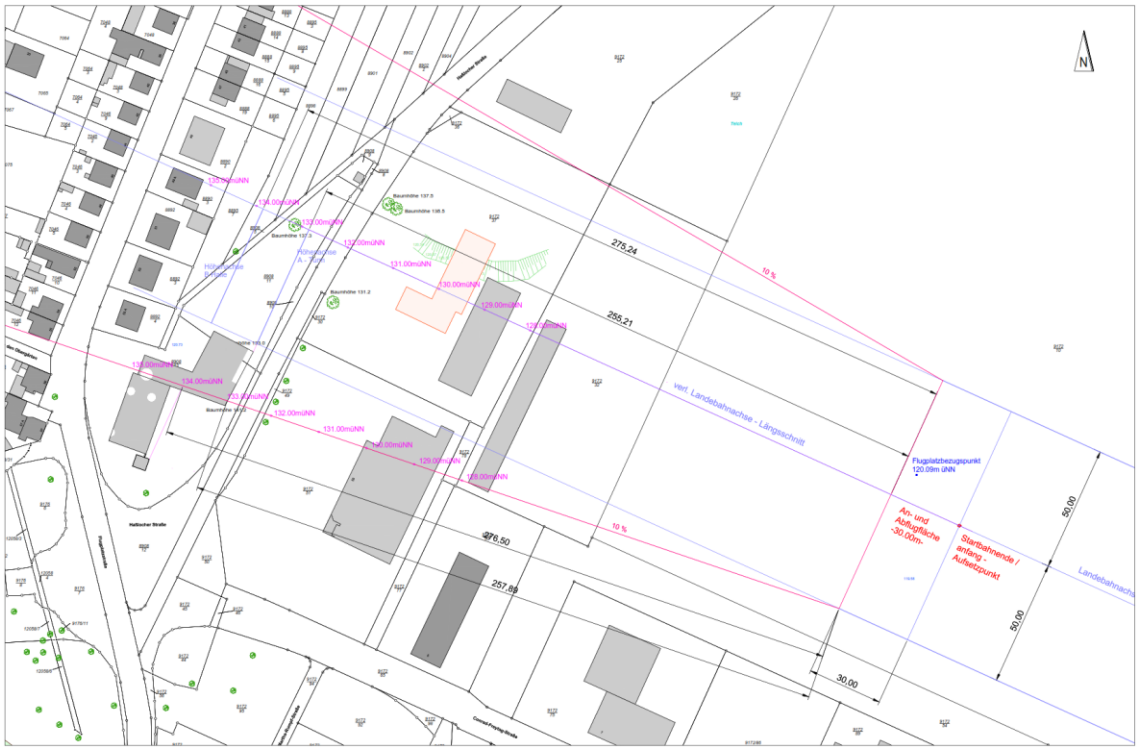


Abbildung 1: Ermittelte Einflugschneise in Bezug auf das Feuerwehrhaus

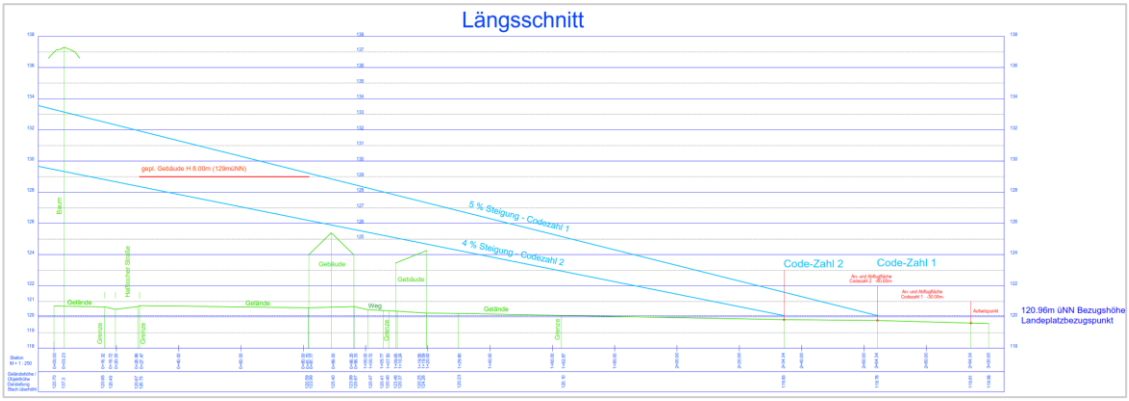


Abbildung 2: Längsschnitt der Steigung

Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz – Fachgruppe Luftverkehr konnte bestätigt werden, dass der Turm laut vorgelegten Unterlagen nicht im unmittelbaren An- und Abflugbereich liegt und daher keine erheblichen Bedenken bestehen, wodurch das Gebäude mit Turm so umgesetzt werden kann.[1]

3.4 Technische Infrastruktur

3.4.1 Im Bereich der Flugplatzstraße sind Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser vorhanden. Die Versorgung des Gebietes kann gesichert werden. Zur Versorgung des Gebietes mit leistungsfähigen Internetanschlüssen stehen im Umfeld Anschlusspunkte zur Verfügung. Ebenso ist der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gegeben.

[1] Stellungname des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP) vom 11. März 2021

3.4.2 Infrastruktureinrichtungen Strom

In den Geltungsbereich ragt ein Schutzstreifen einer Freileitung der Pfalzwerke Netz AG hinein. Innerhalb des Schutzstreifens dieser Mittelspannungsleitung bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die notwendigen Abstände zur Leitungsinfrastruktur sind allerdings von technischen Details abhängig und können nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt im Genehmigungsverfahren.

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Die Nahversorgung in Lachen-Speyerdorf ist insgesamt als gut einzustufen und alle wesentlichen sozialen Einrichtungen, die in einem Ortsteil dieser Größe zu erwarten sind, sind auch vorhanden. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt, stärkt diese den innerörtlichen Standort weiter.

3.6 Emissionen/Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Schallschutzbelange zu berücksichtigen, da vor allem durch den Übungsbetrieb, der auch auf dem Außengelände der freiwilligen Feuerwehr stattfinden wird, aber auch von den prognostizierten Einsatzfällen Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu erwarten sind.

Bzgl. weiterer wesentlicher Immissionen, z.B. durch Luftschadstoffe und Gerüche, sowohl auf das Plangebiet einwirkend als auch von dem Plangebiet ausgehend bestehen keine Erkenntnisse.

3.7 Bodenverhältnisse / Versickerung / Altlasten

Das Gebiet liegt im westlichen Teil der Grabenrandzone des Oberrheingrabens. Jedoch sind die natürlich anstehenden Sedimente (oberflächennah meist wechselnde Lagen von Kiesen, Sanden und Tonen, die in der Regel von Ton- und Schluffschichten durchzogen sind) im Bebauungsplangebiet vollständig durch anthropogene Auffüllungen (bis bedeckt und damit flächig überformt. Da die Fläche im Altlasten-Kataster als Altlastenfläche (Reg.-Nr. 316 00000-220, ehemaliger Gemeindemüllplatz) eingetragen ist, fanden im Vorfeld, auch im Zusammenhang mit der Herstellung der Kreiselanlage und der damit verbundenen Aushubarbeiten, bereits gutachterliche Untersuchungen statt. Die Fläche diente – lt. Erhebungsbogen – im Zeitraum 1958 – 1965 als Gemeindemüllplatz der Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen.

Die Auffüllungen sind in der Regel bis 2,0 m mächtig.[2]

Um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neuere Erkenntnissen zu erlangen, wurde im Dezember 2019 ein Baugrundgutachten sowie eine orientierende abfallrechtliche Beurteilung von aushubrelevanten Böden in Auftrag gegeben.

Der Grundwasserhöchststand (HGW) liegt bei rd. 120,8 m NHN. Bezogen auf die mittlere Geländeoberkante (GOK) im Baufeld (rd. 121,0 m NHN) beträgt dabei der Flurabstand ca. 0,2 m. Der Bemessungswasserstand (BWS) im Bereich des Baufelds wird nach Merkblatt BWK-M8 2 mit 121,0 m NHN angegeben. Bei einem angenommenen Gründungsniveau von rd. 120,6 m NHN können bei HGW sowohl Bodenplatten als auch aufgehende Wände (teilweise) eingestaut werden. Saisonal und witterungsbedingt ist zudem mit Stauwasser in bzw. über bindigen Böden zu rechnen.

Der Untergrund wurde mit Rammkernsondierungen (RKS) bis max. 4 m unter GOK aufgeschlossen. Mit den Sondierungen wurden sowohl anthropogene Auffüllungen als auch

[2] vgl. Alstom: Bericht zur Orientierenden Untersuchung der Altablagerungen im Rahmen der Erschließungsplanung in 67435 Neustadt, OT Lachen-Speyerdorf; März 2007; Seite 2 ff.

anstehende Böden, wie sie aufgrund der Standortgeologie zu erwarten waren (Sand, Schluff, Ton) erschlossen. Schichtenfolgen und Bodeneigenschaften können dem Gutachten in Kapitel 6 näher entnommen werden.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich des Baufeldes sind als durchlässig im Sinne der DIN 18130-1, Abschnitt 3.7 einzustufen. Die Durchlässigkeit liegt im entwässerungstechnisch relevanten Bereich nach DWA-A 138 (2005).

Eine gezielte Versickerung in Auffüllungsböden ist aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes jedoch nicht zulässig. Zudem ist nach DWA-A 138 (2005) ein Mindestabstand von ≥ 1,0 m unter der Sohle einer Versickerungsanlage bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW (120 m NHN) einzuhalten.

Hinzu kommt, dass aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der tiefgründigen anthropogenen Auffüllungen das Vorhaben mit lastenverteilenden Bodenplatten gegründet werden soll, weshalb eine Versickerung in diesen Bereichen nicht mehr möglich ist.

Für die abfalltechnische Untersuchung von zu erwartendem Erdaushub wurden aus den RKS zur Baugrunduntersuchung Einzelproben bis in max. 1,0 m Tiefe entnommen und zu einer repräsentativen Mischprobe "MP 1" zusammengeführt. "MP 1" darf wegen Überschreitung des Zuordnungswertes Z 2 nicht verwertet sondern muss entsorgt werden. Einstufungsrelevant sind der Benzo(a)pyren – und der PAKGehalt sowie die Sulfat-Konzentration und die elektrische Leitfähigkeit.

Ein erster Abgleich der maßgebenden Parameter PAK (162 mg/kg) und Bezo(a)pyren (13 mg/kg) mit den Prüfwerten nach ALEX 02[3] (oPW3) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zeigt, dass sowohl der oPW3 nach ALEX 02 für PAK (100 mg/kg) als auch die parameterbezogene Einstufung "Industrie- und Gewerbegrundstücke" nach BBodSchV für Benzo(a)pyren (12 mg/kg) überschritten werden. Die Parameter elektrische Leitfähigkeit (2.080 µS/cm) und Sulfat (1.300 mg/l) überschreiten ebenfalls den jeweiligen oPW nach ALEX 02. Dementsprechend waren Abstimmungen mit der SGD Süd als Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zum weiteren Umgang mit verbleibenden relevanten Auffüllungsböden erforderlich.[4]

Nach Angaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasser, Abfallwirtschaft und Bodenschutz standen die Ergebnisse von 2020 im Widerspruch zum ALENCO Gutachten von 2007, welches lediglich eine Überschreitung der Parameter PAK (>oPW2) und Sulfat in den Bodenproben festgestellt hat. Darüber hinaus wurde nur eine Mischprobe und vereinzelt Einzelproben bewertet, was aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht aussagekräftig genug war, um eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen. In Absprache mit der SGD Süd wurde sich darauf verständigt, dass ein möglichst großer Teil der Auffüllungen im Untergrund verbleiben soll. Gleichwohl soll jedoch ausgeschlossen werden, dass von den Auffüllungen eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeht. Vor diesem Hintergrund bestand die Notwendigkeit, eine bodenschutzrechtliche Detailuntersuchung der Fläche durchzuführen. Die Detailuntersuchung wurde im Mai 2021[5] durchgeführt und kam zu folgendem Ergebnis:

- Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Den nördlichen Bereich (künftiger Parkplatz) mit eher geringmächtigen Auffüllungen von 0,4 bis 0,7 m organoleptischen Auffälligkeiten (Asphalt, Schlacke sowie Müllfunde) sowie einen analytisch wie organoleptisch unauffälligen Bereich mit höheren Auffüllungen bis ca. 2 m (Bauschutt, Steinen, Kunststoff) im Süden.

