# Begründung

# Gemeinde Mehlingen

**Bebauungsplan „Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof, 1. Änderung Stadion“**

Bearbeitet im Auftrag der 1. FC Kaiserslautern GmbH & Co. KGaA von

Matthias Braun
Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Andre Bold
M.Sc. Räumliche Umweltplanung

**Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im Juli 26 – 2024/S336/2026-07-23**

**Begründung zum Bebauungsplan Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof, 1. Änderung Stadion in Mehlingen**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal

Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

# Inhalt

I. Einführung ..... 5
I.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets ..... 5
I.1.1 Geltungsbereich A ..... 5
I.1.2 Geltungsbereich B ..... 6
I.1.3 Geltungsbereich C ..... 7
I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ..... 9
II. Ausgangssituation ..... 9
II.1 Stadträumliche Einbindung ..... 9
II.2 Bebauung und Nutzung ..... 9
II.3 Erschließung ..... 9
II.3.1 Verkehrliche Erschließung ..... 9
II.3.2 Starkregenvorsorge / Hochwasservorsorge ..... 9
II.4 Natur, Landschaft, Umwelt ..... 12
II.4.1 Geltungsbereich A ..... 12
II.4.2 Geltungsbereich B ..... 14
II.4.3 Geltungsbereich C ..... 15
II.4.4 Aufforstungsfläche Morbach ..... 15
II.5 Eigentumsverhältnisse ..... 17
III. Planungsbindungen ..... 17
III.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz 2008 (LEP IV RLP) ..... 17
III.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 2012 (RROP Westpfalz) ..... 19
III.2.1 Geltungsbereich A ..... 19
III.2.2 Geltungsbereich B ..... 21
III.2.3 Geltungsbereich C ..... 21
III.2.4 Aufforstungsfläche ..... 21
III.3 Flächennutzungsplan ..... 22
III.4 Bestehender Bebauungsplan ..... 22
III.5 Landschaftsplanung ..... 23
III.6 Lärmaktionsplan ..... 24
IV. Planungskonzept und städtebauliche Alternativenprüfung ..... 25
IV.1 Ziele und Zwecke der Planung ..... 25
IV.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 26
IV.2.1 Standortalternativen ..... 26
IV.2.2 Vorhabenalternativen ..... 27
V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen) ..... 27
V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 27

V.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 28
V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..... 29
V.4 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 29
V.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ..... 29
V.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, iVm. Abs. 1a BauGB) ..... 29
V.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ..... 30
V.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Abwasser und dessen Ableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 31
V.9 Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25b BauGB) ..... 33
VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) ..... 33
VII. Auswirkungen der Planung ..... 34
VII.1 Auswirkungen auf die Umwelt ..... 34
VII.1.1 Schutzgut Fläche und Boden ..... 34
VII.1.2 Schutzgut Wasser ..... 34
VII.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope: ..... 36
VII.1.4 Schutzgut Klima und Luft ..... 40
VII.1.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ..... 40
VII.1.6 Schutzgut Landschaft ..... 41
VII.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe ..... 41
VII.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur ..... 41
VII.3 Hochwasser, Urbane Sturzfluten ..... 41
VII.4 Verkehrliche Auswirkungen ..... 42
VII.4.1 Auswirkungen auf die Landesstraße L395 und die Stellplatzverfügbarkeit ..... 42
VII.4.2 Auswirkungen auf die Radinfrastruktur ..... 43
VII.5 Auslösende sonstige Verfahren und vertragliche Regelungen ..... 44
VII.5.1 Bodenordnung ..... 44
VII.5.2 Waldrechtliche Genehmigung ..... 44
VII.5.3 Ausnahmeantrag für Eingriff in geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 und Abs. 4 BNatSchG ..... 44
VII.5.4 Verkehrssicherungspflicht Waldabstand ..... 44
VIII. Verfahren ..... 44
VIII.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung ..... 44
VIII.2 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ..... 44
VIII.3 Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung ..... 45
VIII.4 Satzungsbeschluss des Gemeinderats ..... 45

VIII.5 Ausfertigungsvermerk ..... 45
VIII.6 Bekanntmachung ..... 45

# I. Einführung

## I.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

### I.1.1 Geltungsbereich A

Der **Geltungsbereich A** der Änderung liegt in der Gemeinde Mehlingen, Gemarkung Neukirchen (074957), Flur 0 auf einem Teilstück der Flurstücksnummer **462/30**.

Die großräumige Erschließung ist über die südliche Landesstraße gegeben.

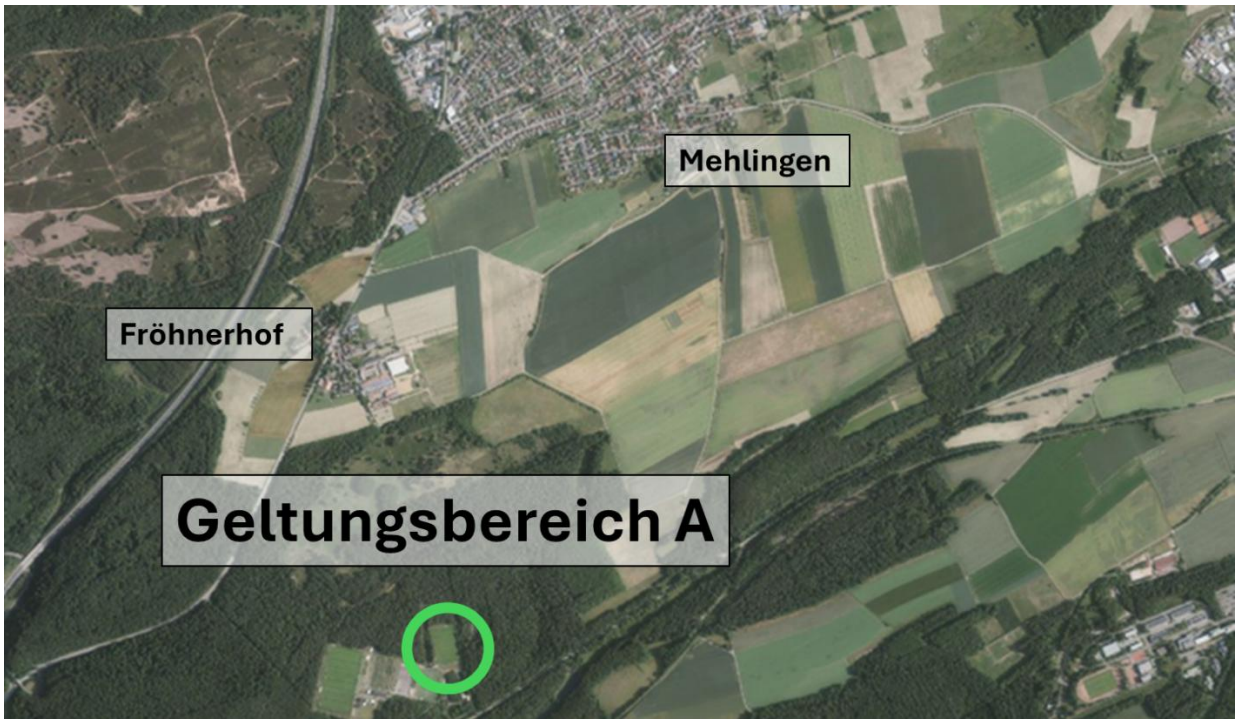


*Abbildung 1: Verortung Änderungsbereich Geltungsbereich A, Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz*

Der genaue Geltungsbereich ist nachstehender Abbildung zu entnehmen. **(Größe ca. 2,6 ha)**

*Abbildung 2: Kataster und Luftbild Geltungsbereich A; Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz*

### I.1.2 Geltungsbereich B

Der **Geltungsbereich B** liegt ebenfalls in der Gemeinde Mehlingen, Gemarkung Neukirchen (074957), Flur 0 auf einem Teilstück der Flurstücksnummer **462/30**.

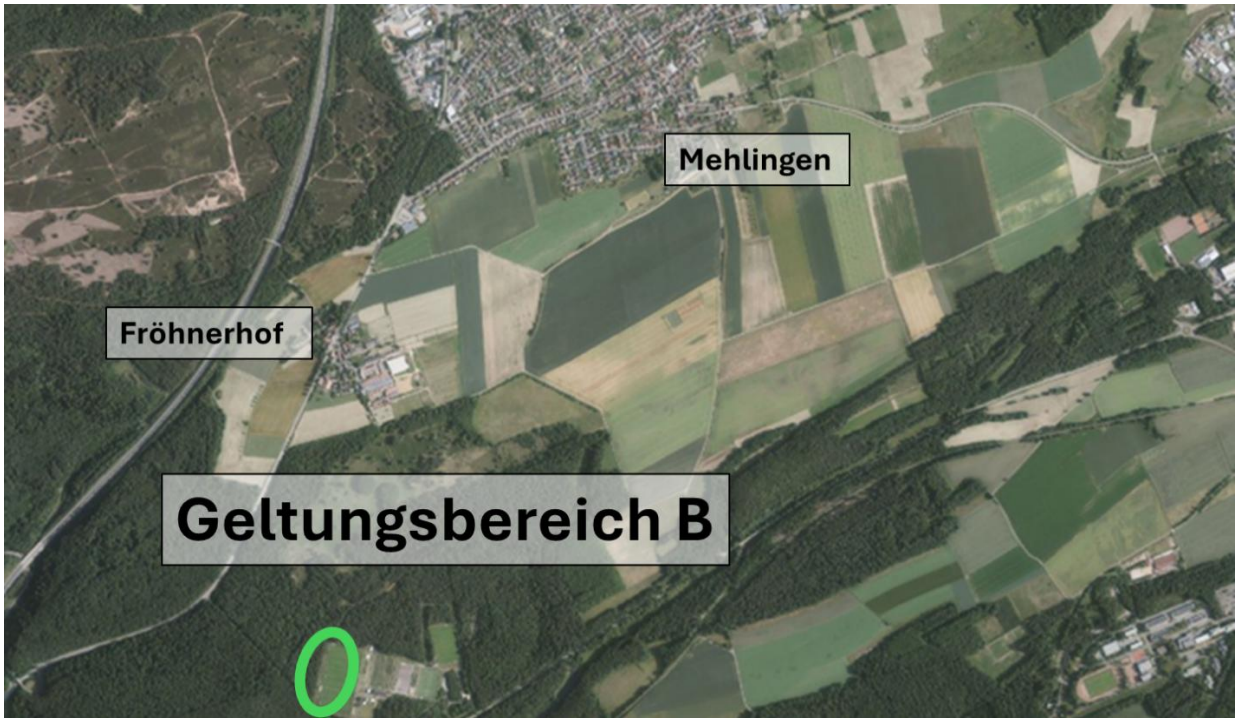


*Abbildung 3 Verortung Geltungsbereich B, Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz*