[3] Orientierungswerte für die abfall- und wasserwirtschaftliche Beurteilung, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht und Landesamt für Wasserwirtschaft, Juli 1997
[4] Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling: Geo- und abfalltechnischer Bericht für den Neubau Feuerwehrgerätehaus; Februar 2020; S. 2 ff.
[5] RSK Alenco: Detailuntersuchung Feuerwehrgerätehaus in Neustadt, Lachen-Speyerdorf, Altablagerung 316 00 000-220; Juli 2021

- Schadstoffinventar wird als eher unauffällig betrachtet. Sowohl die PAK-Gehalte, als auch die Sulfat-Werte waren in der Regel unauffällig, lediglich ein punktueller Einzelbefund in einem Schurf mit erhöhten Sulfatwerten.
- Die Wasserprobe im Bereich der zukünftigen Parkplatzzufahrt WP 2 und damit im Abstrom der Probenahmestelle S6 hat einen erhöhten PAK-Wert ergeben.

Da die Frage ob der erhöhte PAK-Wert von dem Vorhabenstandort kommt oder ob es einen Zustrom aus Richtung Jahnplatz gibt, nicht abschließend geklärt werden konnte, wir das Anlegen eines hydrologischen Dreiecks aus 3 Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom erforderlich. Auch wenn die Prüfwertüberschreitung derzeit noch unklar ist, wird ein kompletter Bodenaustausch nicht erforderlich. Allerdings ist im Bereich des Parkplatzes eine Vollversiegelung erforderlich, da einzelne PAK-Nester nicht ausgeschlossen werden können. Sollte bei der Herstellung des Parkplatzes PAK-Nester gefunden werden, sind diese als Ganzes zu entfernen (punktueller Bodenaustausch).

Darüber hinaus hat man sich darauf verständigt, aufgrund der Vorbelastung im Boden, das Niederschlagswasser nicht zu versickern, sondern das Wasser in einer abgedichteten Mulde zu fangen und dann über die Verrohrung des Grabens (Schildsteg) aus dem Gebiet zu leiten[6][7].

3.8 Kampfmittel

Zur Abschätzung des Vorhandenseins von Kampmitteln im Plangebiet wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Hierbei wurden 13 Anomaliezonen festgestellt. Diese Metallkörper-Anomalien wurden aufgrund von Signalstärke, Größe und Form als Kampfmittelverdachtszonen eingestuft. Die maximale scheinbare Objekttiefenlage beträgt ca. 2,5 m. Aufgrund dieser Messergebnisse wurde empfohlen, die Anomalien durch ein Feuerwerker zu überprüfen.[8]

Dieser Empfehlung wurde gefolgt und eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Die 13 Anomalien wurden im Untergrund bis ca. 5 m durch einen EOD Feuerwerker mittels sprenggeschützem Bagger freigelegt und identifiziert.

Bei diesen ferromagnetischen Störkörpern handelte es sich um Bauschuttreste und anthropogenen Eisenschrott. Ein Hinweis auf Kampfmittel wurde nicht gefunden. Allerdings konnten 3 Anomalien aufgrund der direkten Nähe zu den Bäumen nicht untersucht werden. Für diese Flächen konnte keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden.[9] Zwei von den drei Anomalien liegen in einem Bereich, die später durch den Neubau des Feuerwehrhauses überplant werden, weshalb hier die Kampfmitteluntersuchung im Rahmen der Bauausführung erfolgt. Die dritte Anomalie befindet sich in der Nähe eines Höhlenerwartungsbaumes. Im Rahmen der Bauausführung wird darauf geachtet den Baum soweit es möglich ist zu erhalten, um die Kampfmitteluntersuchung ohne Fällung durchzuführen.

3.9 Flora und Fauna

Im Zeitraum zwischen April und Juli 2016 fanden mehrere gutachterliche Begehungen des Flurstücks 8908/13 statt. Aufgrund des vergrößerten Geltungsbereiches in Richtung

---

[6] Vgl. Bericht Detailuntersuchung Feuerwehrgerätehaus in Neustadt, Lachen-Speyerdorf, Altablagerung 31600000-220; RSK Alenco GmbH; Juli 2021
[7] Abstimmungstermin zwischen SGD Süd, Gutachter von Alenco, Abteilung Umwelt und Stadtplanung der Stadtverwaltung Neustadt am 09.07.2021
[8] Geo Exploration Technologies GmbH: TDEM-Untersuchung zur Metallkörperortung für das BV Feuerwehrgerätehaus Lachen-Speyerdorf; Mainz Oktober 2018
[9] Consulting-Engineers-Göttig: Kampfmitteldetektierung für das BV Feuerwehrgerätehaus Lachen-Speyerdorf, Worms November 2018

Norden (Ergänzung um das Flurstück 8908/11) hat der Gutachter ergänzend dazu Stellung genommen, welche in einer artenschutzfachlichen Einschätzung 2021 dem Gutachten beigelegt wurde. Die ausführlichen Kartierergebnisse können dem Gutachten entnommen werden, welche als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt ist.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist durch einen im Kronenraum geschlossener Baum- und Strauchbestand einer ehemaligen Parkanlage gekennzeichnet. Zentral ist noch ein mit Rabattensteinen begrenzter und mit Split befestigter Rundweg erkennbar. Auf der Fläche befinden sich rund 45 Bäume mit einem Stammumfang zwischen 20 und 40 cm. Es sind nur wenige Höhlenbäume oder Höhlenerwartungsbäume vorhanden.

Die ehemalige Parkanlage ist im nordwestlichen Bereich von einer extensiven Grünfläche, die zu etwa einem Drittel mit Forsythien-Sträuchern bewachsen ist und straßenwärts einen Solitärbaum mittleren Alters trägt, umgeben. Auch im südwestlichen Bereich wird der Baumbestand von einer Grünfläche umschlossen. Im Süden befindet sich eine Trauerweide.

Der nördliche Bereich des Plangebietes stellt derzeit einen deutlich bespielten Bolzplatz mit Fußballtoren dar, welcher im nordwestlichen Bereich mit streifenförmigen Strauchbepflanzungen mit Forsythie, Rotem Hartriegel, Hasel, Liguster und Buchs auf Parkrasen umgeben ist.

Der Vorhabenbereich ist nicht Teil eines kartierten Biotops, eines Schutzgebiets oder enthält als Naturdenkmal ausgewiesene Strukturen. Das nächstgelegene Biotop befindet sich in östlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 120 m. Hierbei handelt es sich um das Biotop Nr. BT-6615-0226-2007 „Landeplatz Lachen-Speyerdorf“, ein ausgedehntes Magerwiesengelände mit zum Teil nach § 30 BNatSchG geschützten Untereinheiten. Ein funktionaler Bezug zum Standort besteht allenfalls für Reptilien; in erster Linie ist das Areal Nahrungsraum für Vogelarten des Standorts.

Bei der avifaunistischen Untersuchung erschien das Arteninventar für die Größe und den Standort durchaus typisch. Es handelt sich durchweg um Arten, die für dörfliche Siedlungen oder Gartenstädte zu erwarten sind. Bis auf den Gartenrotschwanz, den Haussperling sowie den Girlitz, gehören alle Arten zu den häufigen und ungefährdeten Vogelarten. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten sind Zilpzalp, Nachtigall und Zaunkönig bodennah brütend, die übrigen sind Gehölzfreibrüter im Strauchwerk oder den folgenden Kronenetagen. Bei der Untersuchung der Gehölze wurden nur an wenigen Bäumen Höhlungen auffällig. Zahlreiche Verdachtsmomente stellten sich als überwallte Astausbrüche ohne Tiefe dar.

Bei den Fledermäusen war eine sehr hohe Aktivitätsdichte erkennbar. Fünf Arten, davon die zwei überwiegend Gebäude bewohnende Zwerg- und Breitlügelfledermaus und die drei Baumquartiere bzw. Wälder bevorzugenden Arten Rauhautfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler. Allerdings fehlten konkrete Hinweise, dass der Geltungsbereich als bevorzugter und essentieller Nahrungsraum in Frage kommt. Ebenso sind keine Hinweise auf eine aktuelle Quartiersnutzung gegeben. Diese Nutzung ist jedoch nicht völlig auszuschließen, da Angebote im Fall eines Quartierswechsels vorhanden sind.[10]

Insgesamt konnten vier Individuen der Zauneidechse registriert werden (drei männliche und ein weibliches Individuum). Alle Sichtungen lagen im Norden außerhalb des schattigen Baumbestands, in dem auch keine Bewegungsgeräusche (Laubstreu) als Verdachtsmoment für die Anwesenheit von Zauneidechsen registriert wurden. Dabei ist durchaus plausibel, dass der Kernlebensraum im nördlichen Offenland, v.a. aber östlich der Haßlocher Straße im Gelände der alten Kasernen und des Flugfeld liegt.[11]

---

[10] Artenschutzfachliche Studi nach § 44 BNatSchG zum Vorhaben Neubau eines Feuerwehr-Einsatzgebäudes; Ehrenberg Landschaftsplanung; Kaiserslautern 2016

[11] Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Flugplatz Abschnitt West, V. Änderung; Ehrenberg Landschaftsplanung; Kaiserslautern 2020

3.10 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Schutzzone III b des geplanten Wasserschutzgebiets „Ordenswald“ schließt erst weiter nördlich gelegene Teile von Speyerdorf ein. Ebenso wie die Schutzzone III b des im Festsetzungsverfahren abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Benzenloch“ der Gemeindewerke Haßloch, welches erst weiter südlich gelegene Teile von Lachen sowie Teile des Gewerbegebiets „Lilienthal“ einschließt.

3.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserschutzgebieten und außerhalb des Bereiches für HQ 100. In nordöstlicher Richtung und in einer Entfernung von rund 600m befinden sich die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Gewässer „Reh- und Speyerbach“.

3.12 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

III. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

1.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben analog zur im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplan-Neuaufstellung „Feuerwehr“ erläutert.

1.2 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

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 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (schwarz gestrichelt)

1.3 Flächennutzungsplan

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.

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 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Darstellung ermöglicht die Realisierung der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Feuerwehrhauses.