Der genaue Geltungsbereich ist nachstehender Abbildung zu entnehmen. **(Größe ca. 0,12 ha)**

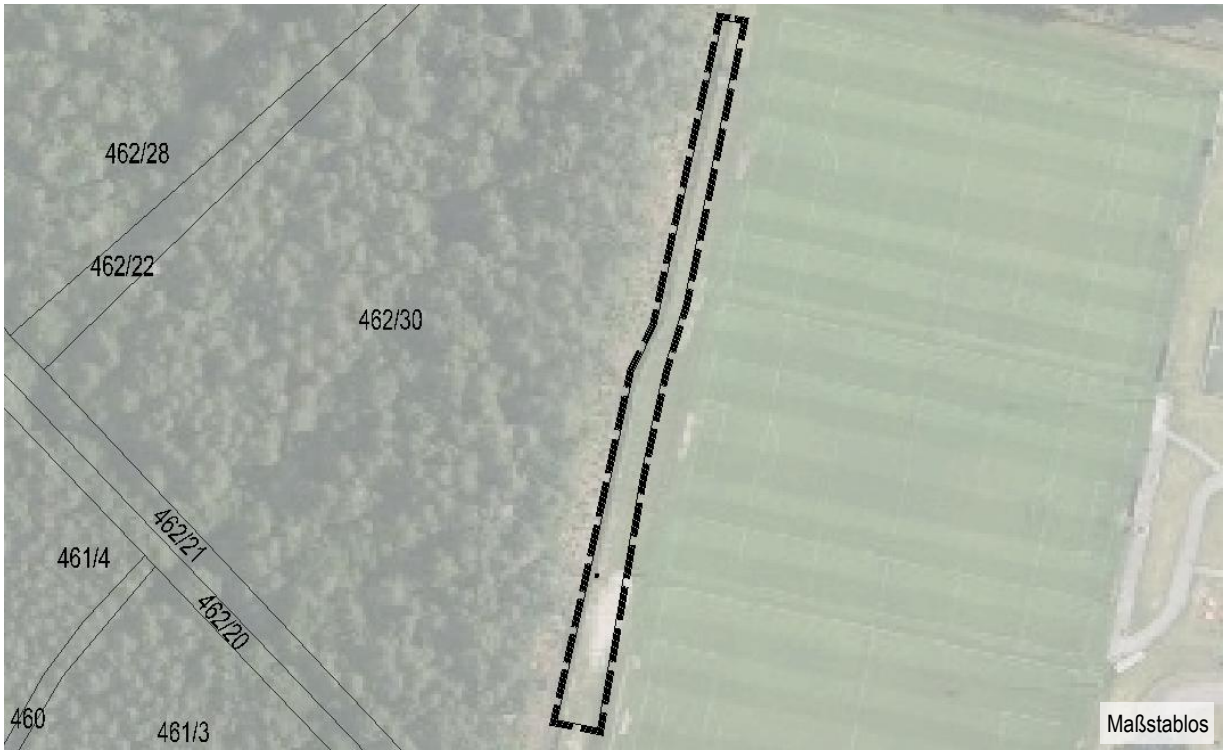


*Abbildung 4: Kataster und Luftbild Geltungsbereich B; Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz*

### I.1.3 Geltungsbereich C

Der **Geltungsbereich C** liegt ebenfalls in der Gemeinde Mehlingen, Gemarkung Neukirchen (074957), Flur 0 auf einem Teilstück der Flurstücksnummer **1933..**

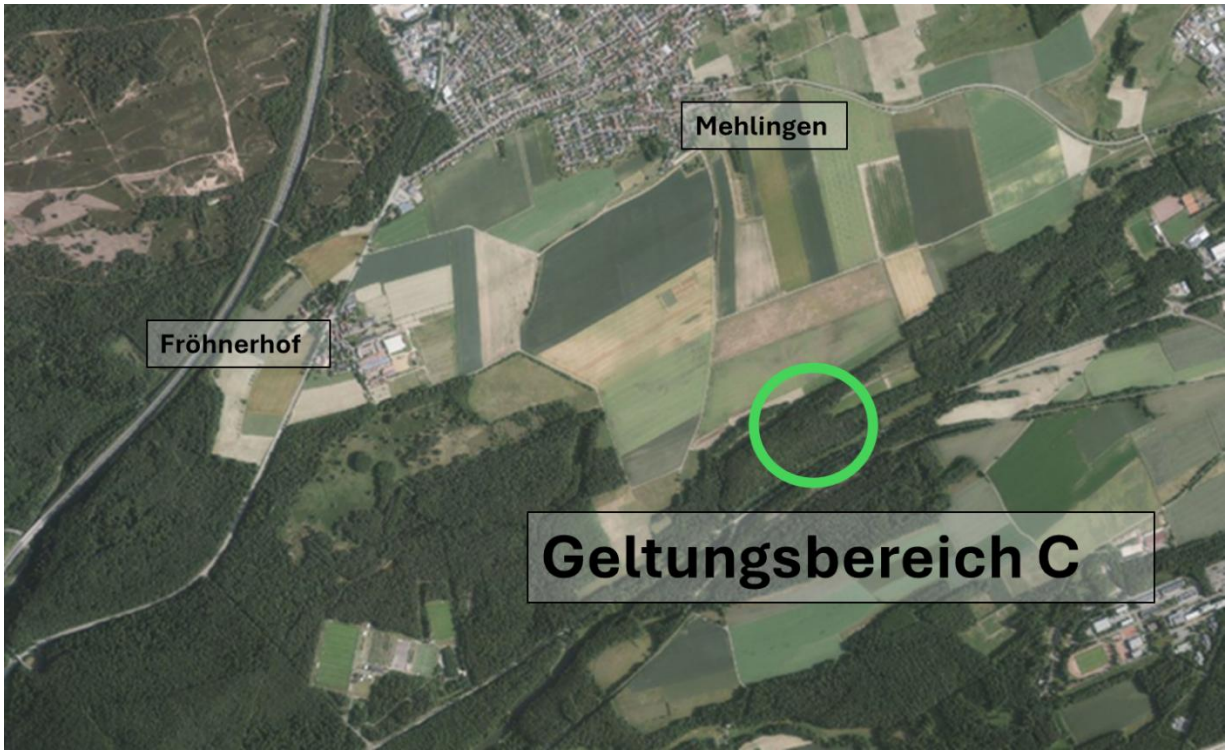


*Abbildung 5: Verortung Geltungsbereich C, Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz*

Der genaue Geltungsbereich ist nachstehender Abbildung zu entnehmen. **(Größe ca. 2 ha)**

*Abbildung 6: Kataster und Luftbild Geltungsbereich C; Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz*

### I.1.4 Aufforstungsfläche Morbach

Der **Aufforstungsfläche (vertragliche Regelung bis Satzungsbeschluss)** liegt in der Gemeinde Morbach, Gemarkung Morbach, Flur 0, auf einem Teilstück der Flurstücksnummer **1526**.

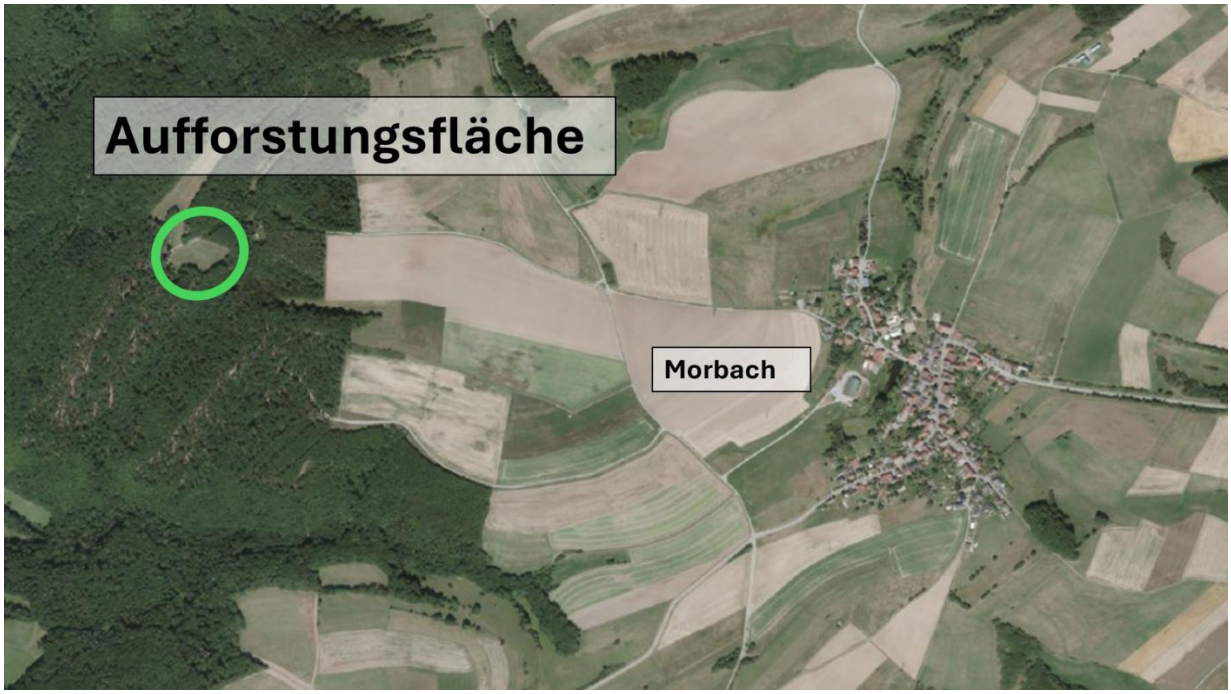


*Abbildung 7: Verortung Aufforstungsfläche Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz*