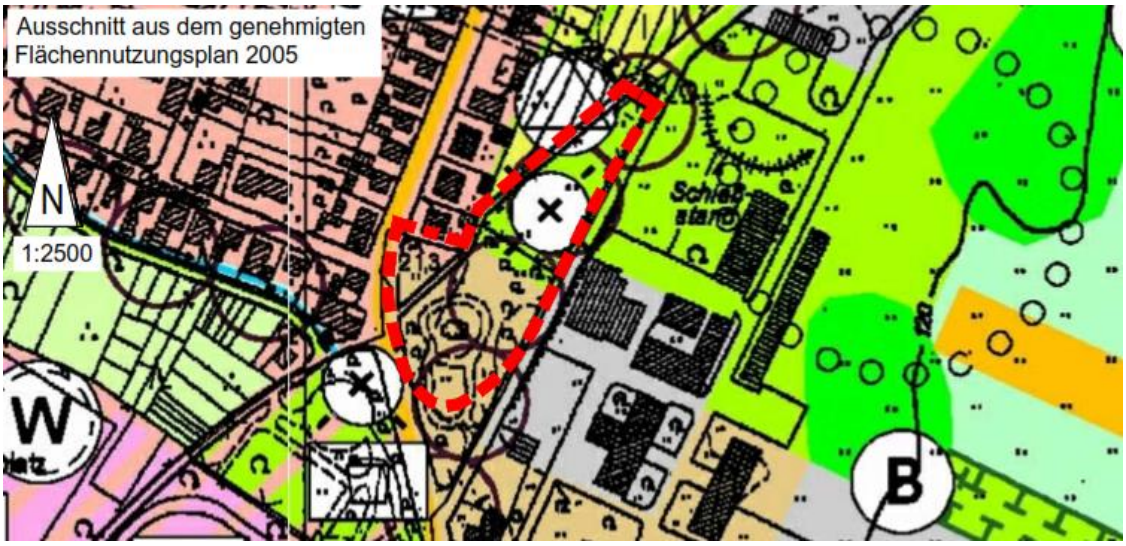


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP 2005

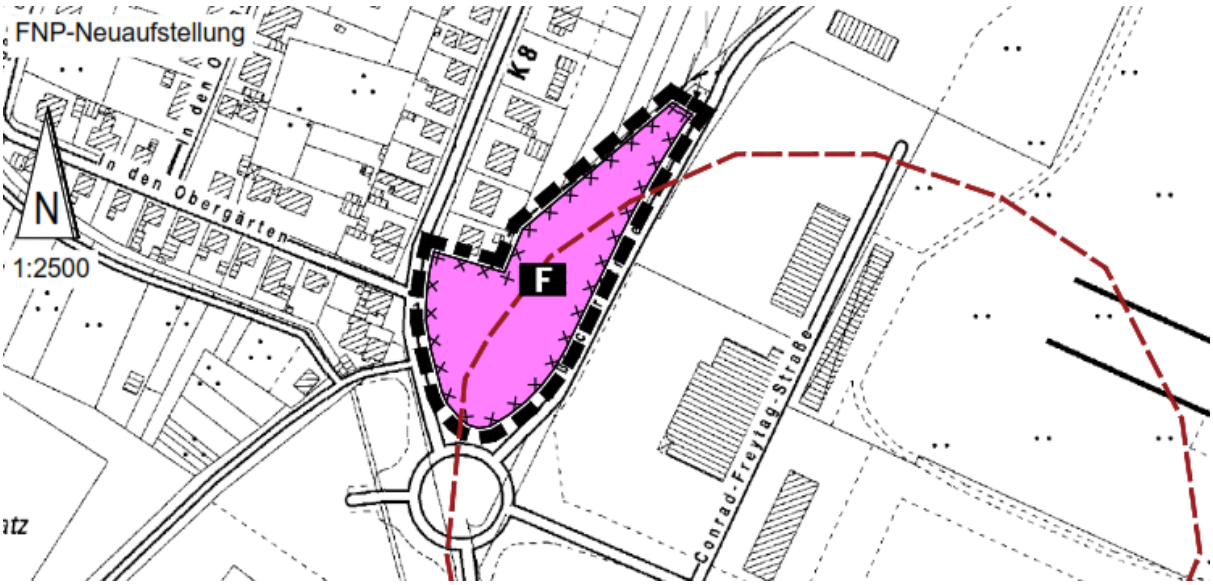


Abbildung 5: Ausschnitt aus der FNP Neuaufstellung

1.4 Wirksamer Bebauungsplan

Seit Inkrafttreten des Urbebauungsplans „Flugplatz Abschnitt West“ im Jahr 2005 wurden mehrere Änderungen und Überplanungen vorgenommen. Für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches der vorliegenden fünften Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Flugplatz Abschnitt West II. Änderung“ aus dem Jahr 2007 wirksam.

Dabei wurde in der II. Änderung die eigentliche Festsetzung des Urplans als Grünfläche – Parkanlage – beibehalten. In diesem Bebauungsplan wurden jedoch die südlich angrenzenden Flächen überplant, um den heute realisierten Verkehrskreisel bauen zu können. Daher sind die Abgrenzungen der Grünfläche entsprechend modifiziert worden. Die Fläche ist gleichzeitig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Textfestsetzungen aus dem Urplan gelten für die Fläche unverändert weiter.

Unter den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 29, 25 a BauGB) ist als Punkt 7.3. folgende Textfestsetzung formuliert:

Auf der westlich der Haßlocher Straße festgesetzten Grünfläche – Parkanlage – sind sensible Nutzungen wie ein Kinderspielplatz unzulässig, solange der Verdacht auf mögliche Gefährdungen durch Altablagerungen nicht durch entsprechende Bodenuntersuchungen ausgeräumt ist. Soweit eine Sanierung der Erhaltung der bestehenden Gehölze nicht entgegensteht, ist die Fläche dauerhaft als öffentliche Grünfläche unter weitestmöglicher Sicherung des alten Baumbestands zu erhalten (Maßnahme Ö4 des landespflegerischen Planungsbeitrags). Eine Bebauung ist nicht zulässig, Wege zur fußläufigen Erschließung mit wasserdurchlässigen Materialien sind zulässig.

Ein öffentlicher Fußweg schließt von Norden an das Plangebiet an, ist jedoch bislang nicht als Verkehrsfläche festgesetzt worden.

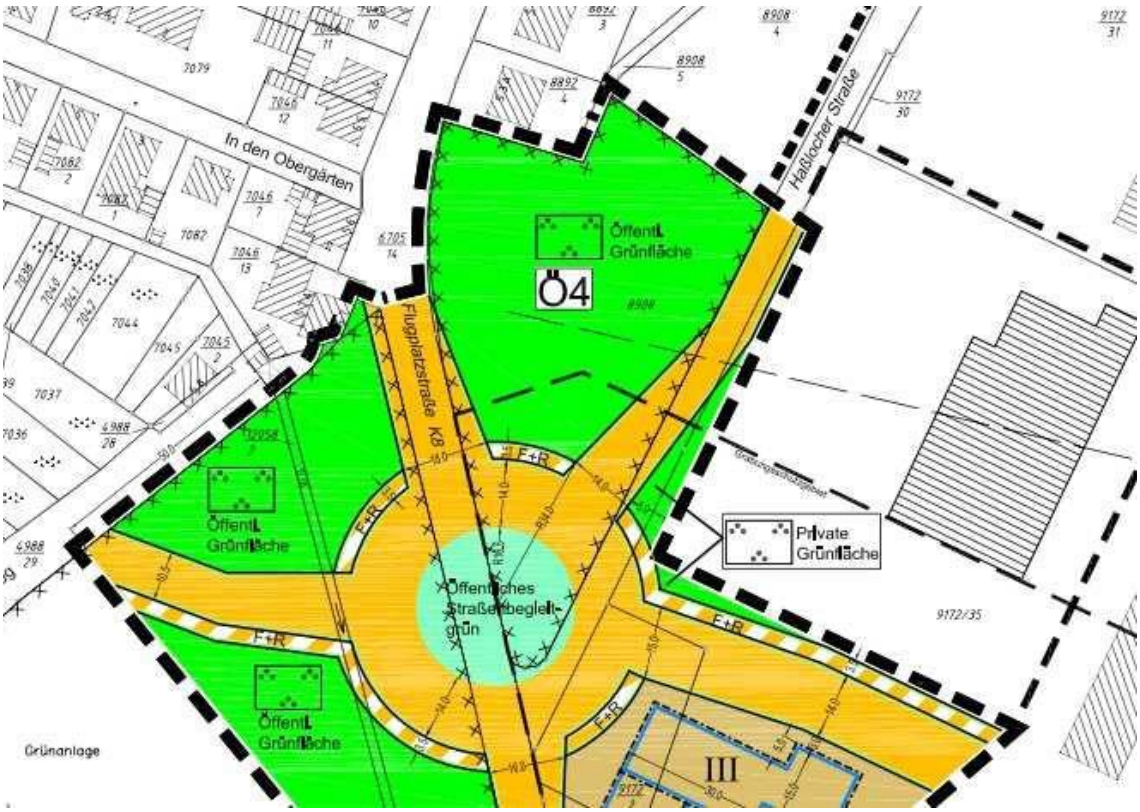


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Flugplatz Abschnitt West II. Änderung

Der nördliche Geltungsbereich überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schildsteg – Neufassung mit Erweiterung aus dem Jahr 1969, welcher ein Mischgebiet für diesen Bereich festsetzt. Der Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“, V. Änderung ersetzt die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne vollständig, weshalb die ursprünglichen Bebauungspläne ihre Gültigkeit für diese Teilbereiche verlieren.

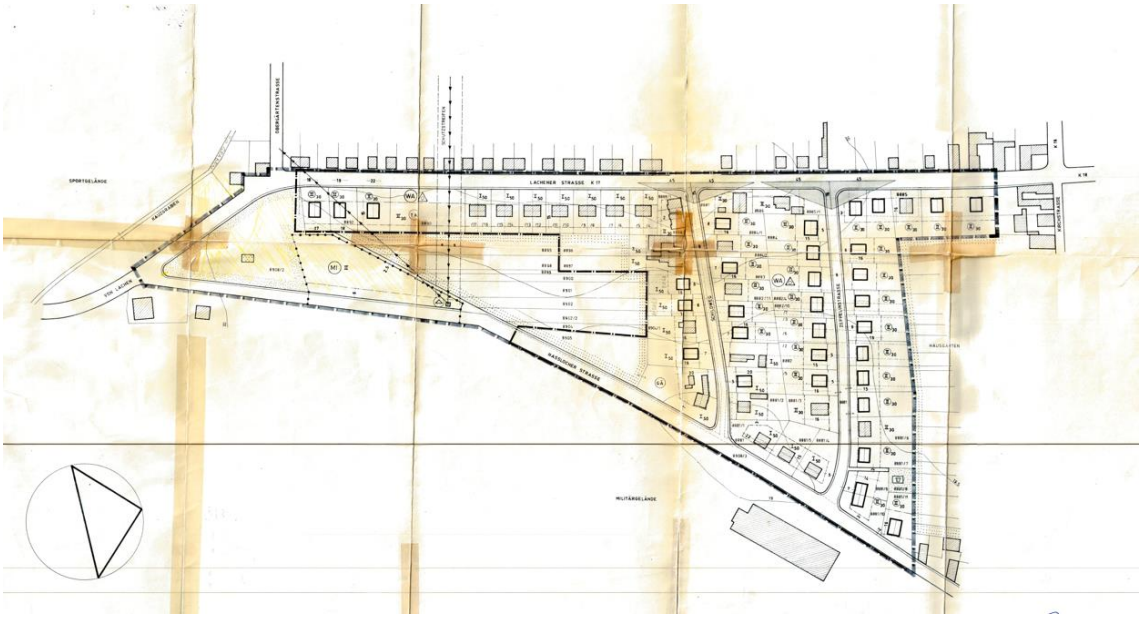


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Schildsteg – Neufassung mit Erweiterung

Für die externe Ausgleichsfläche existiert noch kein Bebauungsplan.

1.5 Denkmalpflege

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

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

1.6 Sonstige Fachplanungen

Wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

IV. Planinhalte

1 Erfordernis und Ziel der Planung

Im Ortsteil Lachen-Speyerdorf besteht die Notwendigkeit zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses, um aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht eine adäquaten und den aktuellen Vorgaben entsprechende Notfallversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Neben rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Hilfsfristen im Einsatzfall und damit einer möglichst zentralen Lage muss die Planung insbesondere auch die sonstigen Anforderungen in Bezug auf eine verkehrlich günstige Lage sowie an die Fläche in Bezug auf die erforderliche Größe, Lage und Zuordnung der Freibereiche erfüllen. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Ziel der Planung ist es, im zentralen Bereich von Lachen-Speyerdorf die Voraussetzungen für den Bau des neuen Feuerwehrhauses in Lachen-Speyerdorf zu schaffen. Dabei sind – aufgrund der bislang anderen Flächennutzung - die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne für die Teilbereiche vollständig zu überarbeiten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht nur der mit der Planung verbundene Eingriff zu kompensieren ist, sondern darüber hinaus auch ein Ausgleich für den Wegfall der vorhandenen Grünfläche geschaffen werden muss, die gemäß den bisherigen baurechtlichen Vorgaben zu erhalten war.

Die Belange der Feuerwehr im Einsatzfall sowie für den Übungsbetrieb sind bei der Planung ebenso zu berücksichtigen wie die Belange der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung im Regelverfahren durchgeführt.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für den Planbereich ergibt sich aus den Mindestanforderungen für die bauliche Realisierung eines Feuerwehrhauses und der umgebenden Nutzungen. Da im nordwestlichen Bereich empfindliche Nutzungen (Wohnen) angrenzen, soll das künftige Feuerwehrhaus im Süden des Geltungsbereiches errichtet werden. Zudem ist die Übungsfläche nach Osten ausgerichtet und durch das Feuerwehrgebäude von der Wohnbebauung abgeschirmt.

Des Weiteren dient eine optimierte Anordnung auf dem Gelände auch dazu, der freiwilligen Feuerwehr einen reibungslosen Betriebsablauf zu ermöglichen, verkehrliche Einschränkungen zu minimieren sowie die Belange des Natur- und Artenschutzes bestmöglich zu berücksichtigen und einen Ausgleich aller sonstigen Ziele zu erreichen.

Vorgesehen ist eine Fahrzeughalle mit Werkstatt und fünf Stellplätzen für Feuerwehrfahrzeuge zzgl. der jeweiligen Vorfläche. Hinzu kommen ein Feuerwehrturm, ein Waschplatz sowie eine Übungsfläche, welche aus Immissionsschutzgründen in Richtung Osten gerichtet ist, um die Wohnbebauung im Nordwesten vor Lärm abzuschirmen.

Im Seitentrakt sind die Sanitär-, Umkleide-, Schulungs- und Besprechungsräume sowie ein Trocken- und Technikraum untergebracht. Darüber hinaus ist die Errichtung von 35 Stellplätzen für die Angestellten der Feuerwehr vorgesehen. Diese sollen nördlich des Gebäudes errichtet werden, so dass die Erschließung der Fläche für die an- und abfahrenden PKWs von der Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge (südöstlicher Bereich) getrennt ist, um einen gefahrlosen Ablauf zu ermöglichen.