Der genaue Bereich ist nachstehender Abbildung zu entnehmen. (**Größe ca. 0,37 ha**)

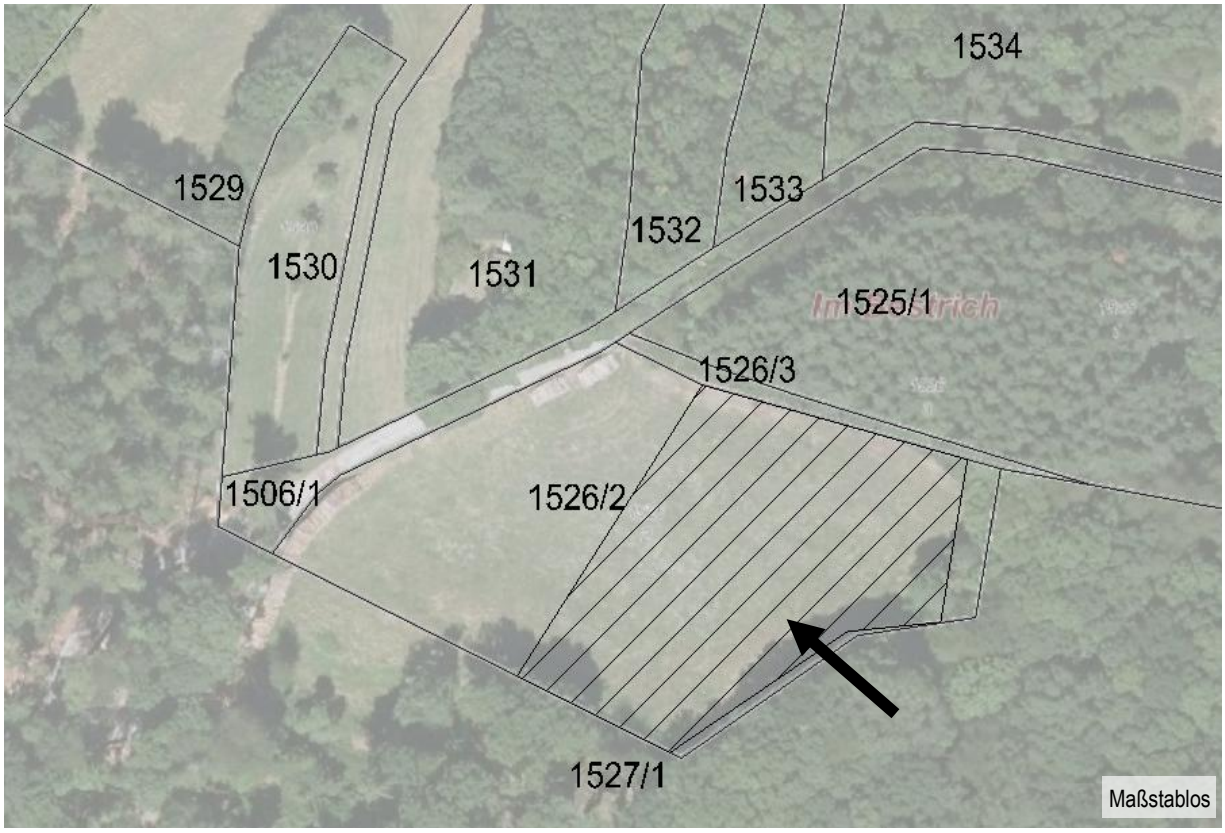


*Abbildung 8: Kataster und Luftbild Aufforstungsfläche; Datengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz*

## I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der 1. FCK Kaiserslautern strebt den Bau eines Stadions an. Es besteht Bedarf an weiteren Umkleiden sowie Sanitärräumen, um den Betrieb des Trainingszentrums angemessen zu gewährleisten. Die erste Bebauungsplanänderung 2002-2004 schaffte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rasenfläche. Da die 1. Änderung 2002-2004 nicht ausgefertigt wurde und nun der Bau eines Stadions geplant ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans 1999 notwendig.

Der 1.FCK stellt einen sehr wichtigen Pol in der Region Kaiserslautern dar, was die Region stärkt. Insbesondere trägt hierzu auch das Nachwuchsleistungszentrum in Mehlingen auf dem Fröhnerhof bei. Um dies weiter leisten zu können und aufgrund der schon langanhaltenden Überlastung der Baulichkeiten am Fröhnerhof aufgrund derer der Betrieb bereits mehrfach nur durch provisorische Containerbauten aufrechterhalten werden konnte, ist das geplante Stadiongebäude zum größten Teil für den täglichen Betrieb des Nachwuchsleistungszentrums zwingend erforderlich.

Die derzeitige Überlastung der Anlagen spiegelt sich in der nicht nur doppelt, sondern sogar Mehrfachbelegung von Umkleiden und Duschen, der Mehrfachbelegung von Büros und weiterer Räumlichkeiten wider.

Verglichen mit anderen Nachwuchsleistungszentren ist eine Erweiterung des Angebots unerlässlich, da der Standort bereits im Ist-Zustand deutlich hinter anderen Nachwuchsleistungszentren zurücksteht und somit nur aufgrund intensivster Bemühungen des Personals und durch die Beliebtheit des Vereins talentierte Nachwuchsspieler an den Verein binden kann. Ebenso trägt schon heute die Vision einer neuen Anlage dazu bei Personal und Spieler in Kaiserslautern zu etablieren.

# II. Ausgangssituation

## II.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet (**Geltungsbereich A**) liegt im Sportpark Rote Teufel im Süden des Gemeindegebiets der Gemeinde Mehlingen und ist umgeben von Waldflächen. Die Entfernung zur nächsten Ortslage, dem Fröhnerhof, beträgt ca. 750m. Die Entfernung zur Ortslage Mehlingen beträgt ca. 1,6 km.

## II.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein eingezäunter Naturrasenplatz mit Entwässerungssystem sowie Rasenheizung. Die Spielfläche ist eingezäunt und von Pflasterflächen umgeben. Weiter befindet sich im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung das Heizungsgebäude für die Rasenheizung sowie ein Wasserspeicher zur Platzberegnung.

## II.3 Erschließung

### II.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Sportpark Rote Teufel wird durch die L 395 (Kaiserslautern – Enkenbach-Alsenborn) überörtlich und durch den Knotenpunkt und Abbiegespur an der Werner-Liebrich-Straße erschlossen. Die innere Erschließung im Sportpark wird durch mehrere Straßen gewährleistet. Ein zentraler Parkplatz im Norden des Sportparks dient den Nutzern als Stellplatzmöglichkeit. Das Plangebiet ist durch eine Ost-West-Straße von der Werner-Liebrich-Straße direkt erschlossen.

### II.3.2 Starkregenvorsorge / Hochwasservorsorge

Infolge des Klimawandels werden Extremwetterereignisse in den kommenden Jahren voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Aufgrund dessen ist es von besonderer Relevanz, die Gefahr von Starkregenereignissen und Sturzfluten in der Planung zu berücksichtigen.

Im Bestand kommt es insbesondere im Westen des Geltungsbereichs bei außergewöhnlichem Starkregen zu Wassertiefen bis zu 200 cm bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5 m/s. Vereinzelt sind kleinere gefährdete Flächen auch im Osten und Norden vorzufinden, jedoch flächenmäßig in deutlich geringerer Dimension und mit deutlich geringerer Intensität.