Das geplante Gebäude ist in einer eingeschossigen Bauweise mit flach geneigtem Dach auszuführen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt ca. 8 m. Davon ausgenommen ist der Feuerwehrturm mit maximal 15,0 m.

Abbildung 8: Lageplan (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; August 2021)

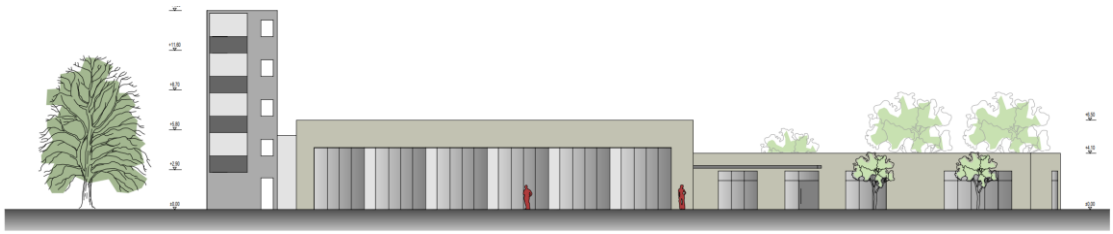


Abbildung 9: Ansicht Ost (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020)

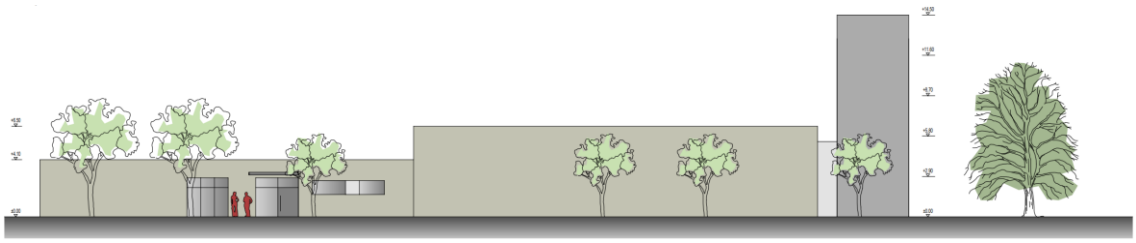


Abbildung 10: Ansicht West (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020)

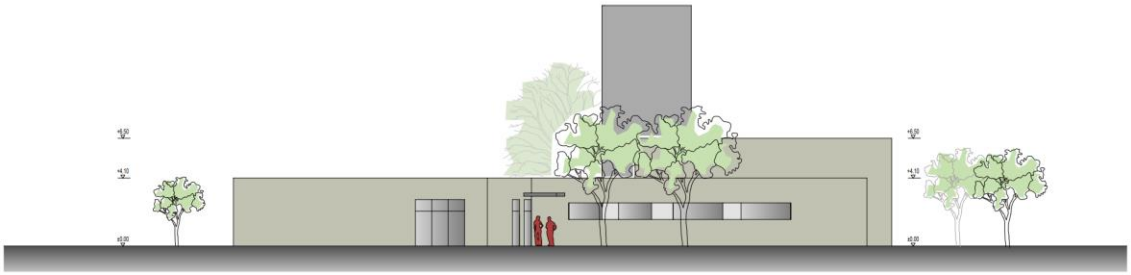


Abbildung 11: Ansicht Nord (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020)

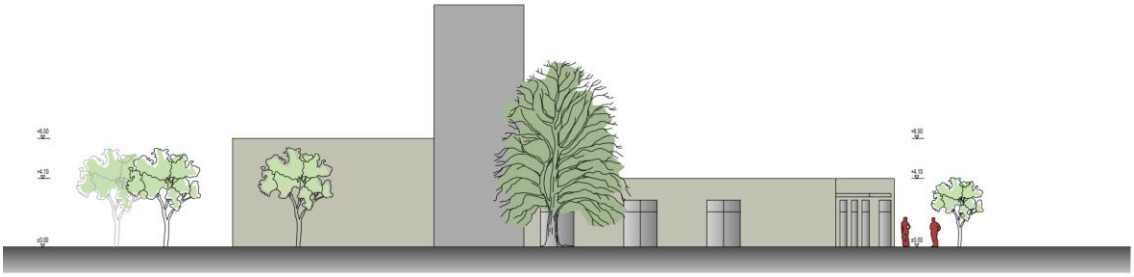


Abbildung 12: Ansicht Süd (Quelle: Friess + Moster freie Architekten; Februar 2020)

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung durch Angaben der maximalen Grundflächenzahl sowie der Angabe über die Höhe baulicher Anlagen, da hier insbesondere aufgrund des angrenzenden Flugplatzes und der angrenzenden Wohnbebauung Bauhöhenbeschränkungen erforderlich sind. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Angaben zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemacht. Ebenso werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Die Übrigen im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, z.B. zum Erhalt von Einzelbäumen oder der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeiten sowie der gestalterischen Einbindung in das Umfeld.

3 Prüfung von Standortalternativen

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße hat im Vorfeld der Planung für die Realisierung des Vorhabens unterschiedliche Planungsmöglichkeiten im Ortsteil Lachen-Speyerdorf untersucht.

Seitens der Feuerwehr wurden als Grundvoraussetzungen eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit (im besten Fall städtisches Eigentum, zumindest aber veräußerungsbereite Eigentümer) und eine Mindestgröße der zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 2.500 m² genannt, um neben dem eigentlichen Gebäude auch ausreichend Flächen für Parkplätze und die erforderlichen Freibereiche (für Fahrzeugwartung, Übungen) zur Verfügung zu haben[12].

Dabei wurden innerhalb des Ortsteils insgesamt neun Alternativstandorte analysiert, welche der nachfolgenden Abbildung entnommen werden können.

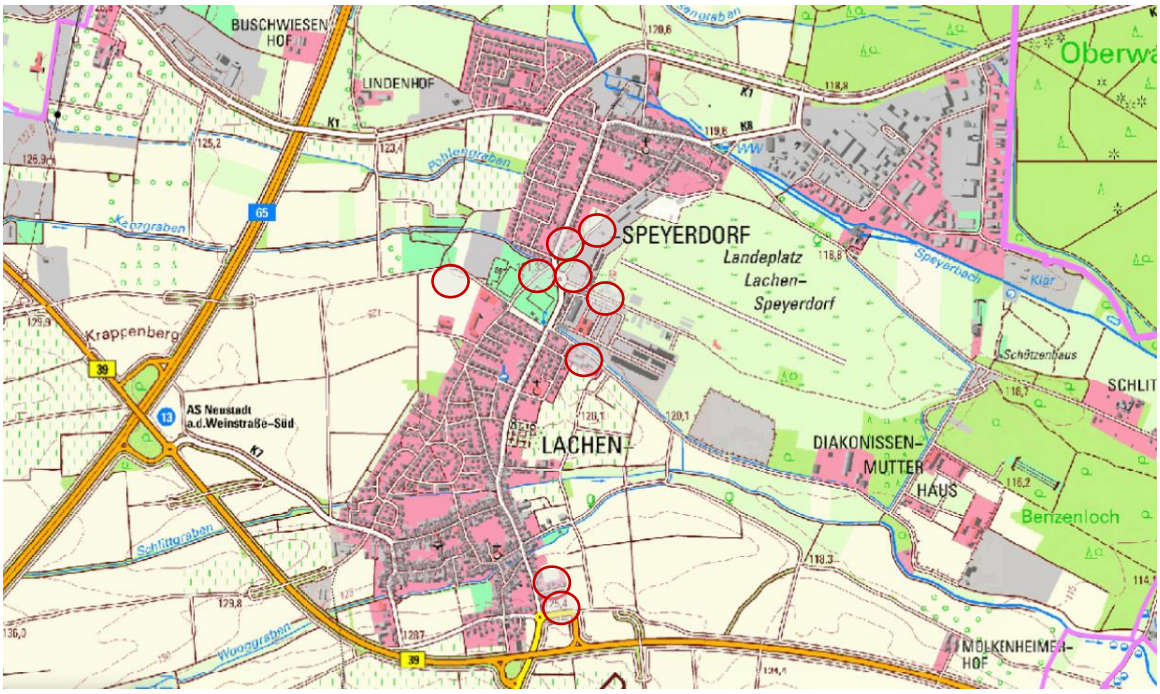


Abbildung 13: Übersicht der untersuchten Alternativstandorte

Diese werden nachfolgend steckbriefartig erläutert und bewertet:

[12] Tatsächlich haben sich im Nachgang der Standortprüfung durch die Anforderungen an notwendige Stellplätze höhere Flächenbedarfe ergeben, so dass die hier genannten Zahlen (z.B. Flächengröße, mögliche Erwerbskosten) als absolute Untergrenze zu verstehen sind.

Fläche nördlich Lidl (Fl. Nr. 9172/37)

Größe: 8.526m²

B-Plan: Flugplatz Abschnitt West - öffentlichen Grünfläche (Schutzgrün)

FNP: Grünfläche

ERP: zum Teil als Weißfläche, zum Teil als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Schutzgebiet: nicht vorhanden

Biotop: unmittelbar im Osten angrenzend (BT-6615-0424-2007 Sandrasen auf dem Landeplatz Lachen-Speyerdorf)

Altlasten: mehrere Altstandorte der ehemaligen Edon Kaserne (z.B. Munitionsplätze, Kleinkaliberschießstände und Lagerflächen.

Eigentümer: Stadt Neustadt

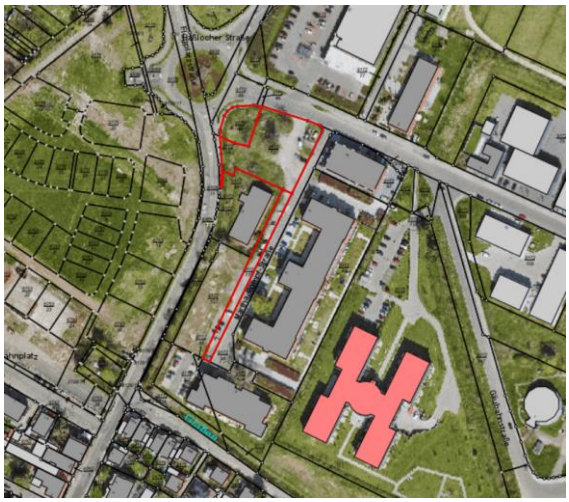
Erreichbarkeit: gut erschlossen

Sonstiges: Fläche befindet sich innerhalb der An. und Abflugfläche des Flugplatzes Lachen-Speyerdorf.

Bewertung:

Mit einer Größe von 8.526 m² ist die Fläche für die Nutzung als Feuerwehrhaus grundsätzlich sehr gut geeignet. Auch die zentrale Lage, die gute Erschließung und Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit der Fläche, der geringe Eingriff in Natur und Landschaft sowie der geringe artenschutzrechtliche Tatbestand sind positive Kriterien. Lediglich der Hinweis auf einen Altstandort ist gegeben, jedoch liegen hierzu keine konkreten Aussagen zur Schadenslage vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Flugplatz Abschnitt West ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ausgewiesen. Die Ausweisung als Grünfläche erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Flugsportverein von einer Bebauung der Fläche im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan dringend abgeraten hatte und der Stadtrat daher dem Vorschlag zur Ausweisung einer Grünfläche gefolgt war. Die Fläche liegt ebenso wie der jetzige Standort innerhalb des An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Lachen-Speyerdorf. Allerdings sind die Höhenbeschränkungen in diesem Bereich vier Meter niedriger, was die Umsetzung des geplanten Vorhabens sehr stark einschränkt. Hinzu kommt, dass sich die Stadt in dem Kaufvertrag vom 27.01.1999 (Erwerb zwischen Flugsportverein und Stadt) dazu verpflichtet hat, keine Nutzung auszuüben oder zuzulassen, die zu einer Beeinträchtigung des An- und Abfluges und des Betriebs des Verkehrslandeplatzes in Lachen-Speyerdorf in jeglicher Form führen könnte. Um jegliche Beeinträchtigungen für den Flugbetrieb durch die Nutzung eines Feuerwehrhauses zu vermeiden, hat man sich gegen diesen Standort entschieden.