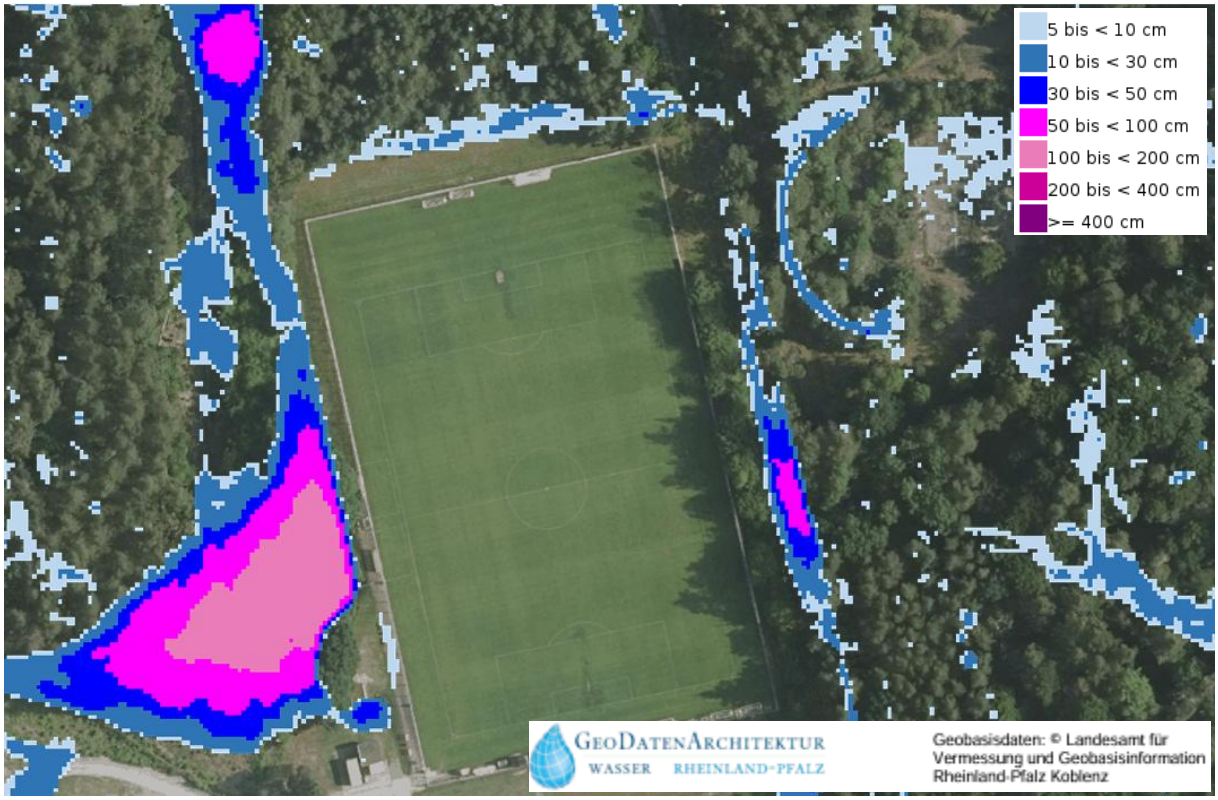


*Abbildung 9: Wassertiefen bei SRI 7*

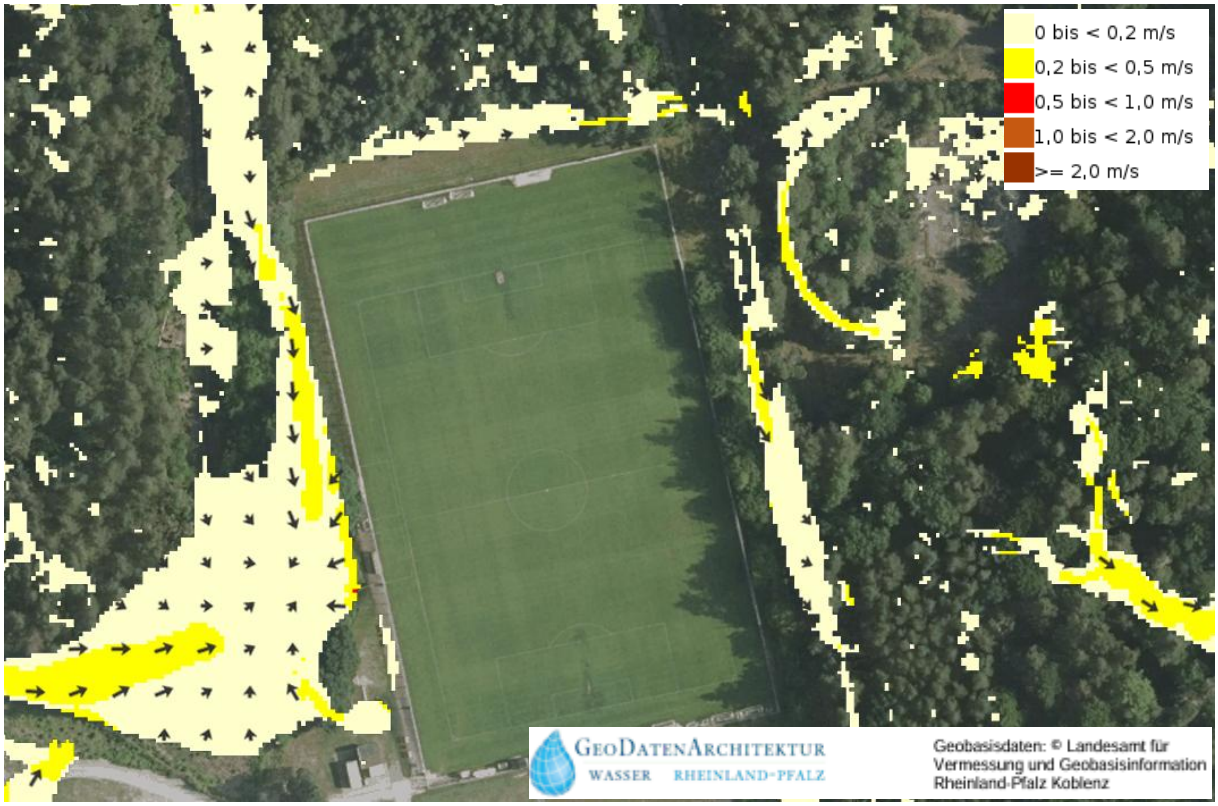


*Abbildung 10: Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtung*

Wie die Abbildungen verdeutlichen, kommt es aufgrund der Topographie zu Zuflüssen aus der unmittelbaren Umgebung, z. T. von außerhalb des Geltungsbereichs.

Bei extremen Starkregen (SRI 10) sind höhere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu erwarten.

Da sich durch die Planung und Bauausführung die Höhenlagen verändern, wird sich auch der Zufluss der angrenzenden Flächen verändern und die Karten spiegeln daher nur bedingt die zukünftige Herausforderung bei Starkregen wider.

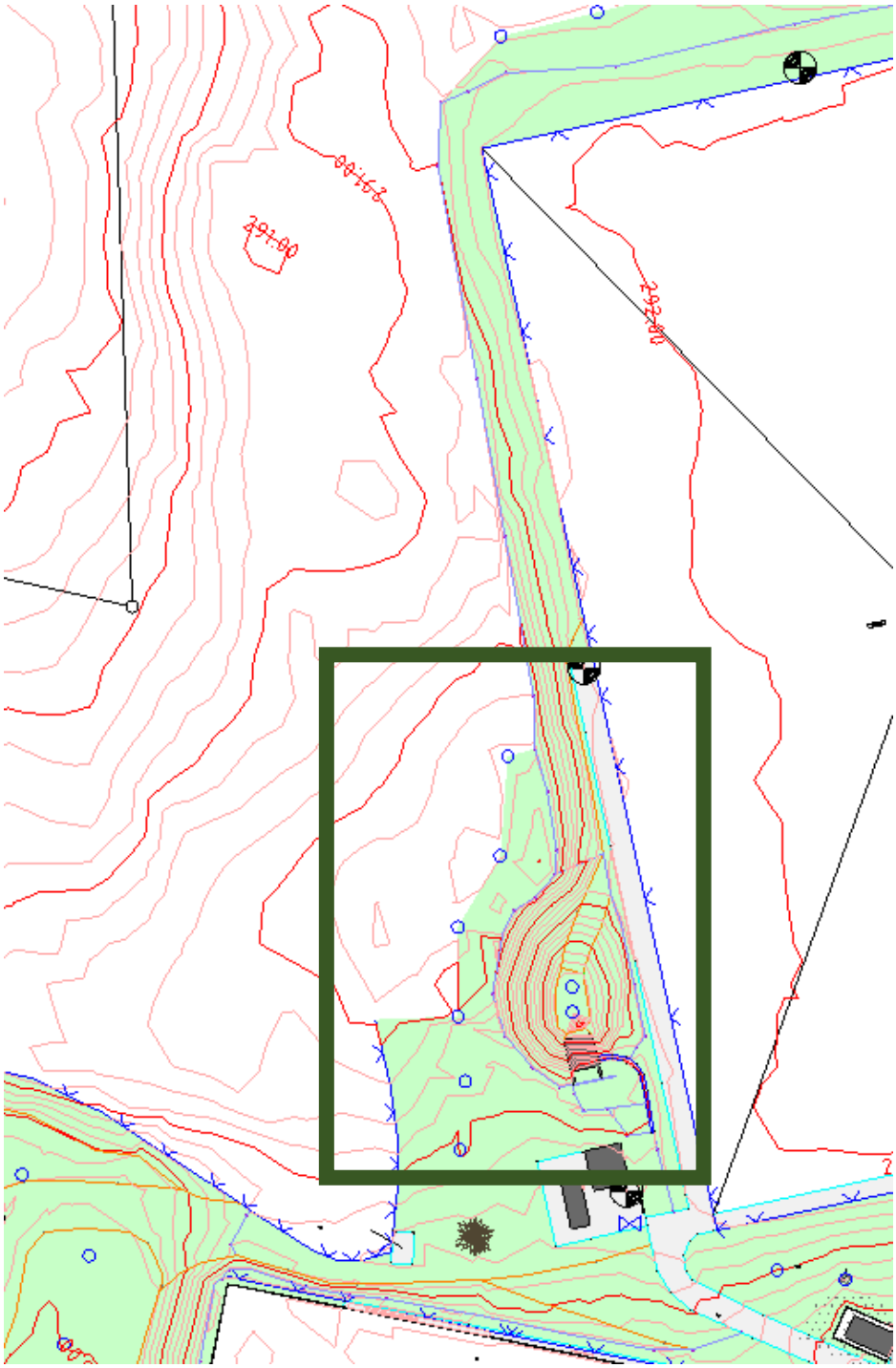


*Abbildung 11: Höhenvermessung Preiss*

Die Höhenvermessung zeigt, dass die höheren Wassertiefen in dem Bereich insbesondere auf die Geländetopographie zurückzuführen sind.

Dennoch greift die vorliegende Planung die Gefahr der Auswirkungen von Starkregen auf. So wird zum einen durch teildurchlässige Wege sichergestellt, dass das Niederschlagswasser in Teilen infiltrieren kann. Zum anderen befindet sich auf der „gefährdeten Fläche“ im Westen des Plangebiets die Hauptgebäude des Stadions. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird von den Dachflächen in eine Zisterne geleitet, welche ein Mindestvolumen

von 180 m³ speichern kann. Zusätzlich wurde in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ergänzt, geeignete Objektschutzmaßnahmen am Hauptgebäude umzusetzen. Eine höhere Regelungstiefe ist im vorliegenden Fall nicht notwendig und kann auf die nachfolgende Planungsebene verlagert werden (Gebot der planerischen Zurückhaltung).

Eine Nähe zu oberirdischen Gewässern, die eine mögliche Gefährdung verstärken könnten, liegt nicht vor. Darüber hinaus ist zusätzlich noch die besondere Lage des Stadions zu betonen. Der hohe Freiflächenanteil mit begrünten offenen Flächen und vielen Waldflächen trägt insbesondere dazu bei, dass Starkregen grundsätzlich auf einer großen Fläche versickern kann.