Fläche südlich Lidl (Fl. Nr. 9172/44, 9172/119, 9172/120)



Größe: 2.994m²

B-Plan: Neue Ortsmitte - Mischgebiet

FNP: gemischte Baufläche

ERP: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Schutzgebiet: nicht vorhanden

Biotop: unmittelbar im Osten angrenzend (BT-6615-0424-2007 Sandrasen auf dem Landeplatz Lachen-Speyerdorf)

Altlasten: nicht vorhanden

Eigentümer: Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft

Erreichbarkeit: gut erschlossen

Sonstiges: Vorkaufsrecht zugunsten der Sparkasse Rhein-Haardt

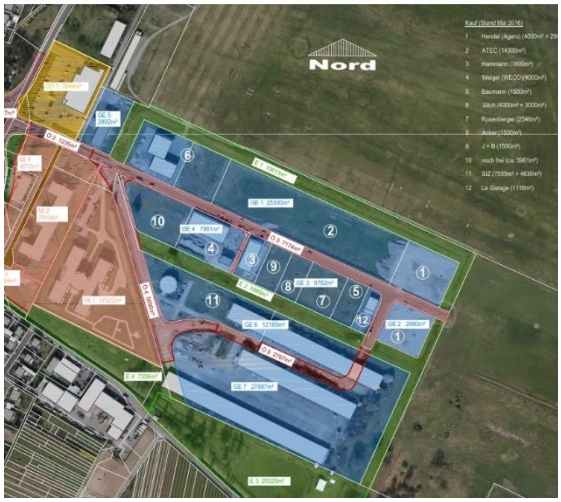
Bewertung:

Mit einer Größe von fast 3.000 m² entspricht die Fläche den Größenanforderungen der Feuerwehr. Ebenso ist die Fläche zentral gelegen und lässt sich gut erreichen. Auch der geringe Eingriff in Natur und Landschaft sowie der geringe artenschutzrechtliche Tatbestand sind als positiv zu werten. Allerdings weist die südlich gelegene, längliche Fläche einen ungünstigen Zuschnitt auf und ist ausschließlich über die Martha-Rumpf-Straße erschlossen, welche als Privatstraße ausgewiesen ist.

Hinzu kommt, dass sich die Fläche im Privatbesitz der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft befindet. Darüber hinaus ist das Flurstück mit der Nummer 9172/148 (ca. 2500 m²) mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Sparkasse Rhein-Haardt belastet, welche konkrete Bauabsichten zur Realisierung einer Bankfiliale hat.

Der ungünstige Zuschnitt der südlich gelegenen Fläche, die darüber hinaus ausschließlich über eine private Erschließungsstraße erschlossen werden kann, der unwirtschaftliche Grundstückserwerb von mindestens 250.000 € sowie die konkreten Bauabsichten der Sparkasse waren Ausschlussgründe für diesen Feuerwehrstandort.

Flächen im Gewerbepark Lilienthal



Größe: benötigte Fläche mind. 2.500 m²

B-Plan: Überlagerung der B-Pläne Flugplatz Abschnitt West Urplan; IIII. und IV. Änderung sowie Sportpark Lilienthal - Gewerbeflächen

FNP: gewerbliche Baufläche

ERP: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Schutzgebiet: Fläche selbst nicht betroffen, jedoch im Norden und Osten unmittelbar angrenzendes Naturschutzgebiet „Ehemalige Allmende-Viehweiden Lachen-Speyerdorf“.

Darüber hinaus liegen vereinzelte Flächen im Wasserschutzgebiet Benzenloch das sich derzeit noch im Festsetzungsverfahren

Biotop: innerhalb der Fläche sind zwei gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Bei beiden handelt es sich um Sandrasen auf dem Landeplatz Lachen-Speyerdorf.

Altlasten: mehrere Altstandorte der ehemaligen Edon Kaserne (z.B. Munitionsplätze, Kleinkaliberschießstände und Lagerflächen.

Eigentümer: Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft

Erreichbarkeit: weniger gut erschlossen, da nur Flächen in Randlage noch nicht veräußert sind

Sonstiges: vertragliche Verpflichtung mit dem Land Rheinland-Pfalz

Bewertung:

Innerhalb des Gebietes gibt es noch wenige Flächen die derzeit unbebaut sind. Die zentrale Lage sowie die gut erschlossenen Grundstücke sind positive Aspekte. Allerdings wäre ein Grundstückserwerb von ca. 2.500 m² für die Realisierung des Vorhabens erforderlich, wodurch Erwerbskosten von mindestens 175.000€ notwendig wären. Des Weiteren besteht für das Gebiet eine vertragliche Verpflichtung mit dem Land Rheinland-Pfalz, dass die in der Abbildung zwei blau dargestellten Flächen als Gewerbeflächen zu entwickeln sind. Die Errichtung eines Feuerhauses ist in erster Linie eine Nutzung die für das Gemeinwohl bestimmt ist und somit als eine Gemeinbedarfsfläche festgelegt wird. Gewerbliche Bauflächen sind vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten. Da eine Feuerwehr kein Gewerbebetrieb darstellt, ist dieser Standort für das Vorhaben ausgeschieden.

Fläche am Jahnplatz (Fl. Nr. 9176/18)

Größe: benötigte Fläche mind. 2.500 m²- Gemeinbedarfsfläche ca. 2.068 m²

B-Plan: Am Jahnplatz – bestehend aus Wohnbaufläche, Grünfläche, Versorgungsfläche und Gemeinbedarfsfläche

FNP: Sport-/Spielanlagen, Gartenareal, Grünfläche – hier nur Grünfläche entscheidend

ERP: geplante Siedlungsfläche Wohnen

Schutzgebiet: nicht vorhanden

Biotop: nicht vorhanden

Altlasten: bestätigt

Eigentümer: Gemeinbedarfsfläche befindet sich im städtischen Eigentum, die restlichen Flächen sind im Eigentum der Gerst Massivbau GmbH

Erreichbarkeit: gut erschlossen

Sonstiges: Vertragsbindung aufgrund europaweiter Ausschreibung

Bewertung:

Zwar befindet sich die Fläche wie bei den anderen Standorten auch in einer gut erschlossenen und zentralen Lage und weist ein geringes Konfliktpotenzial für Natur und Landschaft sowie einen geringen artenschutzrechtliche Tatbestand auf, allerdings ist die Fläche mit einer Größe von 2068 m² für die Nutzung als Feuerwehrhaus nach den Vorgaben der Feuerwehr zu klein. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine Anlage für soziale Zwecke vor, ein Feuerwehrhaus erfüllt diese Vorgabe nicht. Hinzu kommt, dass dieser Standort als Standort für eine Kita vorgesehen war, welcher mittlerweile sehr umstritten ist, da er sich im Bereich einer möglichen Ortsentlastungsstraße befindet. Der Stadtrat hat daher einen Beschluss gefasst, die Kita zunächst nicht zu realisieren, sondern auch hier einen Alternativstandort zu suchen. Da der Bau der Feuerwehr dringend kurzfristig geboten ist, ist ein Standort bei dem bestehenden Moratorium keine geeignete Alternative.

Fläche südlich der ehemaligen Briefumschlagfabrik (Fl. Nr. 12585/3)

Größe: benötigte Fläche mind. 2.500 m²- Fläche lediglich ca. 1.324 m²

B-Plan: nicht vorhanden - Außenbereich

FNP: landwirtschaftliche Fläche

ERP: Weißfläche; im Randbereich eines regionalen Grünzuges

Schutzgebiet: WSG Benzenloch im Festsetzungsverfahren

Biotop: nicht vorhanden

Altlasten: nicht vorhanden

Eigentümer: Stadt Neustadt

Erreichbarkeit: nicht gut erschlossen

Sonstiges: Flächengröße zu gering, zusätzliche Flächen wären erforderlich

Bewertung:

Die Fläche befindet sich im Außenbereich, südlich der ehemaligen Briefumschlagfabrik. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgaben durch den Einheitlichen Regionalplan sowie natur- und artenschutzrechtliche Bestimmungen stehen dem Vorhaben auf den ersten Blick nicht entgegen.

Jedoch ist die Fläche aufgrund ihrer Randlage im Außenbereich nicht gut erschlossen. Hinzu kommt, dass die Fläche mit einer Größe von 1324 m² für das Vorhaben viel zu klein ist. Es müssten zusätzliche Flächen erworben werden, um die gewünschte Flächengröße zu erzielen. Hierbei sollte grundsätzlich das Verhältnismäßigkeitsprinzip geprüft werden (Bundesverwaltungsgericht Urt. v. 06.06.2002, Az.: BVerwG 4 CN 6.01). Zwar hat die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf noch keine unmittelbare enteignungsrechtliche Vorwirkung. Die Gemeinde muss aber bereits jetzt im Rahmen ihrer Abwägung berücksichtigen, dass das betroffene Grundstück dem bisherigen Eigentümer entzogen werden muss, um es seiner vorgesehenen Zweckbestimmung zuzuführen. Daher ist die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan regelmäßig abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen (BVerwG Beschl. v. 31.03.2011, Az.: BVerwG 4 BN 2.11). Da dies innerhalb der Ortslage gegeben ist, hat man sich gegen diesen Standort entschieden.

Fläche nördlich der Kita (Fl. Nr. 6895)

Größe: 3.407 m²

B-Plan: nicht vorhanden

FNP: Gemeinbedarfsfläche

ERP: Siedlungsfläche Wohnen

Schutzgebiet: nicht vorhanden

Biotop: nicht vorhanden

Altlasten: nicht vorhanden

Eigentümer: Stadt Neustadt

Erreichbarkeit: nicht gut erschlossen, schwer erreichbar, 2. Reihe

Sonstiges: Fläche für Kita-erweiterung vorgesehen

Bewertung:

Die Fläche, welche zum Teil als Freianlage gestaltet und baumbestanden ist, befindet sich am westlichen Siedlungsrand und weist eine grundsätzlich gut geeignete Größe für die Umsetzung des Vorhabens auf. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die artenschutzrechtlichen Tatbestände lassen ein mittleres Konfliktpotenzial erwarten. Problematisch stellt sich die verkehrstechnische Situation dar, da die Fläche an den örtlichen und darüber hinaus auch an den überörtlichen Verkehr sehr schlecht angebunden und demnach auch schwer erreichbar ist. Durch die Lage in zweiter Reihe ist eine enge Erschließung gegeben, wodurch ein gefahrloser Verkehrsablauf, gerade vor dem Hintergrund eines Einsatzfalles wenn anfahrende Feuerwehrkräfte mit ihren PKW´s die ausrückenden Einsatzfahrzeuge kreuzen, grundsätzlich nicht gewährleistet werden kann (insbesondere bei den Bring- und Abholzeiten). Ein weiterer entscheidender Grund warum die Fläche bei der Standortuntersuchung ausgeschieden ist, stellt die Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dar. Die Fläche wird derzeit als Erweiterungsfläche für die bestehende Kindertagesstätte konkret überplant.

Fläche Außer dem Sackgarten, südlicher Ortsrand (Fl. Nr. 124699	**Größe:** 7.076 m² **B-Plan:** nicht vorhanden **FNP**: Grünfläche **ERP**: Vorranggebiet Landwirtschaft **Schutzgebiet:** WSG Benzenloch im Festsetzungsverfahren **Biotop:** nicht vorhanden **Altlasten**: nicht vorhanden **Eigentümer:** Privatbesitz **Erreichbarkeit:** gut erschlossen **Sonstiges:** Einsatzgrundzeit kann für Industriegebiet Altenschemel nicht eingehalten werden
Fläche südlich der Straße „Im Sackgarten“ (Fl. Nr. 821, 822, 823, 824, 825, 826 (vollständig), 815/2 und 827 (teilweise)	**Größe:** 5.308 m² **B-Plan:** nicht vorhanden **FNP**: landwirtschaftliche Fläche und Gartenareal **ERP**: Vorranggebiet Landwirtschaft **Schutzgebiet:** WSG Benzenloch im Festsetzungsverfahren **Biotop:** nicht vorhanden **Altlasten**: nicht vorhanden **Eigentümer:** Privatbesitz **Erreichbarkeit:** gut erschlossen **Sonstiges:** Einsatzgrundzeit kann für Industriegebiet Altenschemel nicht eingehalten werden

Bewertung:

Die Flächen, welche sich direkt gegenüber liegen, befindet sich am südlich Ortsrand von Lachen-Speyerdorf. Beiden Flächen sind aufgrund ihrer Größen grundsätzlich sehr gut für das Vorhaben geeignet. Auch die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die artenschutzrechtlichen Tatbestände lassen ein geringes Konfliktpotenzial erwarten. Obwohl die Flächen verkehrstechnisch gut erschlossen sind, liegen sie jedoch sehr dezentral. Gemäß der Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 ist die Gemeindefeuerwehr so aufzustellen, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem an einer öffentlichen Straße gelegenen Ort ihres Zuständigkeitsbereichs innerhalb von acht Minuten nach der Alarmierung (Einsatzgrundzeit) wirksame Hilfe einleiten kann. Nach Angaben der Freiwilligen Feuerwehr kann die Einsatzgrundzeit an beiden Standorten nicht eingehalten werden, weshalb diese aus gefahrentechnischer Sicht ausgeschieden sind.