## II.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Sportpark Rote Teufel liegt im Kaiserslauterer Becken, welches geprägt ist von einer waldreichen Mosaiklandschaft. Der Sportpark selbst ist umgeben und durchdrungen von Waldflächen.

### II.4.1 Geltungsbereich A

Nördlich an das Plangebiet (Änderungsgeltungsbereich, **Geltungsbereich A**) liegen in geringer Distanz verschiedene Schutzgebiete: Zum einen das Naturschutzgebiet Mehlinger Heide (NSG-7300-205), das Vogelschutzgebiet Mehlinger Heide (VSG-7000-038) sowie das FFH-Gebiet Mehlinger Heide (FFH-7000-106). Zudem liegt das Plangebiet im Biotopkataster Suchraum UG-BKK-2009.

<u>Naturschutzgebiet Mehlinger Heide</u>

Das Plangebiet grenzt an das ca. 400 Hektar große Naturschutzgebiet „Mehlinger Heide“, welches durch die Rechtsverordnung vom 13. Dezember 2001 geschützt ist. Der Schutzzweck konzentriert sich auf die Erhaltung überregional bedeutsamer Biotope wie Zwergstrauchheiden und Borstgrasrasen sowie den Schutz seltener, dort beheimateter Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 4 der Verordnung sind alle Maßnahmen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung des Gebietes führen können.

<u>FFH- und Vogelschutzgebiet Mehlinger Heide</u>

Das Plangebiet grenzt auch unmittelbar an das FFH- und Vogelschutzgebiet Mehlinger Heide an. Zielarten sind jedoch in *unmittelbarer Nähe nicht* vorhanden.

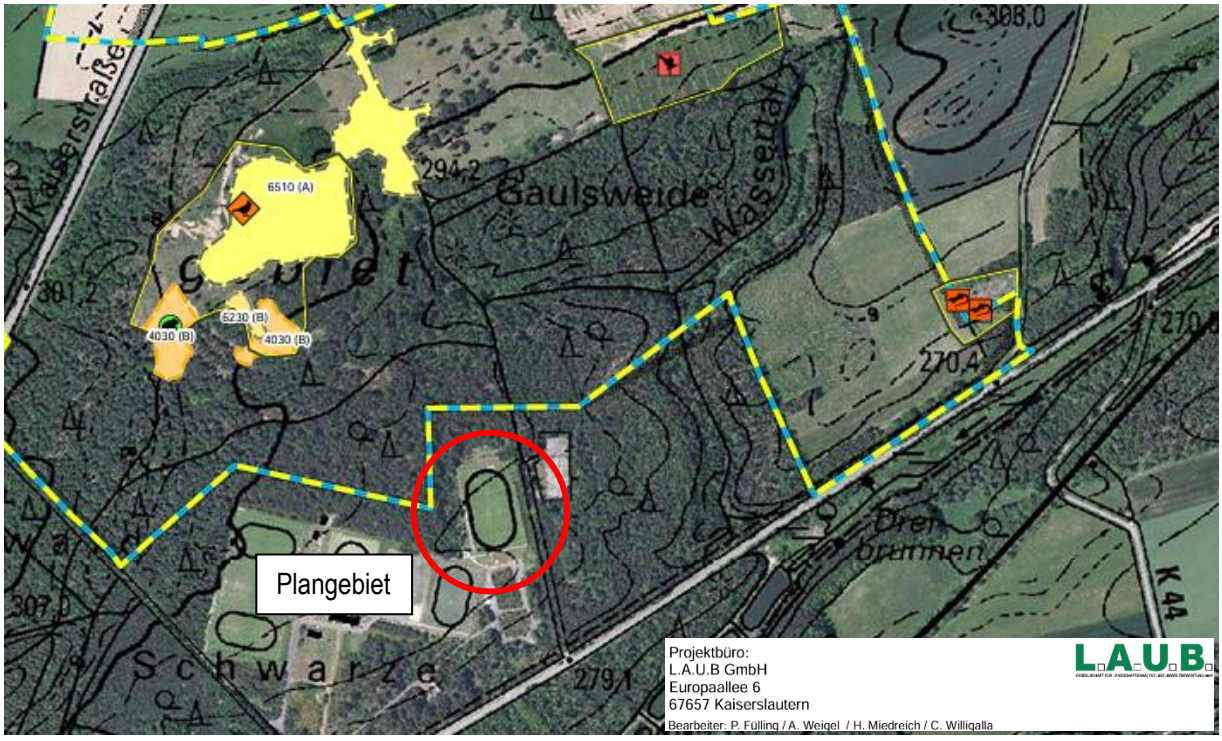


*Abbildung 12: Grundlagenkarte FFH- und Vogelschutzgebiet*

Folgende Zielarten sind innerhalb von 600 m anzutreffen.

- Kreuzkröte ab ca. 280m Entfernung
- Heidelerche ab ca. 360m Entfernung
- Neuntöter ab ca. 540m Entfernung

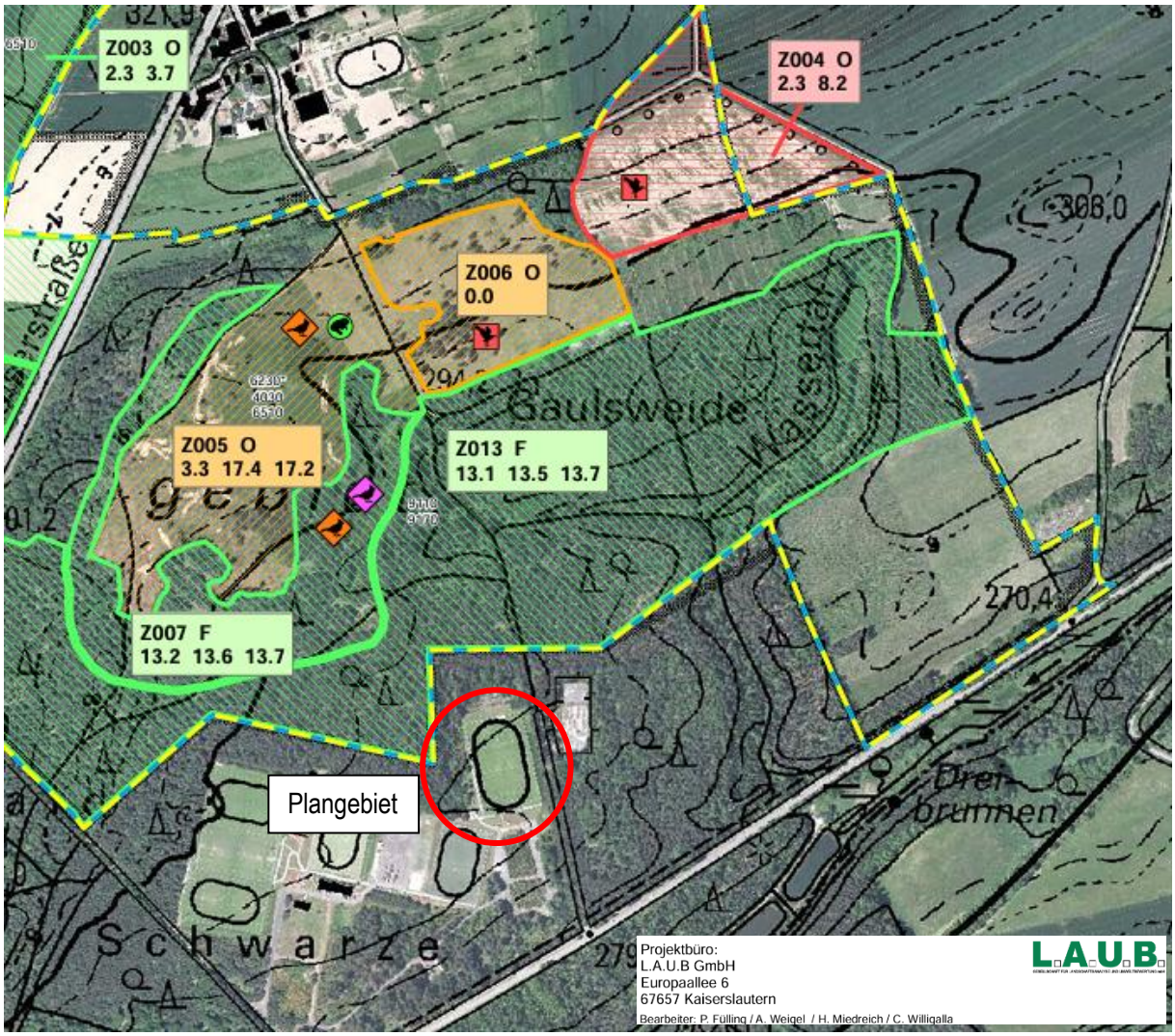


*Abbildung 13: Maßnahmenkarte FFH- und Vogelschutzgebiet*

Folgende Ziele sind in den Maßnahmenflächen vorgesehen:

Angrenzend: Z013: „Entwicklung von Hainsimsen-Buchenwald und Labkraut-Eichen Hainbuchenwald“ (vgl. Bewirtschaftungsplan (BWP-2011-15-S) Teil B: Maßnahmen, S. 14)

In 150m Entfernung: Z007: „Erhalten einer mosaikartigen Struktur von lichten Waldbereichen und Auflichtungen (z.B. Schneisen) mit Heidekrautbeständen. Ergänzung durch gezielte Anlage weiterer Auflichtungen […] Er dient der Stabilisierung der örtlichen Populationen der Vogelarten und trägt damit zum Erhalt des günstigen Erhaltungszustands der örtlichen Populationen bei“ (vgl. Bewirtschaftungs-plan (BWP-2011-15-S) Teil B: Maßnahmen, S. 13).

In 300m Entfernung: Z005: „Erhaltung des Biotopkomplexes aus den genannten LRT, auch als Bruthabitat der Heidelerche“

In 420m Entfernung: Z006: „Erhalt von Magerrasen im Kleinen Fröhnerhof als Nahrungshabitat des Neuntöters“.