Ausgewählter Feuerwehrstandort, westlich des Lidl´s (Fl. Nr 8908/11, 8908/13)

Größe: 5.347 m²

B-Plan: Flugplatz Abschnitt West II. Änderung

FNP: gemischte Baufläche, Grünfläche

ERP: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Schutzgebiet: nicht vorhanden

Biotop: nicht vorhanden

Altlasten: Altlastenfläche (Reg.-Nr. 316 00000-220, ehemaliger Gemeindemüllplatz

Eigentümer: Stadt Neustadt

Erreichbarkeit: gut erschlossen

Sonstiges: bestehende Ausgleichsfläche auf dem Standort, Fläche befindet sich innerhalb der An. und Abflugfläche des Flugplatzes Lachen-Speyerdorf;

Bewertung:

Der ausgewählte Standort liegt im Bereich des Kreisels in der Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf und wird von der Flugplatzstraße (K8) und der Haßlocher Straße begrenzt. Mit einer Größe von 5.347 m² ist der Standort ausreichend groß, um das Vorhaben eines Feuerwehrhauses zu realisieren. Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage kann die geforderte Einsatzgrundzeit von acht Minuten problemlos gewährleisten werden. Da sich das Areal im städtischen Eigentum befindet, steht die Fläche zur Umsetzung der Maßnahme kurzfristig zur Verfügung. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope betroffen. Ebenso stehen dem Vorhaben auch keine überregionalen Vorgaben entgegen. Auch wenn es einige Belange gab, welche intensiver untersucht werden mussten und entsprechende Maßnahmen für eine Konfliktbewältigung notwendig waren (Themen Altlast/ Kampfmittel, Natur- und Artenschutz sowie die Lage innerhalb der An- und Abflugfläche des Flugplatzes Lachen-Speyerdorf) erwies sich dieser Standort im Vergleich zu den anderen Standorten als am besten geeignet.

4 Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Im Rahmen der kommunalen Aufgabe der Sicherung einer flächendeckenden Brandschutzversorgung und entsprechend den räumlichen Entwicklungs- und Verlagerungsabsichten der Ortsfeuerwehr in Lachen-Speyerdorf wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient konkret der Neuerrichtung eines modernen und entwicklungsfähigen Feuerwehrhauses der freiwilligen Ortsfeuerwehr, die aufgrund der defizitären räumlichen Situation am bisherigen Feuerwehrstandort erforderlich ist.

Zulässig sind alle diesem Zweck zuzurechnenden Haupt- und Nebenanlagen. Dazu gehören neben der geplanten Fahrzeughalle mit Werkstatt auch Sozial-, Schulungs- und Seminarräume, Umkleideräume, Duschen, Technikräume, Lagerflächen und –räume auch die Außenanlagen. Hier sind insbesondere der Übungshof, der Waschplatz, die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zufahrten und sonstigen Außenanlagen (z.B. Wege) zu nennen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist notwendig, um den mit der geplante Anlage verbundene Flächenbedarf realisieren zu können. Mit dieser festgesetzten Grundflächenzahl werden alle der Feuerwache zuzurechnenden Anlagen, also auch z.B. die Nebenanlagen und Stellplätze erfasst. Sie weist damit eine Größenordnung auf, wie sie in einem Mischgebiet üblicherweise vorkommt.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl oder einer Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 8,0 m sowie des Feuerwehrturms von 15,0 m ü. HNH ausreichend erscheinen, um das entstehende Bauvolumen auch in Bezug auf den nahegelegenen Flugplatz wirkungsvoll zu beschränken. In Bezug auf den Flughafenbezugspunkt sind alle den Flugplatz umgebenden Gebäude von der Höhenentwicklung her beschränkt.

4.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neubebauung zu schaffen und in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulassen zu können. Aus immissionsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen ist es sinnvoll das geplante Gebäude im Süden des Geltungsbereiches zu errichten. Die geplante Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen stellt sicher, dass die künftige Bebauung mit einem Feuerwehrhaus die erforderlichen Abstände zu den Nachbarn einhält und damit einen städtebaulichen Bezug zu der umgebenden, ebenfalls freistehenden Wohnbebauung beibehält. Hierbei werden die beiden Gebäudeteile um die Übungsfreifläche angeordnet, um die umgebende Bebauung ausreichend vor den von der Übungsfläche ausgehenden Immissionen zu schützen. Zwar ist grundsätzlich bei Flächen für den Gemeinbedarf eine Festsetzung überbaubarer Grundstückflächen nicht erforderlich, aufgrund der besonderen Gründe am innerörtlichen Standort mit der Erfordernis nach besonderen Abschirmungswirkungen des Baukörpers auf die umgebende Wohnbebauung jedoch in diesem besonderen Fall städtebaulich geboten. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich im Wesentlichen aus dem bereits bekannten Flächenbedarf für die Feuerwehr und bieten genügend Flexibilität zur Umsetzung.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, die für das geplante Feuerwehrhaus erforderlichen sind, werden in einem dafür festgesetzten Bereich untergebracht. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt, um zu den Randbereichen eine weitestgehende Freihaltung dieser Anlagen zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hinreichend Fläche und Flexibilität zur Umsetzung derartiger Anlagen. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

4.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher auch künftig weiterhin erhalten bleiben soll. Dieser wird mit einer Breite von 2,5 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass das Ein- und Ausfahren entlang der Flugplatzstraße verboten ist, um einen verkehrssicheren und gefahrlosen Ablauf im Straßenverkehr zu gewährleisten.

4.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen im südwestlichen Grundstücksbereich verläuft eine Telekommunikationsleitung des Versorgungsunternehmens Inexio. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, sofern nicht bereits vorhanden, zu sichern. Das Recht auf Betrieb, Verlegung, Instandsetzungen der Leitungen usw. muss dabei die Betretung bzw. das Befahren der Fläche zu diesen Zwecken beinhalten, jedoch kein generelles Geh- und Fahrrecht zu jedweden Anlässen. Im Vorfeld jedweder Eingriffe in den Boden im Bereich der festgesetzten Fläche ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen. Der tatsächliche Leitungsverlauf ist zu prüfen. Auf etwaige Gefahren bei unsachgemäßem Eingriff in die betreffenden Bereiche wird hingewiesen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung einer 5,5 m hohen Lärmschutzwand zwischen dem Feuerwehrturm und der Fahrzeughalle erforderlich. Diese ist in Abhängigkeit von der Stellung der Gebäude zu errichten. Besondere Anforderungen an die Schallabsorption werden nicht gestellt.

4.8 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Vorbelastung des Bodens durch Altablagerungen ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zu vermeiden, weshalb eine abgedichtete Retentionsfläche im Plangebiet herzustellen ist, welche das gesammelte Wasser auffängt und über die Verrohrung des Grabens (Schildsteg) aus dem Gebiet leitet. Darüber hinaus stellt die angelegte Retentionsmulde einen Ansatz zur Schadensbegrenzung bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen dar, um unvermeidbares Oberflächenwasser gezielt in ausgewählte Bereiche mit geringerem Schadenspotenzial zu leiten. Aufgrund der erforderlichen Muldengröße und der Lage, ist das Anlegen der Retentionsmulde nur außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche umsetzbar.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan trifft zur Erfüllung der die Umweltbelange betreffenden Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben, abgeleitet aus dem Umweltbericht und der Artenschutzprüfung, die entsprechenden Festsetzungen. Teilweise kommt den Festsetzungen auch gestalterische Qualität zu, z.B. im Falle von Baumpflanzungen.

4.9.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvogelarten und Fledermäusen

Die Bauzeitenregelung dient dem Schutz vor Brutvögeln, vor allem deren Fortpflanzungsstadien (Eier, Nestlinge). Gleichsinnig dient sie auch dem Schutz von Fledermäusen im Sommer- oder Wochenstubenquartier.

Erhalt von Höhlen- und Höhlenerwartungsbäumen

Aufgrund des vorhandenen Requisitenangebotes (Höhlungen, Faulstellen, Spaltangebote) sind die im Bestand gekennzeichneten Bäume zu erhalten. Für die Zeit des Baustellenbetriebes sind geeignete Vorkehrungen zum Schutz der Baumexemplare von Stamm- und Wurzelraumbeschädigungen einzuplanen und durch einen Baumsachverständigen zu überprüfen. Sofern es ihm Rahmen der Bauausführung dazu kommen sollte, dass ein Baum nicht erhalten werden kann, ist dieser gleichwertig zu ersetzen und vor der Fällung durch Höhlensichtungen zu überprüfen. Um einen weiteren Lebensraum zu erhalten, besteht die Möglichkeit, das bei der Freistellung anfallende Holz als liegendes Totholz vor Ort abzulegen, um weiterhin als Angebot für beispielsweise holzbewohnende Insekten zur Verfügung zu stehen.

Inspektion von Bäumen auf Fledermausbesatz

Zur Vermeidung von Fledermausgefährdungen sind zu rodende Bäume auf Besatz zu prüfen. Relevant sind dabei alle Individuen mit einer Stammstärke von größer-gleich 30 cm Brusthöhendurchmesser.

Einbau von Fledermaussteinen

Im Hinblick auf die am Standort doch sehr hohe Aktivitätsdichte von Fledermäusen und dem Wegfall von aktuellen und künftigen Quartiersmöglichkeiten sind fünf Ersatzhabitate innerhalb des Plangebietes herzustellen.

Errichtung einer Zaunanlage

Um das Einwandern und ggf. die Eiablage von Eidechsen aus dem nördlichen Offenbereich und damit Verbotstatbestände zu vermeiden, ist das Baufeld mit einem Reptilienzaun abzugrenzen und regelmäßig auf Bodenlücken zu überprüfen.

Ersatzhabitat

Auch wenn es sich bei dem Geltungsbereich nicht um den Kernlebensraum von Reptilien handelt, wurden vereinzelte Exemplare gesichtet. Damit die Aufenthaltsfunktion (Sonnung) vor Ort im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, ist ein Ersatzhabitat während des Baustellenbetriebes außerhalb des Baufensters zu errichten.

Ökologische Bauüberwachung

Durch die ökologische Baubegleitung ist die adäquate Umsetzung der Maßnahmen sicher zu stellen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Um negative Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen sowie dahingehend weiteren relevanten Lebewesen insbesondere nachts zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung bzgl. der Ausgestaltung von Außenbeleuchtungen.

4.9.2 Erhalt von Gehölzen

Neben den im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Höhlen- und Höhlenerwartungsbäumen sind darüber hinaus noch weitere Gehölze zu erhalten, welche aufgrund ihres Alters eine ökologisch wertvolle Funktion erfüllen.

4.9.3 Neupflanzungen

Die Freihaltung und Begrünung der Baufläche soll aus ökologischen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden, Funktionserhalt) und gestalterischen Aspekten vollzogen werden.

Um im Bereich von Stellplatzanlagen eine Verbesserung der dort durch Versiegelung und das Abstellen von Fahrzeugen entstehenden gestalterischen und kleinklimatischen Situation zu erreichen, müssen umfangreiche Neupflanzungen im Bereich von Stellplatzmehrungen vorgenommen werden.

Bei der konkreten Ausgestaltung der Pflanzungsvorgaben (Flächen, Qualitäten) wurden Werte zugrunde gelegt, die eine hinreichende Funktionssicherung der Pflanzungen ermöglichen und auch mit Blick auf die zu tätigende Eingriffe einen adäquaten Ausgleich sicherstellen.

Für die im Plangebiet umzusetzenden Pflanzungen wurde eine Pflanzempfehlungsliste in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen, um je nach Beschaffenheit und Standort eine adäquate Pflanzauswahl treffen zu können.

Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung festgesetzt, welche die thermische Beeinträchtigung minimiert und zeitgleich die Rückhaltung von Niederschlagswasser ermöglicht. Die Festsetzung entspricht darüber hinaus der städtischen Biodiversitätsstrategie, die ausdrücklich eine Gründachinitiative vorsieht.

4.9.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf der Gemarkung Binsloch im Ortsbezirk Duttweiler. Auf der etwa 7.000 m² großen Fläche soll das Entwicklungsziel ein Baum- und Gehölzbestand sein, der die ökologischen Baumstrukturen und –funktionen des Eingriffsstandortes aufgreift. Da die lokale Einschätzung der untersten Naturschutzbehörde einen zukünftig sinkenden Grundwasserstand erwarten lässt, werden vor diesem Hintergrund weniger feuchtigkeitsbedürftige Obstbäume mit Herzwurzelsystem wie Süßkirschen und Mostbirne empfohlen. Der rechnerisch mittlere Pflanzabstand sollt etwa 15 m (R 7,5 m) betragen, so dass auf der Gesamtfläche von ca. 7.000 m² etwa 40 Baumexemplare anzupflanzen wären. Die tatsächliche Pflanzenauswahl und Anordnung müssen in einem speziellen Bepflanzungsplan dargestellt und ausführungsreif fixiert werden. Um für die Gilde der Höhlen- und Höhlenerwartungsbäume Brutmöglichkeiten herzustellen und zu sichern, sind insgesamt 15 künstliche Nisthilfen auf der Fläche anzubringen.

4.10 Monitoring

Durch ein aktives Monitoring, sprich die Prüfung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen bzgl. deren Funktionstätigkeit in bestimmten Abständen, soll dauerhaft sichergestellt werden, dass die umzusetzenden Maßnahmen greifen.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet. Da die Stadt als Bauherr und späterer Betreiber der Feuerwehr fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

4.12 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Innerhalb des Plangebietes ist eine dokumentierte Altlast vorhanden. Diese 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.

Sofern weitere Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auf die Standardauflagen der SGD Süd wird verwiesen.

4.13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologische Verdachtsfläche

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), westlich des Plangebietes, welches auch in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist.

An- und Abflugflächen, seitliche Überhangfläche der Start- und Landebahn

Der Geltungsbereich liegt gemäß Planeintrag innerhalb der An- und Abflugflächen sowie der seitlichen Überhangflächen der Start- und Landebahn des Segelflug-Geländes. Zur Sicherheit des Flugverkehrs sind die Bestimmungen der „Richtlinien für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 2. Mai 2013, zu beachten (die Richtlinie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt). Innerhalb der in der Richtlinie festlegten Schutzbereiche sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen, die über die Hindernisbegrenzungsfläche hinausragen können, nicht zulässig.

4.14 Hinweise

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

5 Flächenbilanz

5.1 Geltungsbereich des Feuerwehrstandortes

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gemeinbedarfsfläche	5.233 m²	98 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	114 m²	2 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Eingriffsbebauungsplan	**5.347 m²**	**100 %**

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

5.2 Flächenbezogene Eingriffe

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,6 (60% bebaut)	3.140 m²	47 %
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	114 m²	2 %

Verlust der bestehenden Ausgleichs-funktion des Bebauungsplanes Flug-platz Abschnitt West, II. Änderung	3.440	51 %
Eingriffstatbestand	**6.694 m²**	**100 %**

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

5.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gestaltung der nicht überbauten Grund-stücksflächen (40% nicht überbaut)	7.000 m²	77 %
Externe Ausgleichsfläche	2.093 m²	23 %
Summe Ausgleichsflächen und –maßnahmen sowie Ersatzflächen	**9.093 m²**	**100 %**

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

5.4 Zusammenfassung

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Geltungsbereich des Feuerwehrstan-dortes	5.347 m²	43 %
Geltungsbereich der externe Aus-gleichsfläche	7.000 m²	57 %
Summe B-Plan Flugplatz Abschnitt West, V.- Änderung	**12.347 m²**	**100 %**

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

6 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dort wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als selbstständiger Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Alle im Umweltbericht als wesentlich identifizierten Belange sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden und als Festsetzungen eingeflossen. Im Weiteren sei auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

7 Sonstige fachliche Belange

7.1 Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass der neu erzeugte Verkehr bei Dienstübungen und durch das Ausrücken der Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge keine unwesentliche Beeinträchtigung auf den Verkehr der Kreisstraße (Flugplatzstraße) auslösen wird. Um darüber hinaus einen sicheren Ablauf der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten, sind die Zu- und Abfahrten der Privat-Pkw´s und der Einsatzfahrzeuge getrennt.

7.2 Stellplätze

Bei der Planung für den Neubau des Feuerwehrhauses wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr auch die Parkplatzsituation besprochen und konzeptionell abgestimmt.

1. Die Einordnung anhand der rechtlichen Grundlagen:

- **Richtlinie der Unfallkasse RLP DGUV Information 205-008**:

  Die Anzahl der PKW-Stellplätze soll nach DIN 14092-1 mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen und 12 nicht unterschreiten. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist anhand der Erfordernisse und der örtlichen Situation in Abstimmung mit der Feuerwehr zu ermitteln. Die Anzahl soll mindestens der Anzahl der Funktionsplätze auf den Einsatzfahrzeugen entsprechen. Durch geeignete Maßnahmen soll sichergestellt sein, dass für den Alarmfall benötigte PKW-Stellplätze der Feuerwehr jederzeit zur Verfügung stehen und nicht von anderen Verkehrsteilnehmern benutzt werden.

- **DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser Teil 1 Planungsgrundlage** (als anerkannte Regel der Technik):

  Für Feuerwehreinsatzkräfte ist eine entsprechende Anzahl von Parkplätzen im unmittelbaren Bereich des Feuerwehrhauses erforderlich. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze sollte mind. gleich der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus untergebrachten Einsatzfahrzeuge sein, jedoch mind. 12 Stück. Die Richtgröße je Stellplatz beträgt mind. 5,5 x 2,5 m. Die PKW-Zufahrt ist getrennt von der Alarmausfahrt und auf dem Grundstück kreuzungsfrei vorzusehen.

  Darstellung Funktionsplätze nach taktischen Einheiten der Feuerwehrdienstvorschrift 3 (FwDV3):

  Der Zug (1/3/18/22) ist die größte reguläre taktische Einheit und besteht im Regelfall aus zwei Gruppen (jeweils 0/1/8/9), dem Zugführer (1/0/0/1) und dem Zugtrupp (0/1/2/3). Zusätzlich ergibt sich durch die Besetzung des Rüstwagens die taktische Einheit des Trupps (1/2/3).

  Ergebnis: **Funktionsplätze 25**

  Die Sitzplätze / Funktionsplätze nach vorhandenen Fahrzeugen:

ELW1	Sitzplätze: 9	Funktionsplätze: 4
TLF	Sitzplätze: 9	Funktionsplätze: 9
RW	Sitzplätze: 3	Funktionsplätze: 3 Taktische Gruppe mit MTW
MTW	Sitzplätze: 8	Funktionsplätze: 6 Taktische Gruppe mit RW
LF	Sitzplätze: 9	Funktionsplätze: 9

  Ergebnis: **Funktionsplätze 31**

2. Bedarf nach Einordnung der örtlichen Erfordernisse und Konzept der Feuerwehr (Wehrleitung und Zugführer Lachen-Speyerdorf)

   Bei der Einheit des Löschzugs Lachen-Speyerdorf (Ausrückebereich Ost) handelt es sich mit 47 aktiven Einsatzkräften um die größte Feuerwehreinheit in Neustadt. Gemessen an den Fahrzeugsitzplätzen stehen diesen mehr Feuerwehrangehörige gegenüber. Es existiert eine Jugend und eine Bambinifeuerwehr. Geplant ist neben der Hauptwache diesen als Ausbildungsstandort für den Ausrückebereich Ost auszubauen. Der Ausrückebereich Ost ist nach der Innenstadt das einsatzreichste Gebiet in Neustadt, welcher in die Risikoklassen B3, T3, ABC 3 und W1 eingestuft ist. Daraus ergibt sich gem. Feuerwehrverordnung ein Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstungen, die mit entsprechender Anzahl von Einsatzkräften in den Einsatz gebracht werden müssen. Zusätzlich hat der Löschzug Lachen-Speyerdorf Zusatzaufgaben in der Einsatzplanung und Ausrückordnung der Gesamtwehr.

   Bei einer kompletten Besetzung der **38 Sitzplätze** sieht die Feuerwehr ihren Mindestbedarf als Anrechnung der PKW-Stellplätze als erfüllt.

3. Zusammenfassung

   Aus den rechtlichen Vorgaben ergibt sich ein Pkw-Stellplatzbedarf von 31 Plätzen. Die Konzeption der Feuerwehr sieht aufgrund der örtlichen Erfordernisse einen Bedarf von 38 Stellplätzen vor. In telefonischer Abstimmung wurde mit dem Zugführer Lachen-Speyerdorf das Konzept nochmals besprochen. Ein **absoluter Mindestbedarf von 35 PKW-Stellplätzen** kann hier mitgetragen werden.[13]

7.3 Schallschutz[14]

Im Zuge der fünften Änderung des Bebauungsplans „Flugplatz Abschnitt West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zu untersuchen und zu beurteilen waren die durch den Übungsbetrieb und durch die Einsatzfälle zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten störempfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) in der Umgebung des Plangebiets.

Zum Schutz der Wohnbebauung westlich des Bauvorhabens vor möglichen Geräuscheinwirkungen durch Übungsbetrieb und Einsatzfahrten ist zwischen der Fahrzeughalle und dem Übungsturm eine 5,5 m hohe Wand vorgesehen. Auf dieser Grundlage wurden die Berechnungen vorgenommen. Im Übrigen erfolgte die Anordnung der Gebäudekubatur in der Form, dass die zu Übungszwecken genutzten Außenbereiche „Übungsflächen“ zur Wohnbebauung hin abgeschirmt werden.

Im Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass ohne Einsatz des Martinshorns im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A) unterschritten wird. In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Nach den Einsatzstatistiken der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass weniger als zehn Einsätze pro Jahr in der Nacht beginnen und/oder enden. Damit sind die nächtlichen Einsätze selten im Sinne der TA Lärm. Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse in der Nacht von 55 dB(A) wird bei einer Einsatzfahrt in der Nacht deutlich um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

Bei Einsätzen mit Martinshorn wird der Immissionsrichtwert am Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten. In der Nacht werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) verursacht, weshalb der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse in der Nacht von 55 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten wird.

Der Signalhorneinsatz ist bei der Auffahrt auf eine öffentliche Straßen nur notwendig, wenn es die Verkehrssituation erfordert. Es kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere bei Einsätzen im Nachtzeitraum wegen des geringen Verkehrsaufkommens auf der Haßlocher Straße der Einsatz des Signalhorns in der Regel nicht erforderlich wird.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die Feuerwehr eine bedeutende dem Gemeinwohl dienende Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes erfüllt und auf das Jahr bezogen nur wenige Einsätze mit Signalhorneinsatz bei der Auffahrt vom Betriebsgelände auf die Haßlocher Straße in der Nacht zu erwarten sind, sind die bei diesen Einsätzen mit Signalhorn nur kurzfristig auftretenden Geräuscheinwirkungen sowohl für die bestehenden als auch für die neugeplanten Nutzungen als zumutbar zu beurteilen.

---

[13] Stellungnahme der Abteilung Brand- und Katastrophenschutz in Abstimmung mit der Wehreinheit; Februar 2020

[14] FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Flugplatz, Abschnitt West“, 5. Änderung in Neustadt a. d. Weinstraße – OT Lachen-Speyerdorf, August 2021

7.4 Klima[15]

Es ist aufgezeigt worden, dass der in Rede stehende Standort sich innerhalb einer Region mit hohen Temperaturmittelwerten und damit einhergehend mit einem stark belastenden Bioklima befindet. Die klimatische Vorbelastung erlaubt nur eingeschränkt wirksame Ausgleichsleistungen, wie sie zurzeit noch durch den Gehölz- und Freiflächenbestand in einer - wenn auch kleinflächig, aber - markanten Weise erfüllt werden. Mit der Überbauung und Versieglung der Fläche ist eine deutliche Veränderung des Kleinklimas verbunden. Man muss davon ausgehen, dass Baukörper, mehr noch die ausgedehnten Regie- und Kfz-Flächen eine merkliche Anhebung der lokalen Temperaturspitzen bewirken werden.

Für das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit müssen auch zukünftig kleinräumig wirksame Grünelemente wegen ihrer siedlungsklimatischen Wohlfahrtswirkung in die Standortbewertung erhalten und eingebracht werden. Der Verlust des geschlossenen Gehölzbestandes ist markant, der obligate Erhalt einiger Großbaumexemplare ist eine Maßnahme, mit der man die Klimafunktionen zumindest teilweise erhalten kann. Diese Beeinträchtigungen können nur durch ein qualifiziertes Begrünungs- und Bepflanzungskonzept am Standort ausgeglichen werden (§ 1a (5) BauGB).

Bzgl. siedlungsklimatischer Vermeidungserfordernisse (Thermische Belastung) ist eine intensive Bepflanzung der Kfz-Stellplätze notwendig. Es ist ein Baum/ pro vier Stellplätze vor Ort nachzuweisen. Zusätzlich sollen neben den Stellplätzen auch die nicht überbaubaren Flächen begrünt sowie eine Retentionsfläche hergestellt werden, welche das Niederschlagswasser der Parkplatz- und Dachflächen sammelt. Neben dem entstehenden Kühlungseffekt trägt die Retentionsfläche auch zum vorbeugenden Grund- und Hochwasserschutz bei. Darüber hinaus ist auf dem Gebäude eine Dachbegrünung vorzunehmen, um auch hier eine Minderung der thermischen Beeinträchtigung zu bewirken. Die Festsetzung entspricht der städtischen Biodiversitätsstrategie, die ausdrücklich eine Gründachinitiative vorsieht.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit den üblichen Medien kann unter Nutzung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde ein Entwässerungskonzept seitens des ESN erarbeitet.