Auf dem Gelände selbst befinden sich gemäß Umweltbericht (Büro Bfl) neben dem bereits bestehenden Fußballfeldes folgende schützenswerte Biotope:

- Im südlichen Anschluss an die Sportspielfläche befindet sich eine Rasenfläche mit standorttypischen Magerkeitszeigern. Arten gemäß Umweltbericht: Feld-Thymian (Thyminan pulegoides), Reiherschnabel (Erodium cicuatrium), Gewöhnlicher Hornklee (Lotus corniculatus), Mausöhrchen (Hieracium pilosella), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Nelken-Haferschmiele (Aira caryophyllea) und Frühlings-Fingerkraut (Potentilla neumanniana)
- Nördlich der Sportspielfläche erstreckt sich eine moosreiche Rasenfläche. Folgende Arten sind gemäß Umweltbericht vorhanden: neben den bereits genannten Magerkeitszeigern Besenheide (Calluna vulgaris), Schafschwingel (Festuca ovina), Kleinblütige Königskerze (Verbas cum thapsus) und Johanniskraut (Hypericum perforatum).

Im Geltungsbereich wurde zudem der Lebensraum der Mauereidechse festgestellt.

Darüber hinaus sind Waldbestände, Hecken und verschiedene sonstige Grünflächen vorzufinden (nähere Ausführungen im Umweltbericht).

### II.4.2 Geltungsbereich B

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Ausgleichsflächen benötigt. So wird für den Stadionbau eine Teilfläche des bestehenden Sandtrockenrasens in Anspruch genommen, der im Rahmen einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG ausgeglichen werden muss. Der vorhandene Zustand des Geltungsbereichs B wird wie folgt im Umweltbericht (Büro Bfl, Stand 08.07.2026), beschrieben: „Die vorhandene lückige Vegetation mit Magerkeitszeigern lässt auf ein Entwicklungspotenzial für Sandtrockenrasen schließen.

Nachfolgende Bilder (Aufnahme MBPlan – Bold, ca. 16 Uhr, 01.07.2026) dienen der besseren Nachvollziehbarkeit:

*Abbildung 14: Detailaufnahmen Bodenoberfläche Geltungsbereich B*

Geltungsbereich B liegt vollständig im Sondergebiet SO3 des rechtkräftigen Bebauungsplans „Bebauungsplan Fröhnerhof“ aus dem Jahr 1999.

Dementsprechend ist der bisherige Zustand als artenarmer, trockener und sonniger Rasen einer Sportanlage zu werten, was die Eignung zur Aufwertung als Sandtrockenrasen begünstigt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

*Abbildung 15: Überblick Geltungsbereich B*

### II.4.3 Geltungsbereich C

Geltungsbereich C befindet sich am Eggertskopf. Dieser umfasst einen mittelalten verhagerten Mittelwald, dazugehörige Waldwege (vgl. Umweltbericht Büro Bfl, Stand 08.07.2026). Der Standort ist besonders geeignet für trockene bis mäßig trockene Ausgleichsmaßnahmen. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### II.4.4 Aufforstungsfläche Morbach

Die Aufforstungsfläche in Morbach liegt außerhalb des Gemeindegebietes Mehlingen und wird vertraglich rechtverbindlich gesichert. Diese vertragliche Sicherung wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

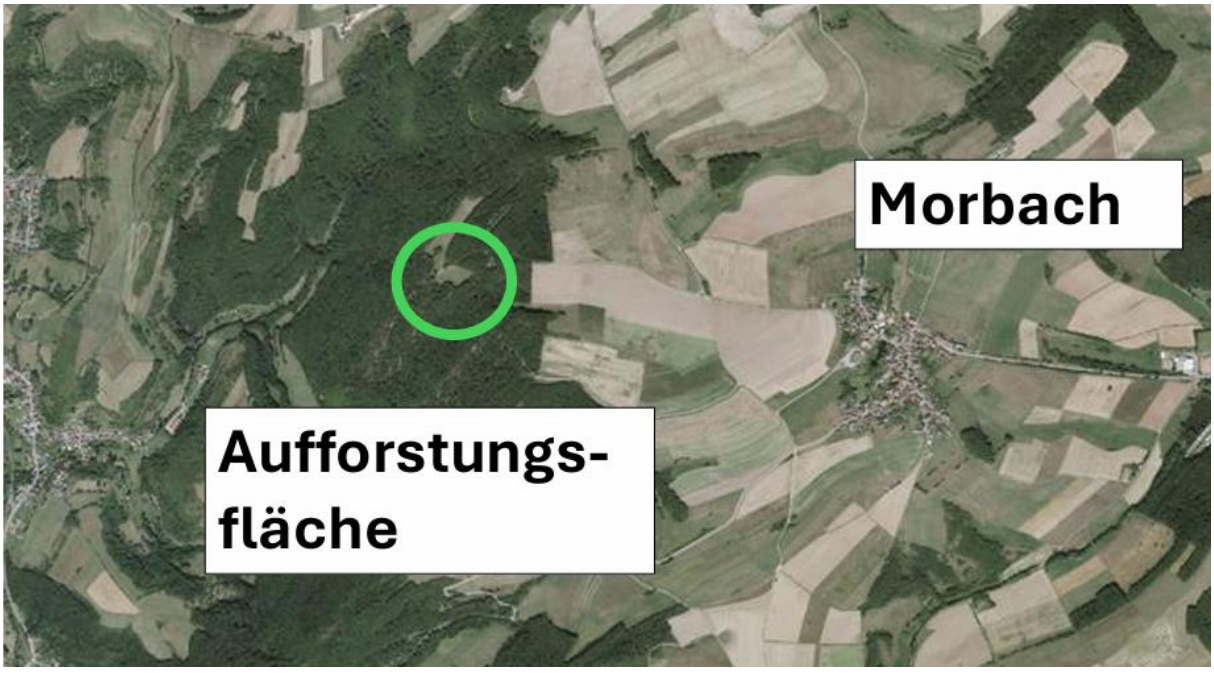


*Abbildung 16: Übersichtskarte Aufforstungsfläche*

Der Zustand der Fläche lässt sich als Ackerbrache < 1 Jahr werten.

Die Aufforstungsfläche befindet sich zudem noch innerhalb des gleichen Naturraums „Saar-Nahe-Bergland“.

*Abbildung 17: Verortung Ausgleichsflächen im Naturraum*

## II.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück der Geltungsbereiche A und B befindet sich im Eigentum der 1. FC Kaiserslautern GmbH & Co. KGaA.

Die Flurstücke des Geltungsbereichs C sowie der Aufforstungsfläche befinden sich im öffentlichen Eigentum.

# III. Planungsbindungen

## III.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz 2008 (LEP IV RLP)

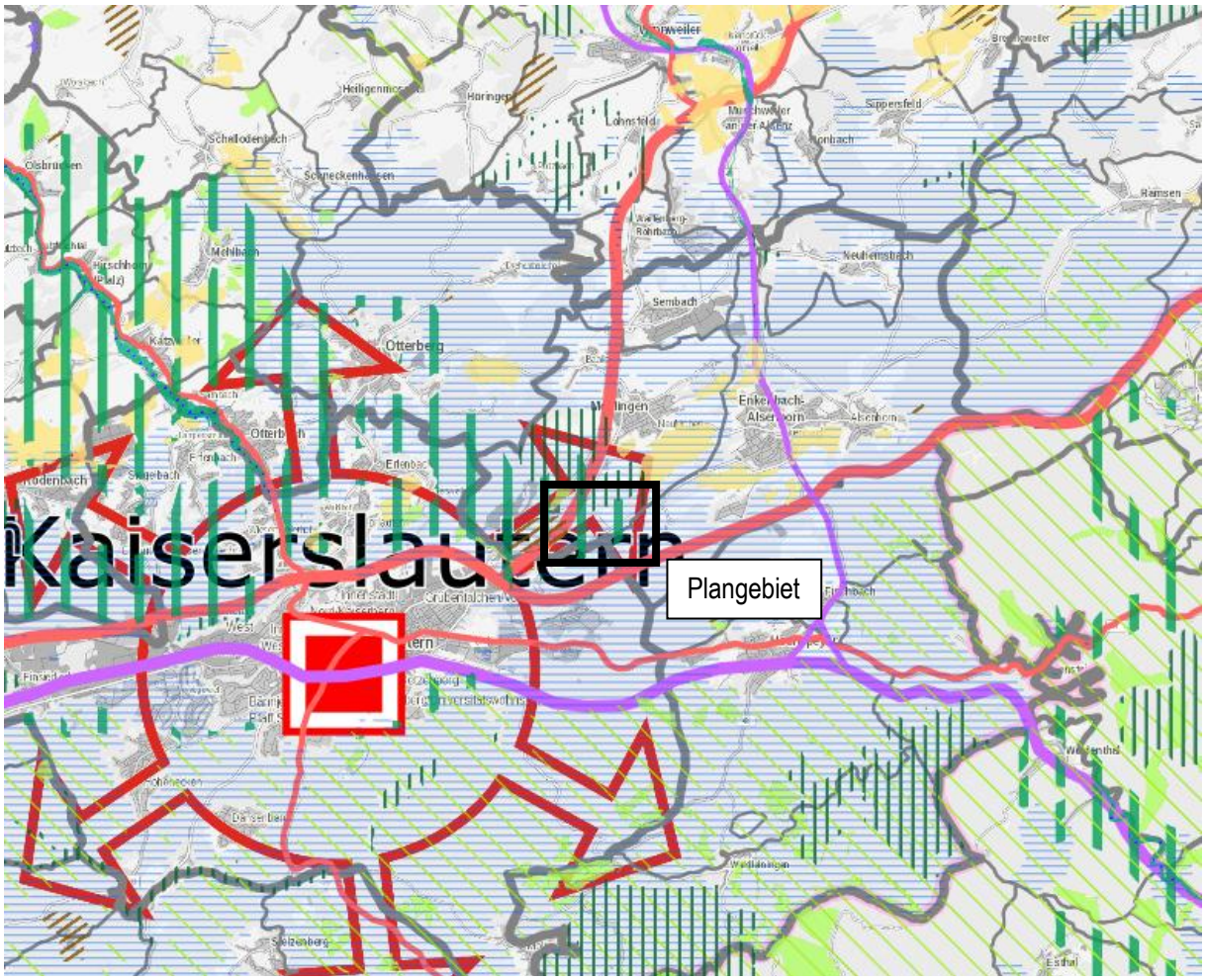


*Abbildung 18: Kartenausschnitt aus dem aktuellem LEP IV RLP 2008*

Folgende Überlagerungen zum **Geltungsbereich A** liegen vor:

Freiraumschutz:

- Z 87: Die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz (s. Karte 7: Leitbild Freiraumschutz) sind durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.

Zieladressat der Festlegung ist die Regionalplanung. Diese hat im Bereich des Sportparks keine Ausweisung vorgenommen.

Grundwasserschutz:

- Z106: Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern (s. Karte 12: Leitbild Grundwasserschutz).

Zieladressat der Festlegung ist die Regionalplanung. Diese hat im Bereich des Sportparks nur teilweise Ausweisung vorgenommen. Nähere Informationen im nachfolgenden Kapitel.

Angrenzend: Biotopverbund Kernzone

- Z98: Die regionalen Raumordnungspläne beachten den landesweiten Biotopverbund (s. Karte 11: Biotopverbund) und ergänzen diesen – soweit erforderlich – auf regionaler Ebene durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund. Die Landschaftsrahmenpläne liefern dafür die fachliche Grundlage.

Zieladressat der Festlegung ist die Regionalplanung. Diese hat eine entsprechende Ausweisung vorgenommen. Nähere Informationen im nachfolgenden Kapitel.

Folgende Ziele und Grundsätze sind im Bezug auf den Stadionbau insbesondere von Relevanz:

- G80: Den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport soll durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.
- Z84: Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen mit hohem Besucherverkehr sind vorrangig den Mittel- und Oberzentren zuzuordnen. Ausnahmsweise können solche Einrichtungen auch an anderen Standorten im ländlichen Raum errichtet werden.

Die Planung entspricht G80. Insbesondere für den Bereich des Nachwuchsförderung sind dringend geeignete Lokalitäten vorzuhalten. Die Ausweisung und Gestaltung entspricht dabei den lokalen Erfordernissen.

Die Standortplanung ist auch – unabhängig davon, ob die Planung als Sportanlage mit hohem Besucherverkehr gewertet wird - mit Z84 im Einklang. Hintergrund der Zielfestlegung ist die Intention, Mobilitätsbewegungen an bestehende Verkehrsinfrastruktur zu bündeln, die i.d.R. bei Mittel- und Oberzentren vorliegen. Zwar befindet sich die Planung auf der Gemarkung Mehlingen, jedoch befindet sich die Planung im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Kaiserslautern und insbesondere an Veranstaltungstagen, an denen höhere Besucherverkehre zu erwarten sind, findet die Verkehrsführung über den P+R Parkplatz Schweinsdell in Kaiserslautern statt. Zudem ist die Planung als Gesamtkonzept mit den übrigen vereinszugehörigen Sportanlagen des 1. FCK zu werten. Der Standort ist daher geeignet.

Ziele und Grundsätze im Bezug auf den Einzelhandel

Aufgrund der geringfügig zugelassenen Einzelhandelsbetriebe sind Festlegungen dahingehend ebenfalls zu benennen:

- G56: Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.
- Z57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m2 Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Z58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z59: Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

- Z60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober und Mittelzentren zu beachten.
- Z61: Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Die im Bebauungsplan verfolgte Einzelhandelszulässigkeit verfolgt lediglich die Intention, Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf sogenannte „Fan"- und Sport-Artikel des bzw. der nutzenden Vereine begrenzt sind, zu ermöglichen. Großflächiger Einzelhandel ist nicht geplant. Zur Sicherstellung wird die Verkaufsfläche auf max. 500 m² begrenzt. Weitere Festsetzungen sind zur Einhaltung der Ziele nicht erforderlich.

## III.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 2012 (RROP Westpfalz)

### III.2.1 Geltungsbereich A

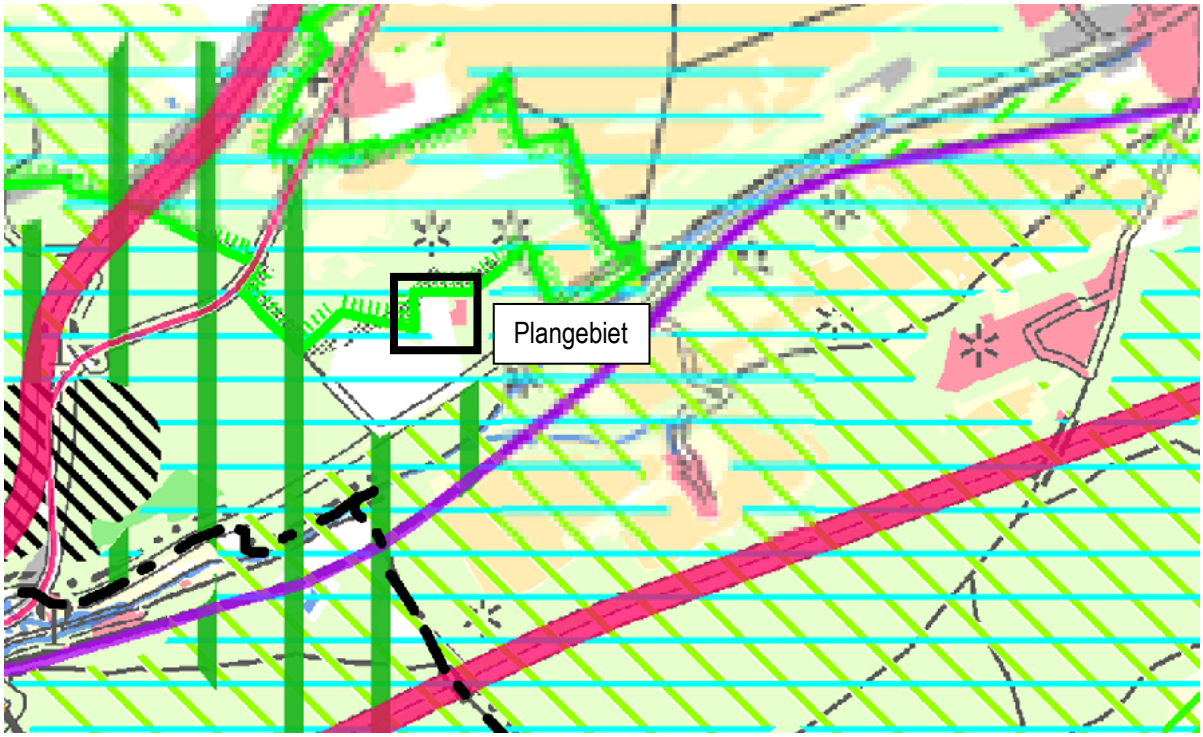


*Abbildung 19: Kartenausschnitt RROP Westpfalz 2012*

Folgende Überlagerung mit dem **Geltungsbereich A** liegt vor.

z.T. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz:

- G 37 Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Sicherung des Grundwassers ist bei Nutzungen darauf zu achten, dass hiervon keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität und die Grundwasserneubildung ausgehen. Bei künftigen Grundwasserentnahmen ist auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie auf die vorhandene grundwasserabhängige Vegetation – vor allem auf Feuchtgebiete – Rücksicht zu nehmen.

Die partielle Betroffenheit ist folgender Abbildung zu entnehmen:

*Abbildung 20: Klarstellende Abbildung nach Georeferenzierung: Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap)*

Von der Planung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserqualität aus. Die Grundwasserneubildung wird gemäß Wassershaushaltbilanzierung um lediglich 3 % verschlechtert, was auf die großflächige Wahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien zurückzuführen ist.

Angrenzend: Nachrichtliche Übernahme: Landesweiter Biotopverbund:

- $Z_N$14 Die regionalen Raumordnungspläne beachten den landesweiten Biotopverbund und ergänzen diesen – soweit erforderlich – auf regionaler Ebene durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund.
- Z 15 Innerhalb der Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund sind nur Vorhaben und Maßnahmen zulässig, die mit der Vorrangfunktion auf Dauer vereinbar sind und der Sicherung und Entwicklung eines kohärenten Biotopverbundes dienen. Durch die raumordnungsrechtliche Sicherung der Flächen für das Biotopverbundsystem werden hierauf abgestimmte Weiterentwicklungen rechtmäßiger und ordnungsgemäß ausgeübter Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft nicht berührt.

Der Biotopverbund befindet sich im nördlich des Geltungsbereichs. Es ist sicherzustellen, dass eine unmittelbare bzw. indirekte Beeinträchtigung des landesweiten Biotopverbundes sowie angrenzender Schutzgebiete ausgeschlossen werden kann.

Eine direkte Flächeninanspruchnahme liegt nicht vor. Mögliche Betroffenheitsursachen können Licht- und Lärmemissionen durch den Stadionbetrieb sein. Hierfür wird auf die Ausführungen im Kapitel VII.1.3 „Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope“ verwiesen. Abschließend kann an dieser Stelle jedoch festgehalten werden, dass eine erhebliche Betroffenheit nicht vorliegt.

In näherer Umgebung (200m) : Regionaler Grünzug

- $Z_N$18: Die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz sind durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.

- Z 19 Innerhalb der regionalen Grünzüge darf nicht gesiedelt werden. Die Weiterentwicklung der rechtmäßig und ordnungsgemäß ausgeübten land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen wird nicht berührt.