Die Hofflächen mit Fahrzeugwäsche und Übungsfläche sind dem Mischwasserkanal in der Flugplatzstraße zugeordnet. Dabei sollten die Abwässer der Fahrzeugwäsche über eine Leichtflüssigkeitsabscheideranlage in den MW-Kanal eingeleitet werden. Für anfallendes Regenwasser auf dieser Fläche wäre eine Überdachung (oder sonstige technische Einrichtung, z.B. über Schieber, die den Zulauf von Regenwasser auf dem Platz zur Abscheideranlage unterbindet) zur Belastungsvermeidung der Abscheideranlage sinnvoll. Zwecks Rückstauschutz wird eine Hebeanlage nach dem Abscheider notwendig. Da das Schmutzwasser der Werkstatt ebenfalls über einen Leichtflüssigkeitsabscheider laufen muss, sollte überprüft werden, ob auch nur eine Abscheideranlage ausreichen würde. Da der Mischwasserkanal in der Flugplatzstraße nicht für die zusätzliche Fläche der Grundstücke ausgelegt wurde, wird die Notwendigkeit einer gedrosselten Ableitung der Hoffläche in den Mischwasserkanal gesehen. Bei einer gedrosselten Ableitung von 10 l/s würde nach DIN 1986-100 für ein 30-jährliches Regenereignis ein Rückhaltevolumen von VRRR;30a = 15 m³ notwendig werden (Größtes Volumen bei Regenspende r15min;30a = 290,9 l/sxha). Der Drosselabfluss zum Mischwasserkanal wurde hier beispielhaft angenommen und wird erst in den weiteren Planungsschritten,

[15] Ehrenberg Landschaftsplanung: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz; August 2021

spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Grundstücksentwässerungsabschluss, festgelegt. Bzgl. der Übungsfläche wäre ein Sicherheitsauffangbecken mit Absperrklappe sinnvoll, sodass bei Übungen die anfallenden Flüssigkeiten zurückgehalten werden können. Die Wahl hängt aber auch davon ab, welche Form des Übungsbetriebes stattfinden wird, bzw. welche Flüssigkeiten/Stoffe anfallen werden.

Häusliches Schmutzwasser kann direkt in den MW-Kanal eingeleitet werden. Ein Anschluss des häuslichen Schmutzwassers an eine Leichflüssigkeitsabscheideranlage ist zu unterbinden.

Im Rahmen des Überflutungsnachweises für Grundstücksflächen >800m² (DIN 1986-100:2016-12 Gleichung 20) wurde für diesen Bereich eine kurzzeitig zurückzuhaltende Regenwassermenge auf der Oberfläche von ca. 15 m³ ermittelt, was einer Einstauhöhe von ca. 0,4 cm auf dem Geländebereich entspricht und eher unkritisch zu sehen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Parkplatzfläche sowie der Dachfläche soll in eine abgedichtete Retentionsmulde zurückgehalten und dann dem verrohrten Schildsteg zugeleitet werden, welcher im Speyerbach mündet.

Für die Ermittlung der Rückhaltevolumen wird ein Drosselabfluss von QDR = 4 l/s angenommen. Eine Versickerungsleistung wurde aufgrund der Vorbelastung der Böden vernachlässigt, da eine gezielte Versickerung auf der Fläche nicht stattfinden wird. Die Rückhaltung soll oberflächig in Form einer 30 cm tiefen Mulde mit einer Ableitung über einen Muldenablauf ins Gewässer erfolgen. Die Wasserführung lässt sich auch z.B. mit offenen Rinnen und/oder Kastenrinnen realisieren.

Zwar wäre der Muldenablauf unterhalb der Rückstauebene, da es sich jedoch um den Beginn des verrohrten Gewässers handelt und in diesem Abschnitt keine nennenswerten Zuflüsse bekannt sind, wird die Rückstauthematik in diesem Fall für unproblematisch gesehen.

Nach DIN 1986-100 ergibt sich für die Flächen, die in das Gewässer einleiten ein notwendiges Rückhaltevolumen von VRRR;30a = 88 m³ für ein 30-jährliches Regeneregnis (Größtes Volumen bei Regenspende r60min;30a = 117,4 l/sxha).

Im Rahmen des Überflutungsnachweises für Grundstücksflächen >800m² (DIN 1986-100:2016-12 Gleichung 20) wird für diesen Bereich eine kurzzeitig zurückzuhaltende Regenwassermenge auf der Oberfläche von ca. 55 m³ ermittelt, was einer Einstauhöhe von ca. 1,0 cm auf dem Gelände entspricht. Der Schutz des Gebäudes lässt sich vereinfacht mit einem Höhenunterschied zwischen Fußbodenoberkante und Geländeoberkannte realisieren.

Bei einer gewählten Muldentiefe von max. 30 cm ergibt sich ein Flächenbedarf von 88 m³ / 0,30 m = 293 m². In der „Freifläche für städtische Grünzone“ ist dieser Flächenbedarf abgedeckt (siehe Abbildung 14 Lageplan mit Beispielmulde) und bietet auch weitere Rückhaltereserven. Die erforderliche Fläche lässt sich auch auf mehrere Bereich verteilen, erfordert dann aber u.U. mehrere Anschlusspunkte an der Grabenverrohrung.

Ob eine Behandlung nach dem Nachweisverfahren nach DWA-M153 notwendig wird, hängt von der Vorgabe der Gewässerpunkte durch die Wasserbehörde ab. Aktuell wurden seitens des ESN knapp 12 Abflussbelastungspunkte ermittelt, die je nach Gewässerpunktevorgabe eine Behandlung bedürfen oder nicht. Wird die Grabenverrohrung beispielsweise als „kleiner Flachlandbach“ mit 15 Gewässerpunkten gewertet, so wird rechnerisch keine Behandlung notwendig. Wird die Grabenverrohrung hingegen als „sehr langsam fließendes Gewässer mit einer Fließgeschwindigkeit bei MQ unter 0,10 m/s“ mit 10 Gewässerpunkten gewertet, so wird rechnerisch eine Behandlung notwendig.

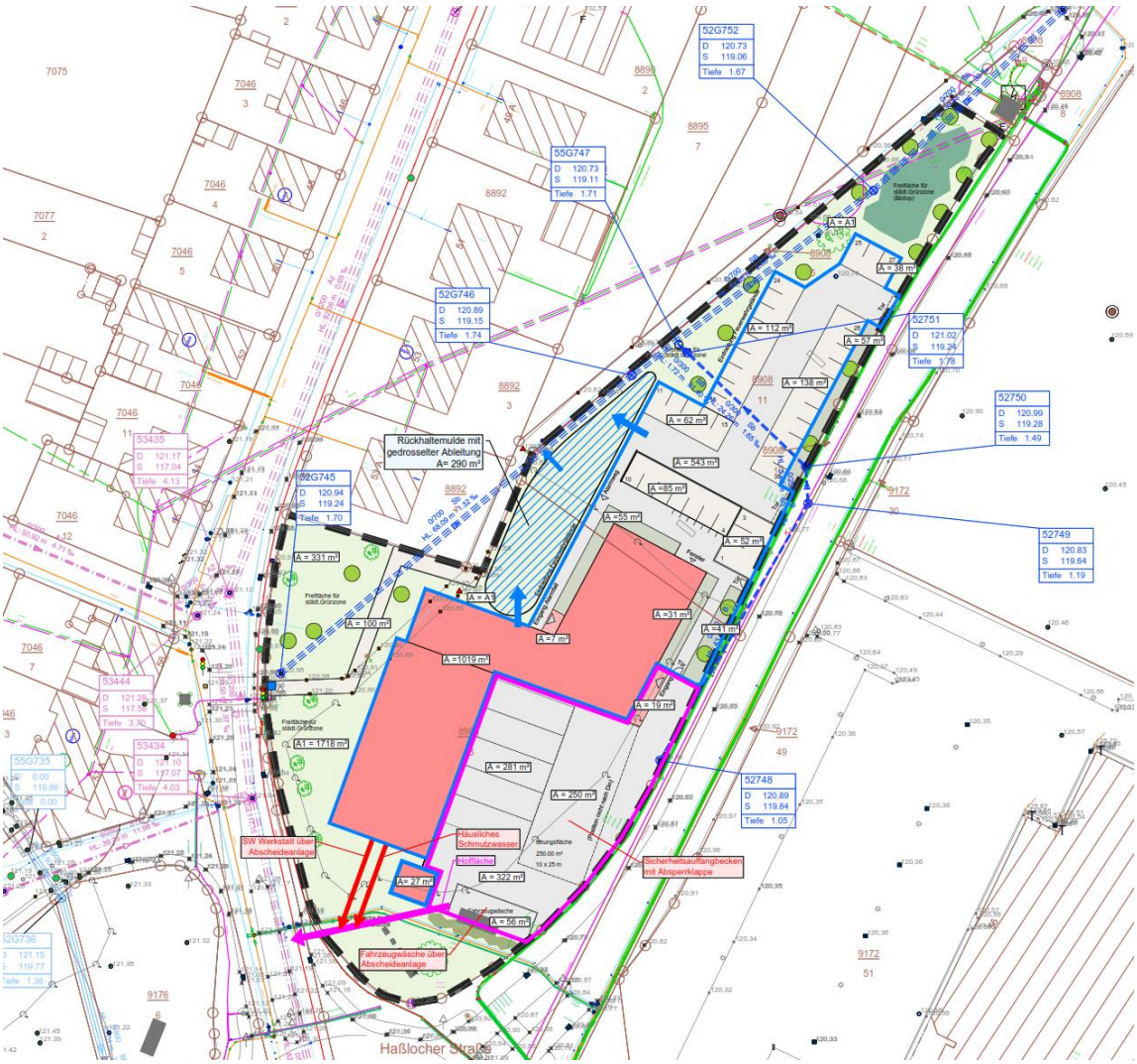


Abbildung 14: Entwässerungskonzept mit Beispielmulde (Quelle: ESN, März 2021)

8 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen, z.B. zur Erschließung und zum Eingriffsausgleich sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

9 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.

I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) 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 03.02.2021 (GVBl. S. 66).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb, Langen 2. Mai 2013

10 Gutachten

- FIRU GFI mbH (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Flugplatz, Abschnitt West“, V. Änderung in Neustadt a. d. Weinstraße – OT Lachen-Speyerdorf, Kaiserslautern
- ALSOM Power Environmental Consult GmbH (2007): Bericht zur orientierenden Untersuchung der Altablagerungen 316 000 000-220 und – 289 im Rahmen der Erschließungsplanung in 67435 Neustadt, Ortsteil Lachen-Speyerdorf, Kandel/Pfalz
- ALENCO Power Environmental Consult GmbH (2008):Bericht zur fachtechnischen Begleitung der Erschließungsmaßnahme „Flugplatz Abschnitt West“ im Bereich der ehemaligen Kaserne Edon in Neustadt/Lachen-Speyerdorf, Kandel/Pfalz
- GFU (2020): Geo- und abfalltechnischer Bericht für den Neubau Feuerwehrgerätehaus, Schwetzingen
- RSK Alenco (2021): Detailuntersuchung Feuerwehrgerätehaus in Neustadt, Lachen-Speyerdorf, Altablagerung 316 00 000-220, Kandel/Pfalz
- Ehrenberg Landschaftsplanung (2016/2020): Artenschutzfachliche Studie nach § 44 BNatSchG zum Vorhaben Neubau eines Feuerwehr-Einsatzgebäudes in Lachen-Speyerdorf, Kaiserslautern
- Ehrenberg Landschaftsplanung (2021): Gutachterliche Stellungnahme zur Artenschutzfachliche Studie aus dem Jahr 2016, Kaiserslautern
- Ehrenberg Landschaftsplanung (2021): Umweltbericht inkl. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Flugplatz, Abschnitt West“, V. Änderung“, Kaiserslautern
- Geo Exploration Technologies GmbH (2018): Bericht TDEM-Untersuchung zur Metallkörperortung (Kampfmittelverdachtszonen) für das BV Feuerwehrgerätehaus Lachen-Speyerdorf, Tiefenortung, Mainz
- Consulting-Engineers-Göttig (2018): Kampfmitteldetektierung für das Bauvorhaben Feuerwehrgerätehaus Lachen-Speyerdorf/Neustadt, Worms

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Marc Weigel
Oberbürgermeister