In näherer Umgebung (200m südlich) befindet sich ein regionaler Grünzug. Folgende Aufgaben, Funktionen und Ziele werden diesen zugesprochen:

- „Sie sichern ein ausgewogenes Verhältnis zwischen besiedelten und unbesiedelten Flächen und übernehmen z.T. mehrfach sich überlagernde Freiraumfunktionen (Naherholungsgebiete, klimatische Ausgleichsräume58, Flächen des Arten- und Biotopschutzes sowie des Boden- und Grundwasserschutzes). Von besonderer Bedeutung sind hierbei auch die Waldgebiete, als multifunktionale Bestandteile der regionalen Grünzüge. Somit tragen sie zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zu einer ausreichenden Umweltqualität in den Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung bei.“ (RROP 2012, S. 30f.)
- Regionale Grünzüge umfassen insbesondere Flächen mit hochwertigen ökologisch, wirtschaftlich und landschaftsästhetisch bedeutsamen Naturraumpotentialen, die zu einem funktionsfähigen Freiflächensystem zusammengefügt sind. Es wird davon ausgegangen, dass nur genügend große natürliche oder naturnahe Bereiche, die untereinander in Verbindung stehen, eine langfristige Stabilität der unterschiedlichen Freiraumfunktionen gewährleisten können. (RROP 2012, S. 31)

Ein relevanter Konflikt mit dem etwa 200m entfernten Stadionbau ist nicht zu erkennen. Flächen des Regionalen Grünzuges werden nicht in Anspruch genommen, zudem die Landesstraße zusätzlich eine räumliche Barriere zwischen regionalen Grünzug und Geltungsbereich bildet.

In näherer Umgebung (200m) : Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

- G 25 Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus ist bei allen raumbean spruchenden Maßnahmen darauf zu achten, dass die landschaftsgebundene Eignung dieser Räume für Freizeit und Erholung erhalten bleibt.

Ein relevanter Konflikt mit dem etwa 200m entfernten Stadionbau ist nicht zu erkennen. Flächen des Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus werden nicht in Anspruch genommen, zudem die Landesstraße zusätzlich eine räumliche Barriere zwischen regionalen Grünzug und Geltungsbereich bildet.

### III.2.2 Geltungsbereich B

Geltungsbereich B wird lediglich vom Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz überlagert. Es liegen keine Konflikte mit der Raumordnung vor.

### III.2.3 Geltungsbereich C

Geltungsbereich C wird vom Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz überlagert. Darüber hinaus sind die Flächen nur als sonstige Frei- bzw. Waldflächen gekennzeichnet. Es liegen keine Konflikte mit der Raumordnung vor.

### III.2.4 Aufforstungsfläche Morbach

Die Aufforstungsfläche in Morbach befindet sich ebenfalls noch im Gebiet des Regionalplan Westpfalz.

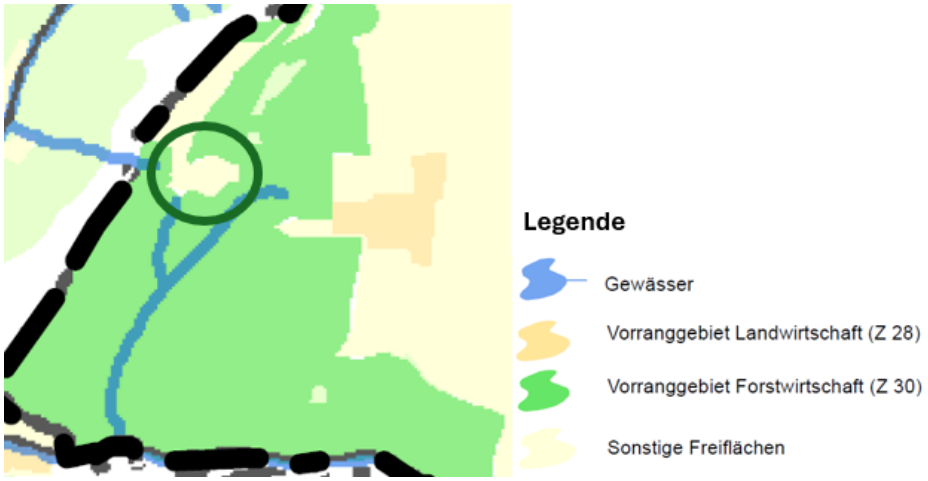


*Abbildung 21: Lage Aufforstungsfläche Morbach im Regionalplan Westpfalz*

Angrenzend ist unmittelbar ein Vorranggebiet Forst.

Darüber hinaus wird die Fläche als sonstige Freifläche dargestellt.

Es liegen keine Konflikte mit der Raumordnung vor.

## III.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende „Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn“ sieht für die Fläche des Plangebiets ein Sondergebiet für sportliche Zwecke vor.

Die Planung eines Stadions, um die Erfordernisse der Sport-Nachwuchsförderung zu gewährleisten, stellt einen sportlichen Zweck dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Der **Geltungsbereich A** liegt vollumfänglich in der Sondergebietsfläche.

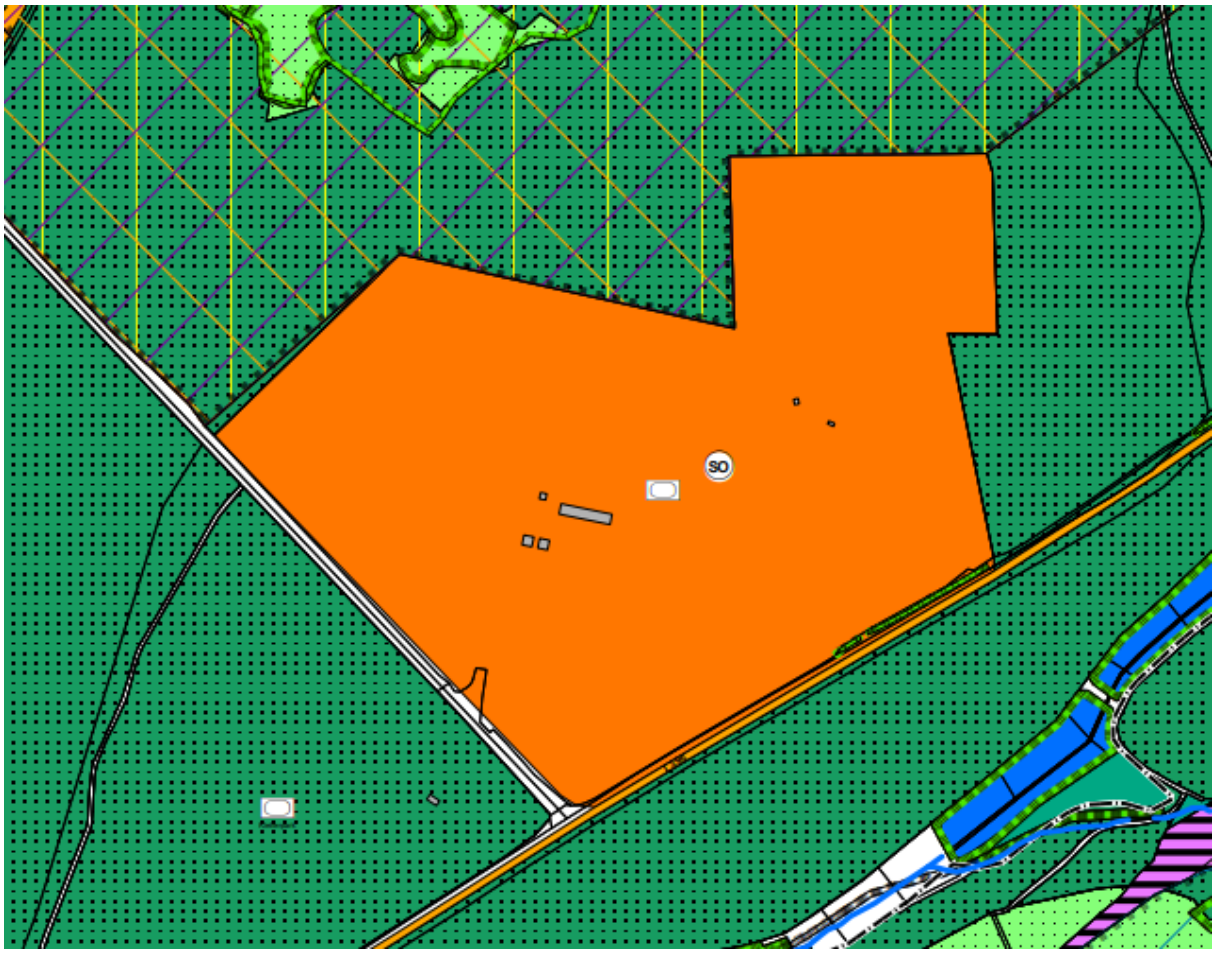


*Abbildung 22: Planausschnitt Flächennutzungsplan Enkenbach-Alsenborn*

## III.4 Bestehender Bebauungsplan

Derzeit gilt für den Sportpark Rote Teufel der Bebauungsplan „Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof“, welcher am 08.09.1999 bekanntgemacht wurde und damit in Kraft getreten ist.

Dieser sieht auf der Fläche des Plangebiets Grünflächen, mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Nachrichtlich übernommen wurden geschützte Biotope. (siehe nachfolgende Seite.

*Abbildung 23: Bestehender Bebauungsplan "Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof"*

Darüber hinaus wurden für den Geltungsbereich A in der Vergangenheit bereits zwei Bebauungsplanverfahren (2004, 2015) begonnen, die jedoch spätestens in der Entwurfsphase gestoppt wurden. Auf Grundlage der Entwurfsphase wurde der bestehende Platz 7 genehmigt. Auch der notwendige landespflegerische Ausgleich erfolgte mit einer Ausgleichszahlung.

## III.5 Landschaftsplanung

Entsprechend der Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn 2030 sind folgende Informationen mit Relevanz für die Bebauungsplanung zu entnehmen:

Angrenzend:
- Erhalt des Klimaschutzwaldes
- Erhalt des Erholungswaldes
- Waldumbau von Nadelwäldern in standortgerechten Laubmischwald

Die Maßnahmen betreffen insgesamt jedoch nur die umliegenden Waldbereiche, eine Flächenbetroffenheit für den Geltungsbereich auf dem FCK-Gelände liegt nicht vor (vgl. nachfolgende Abbildung).

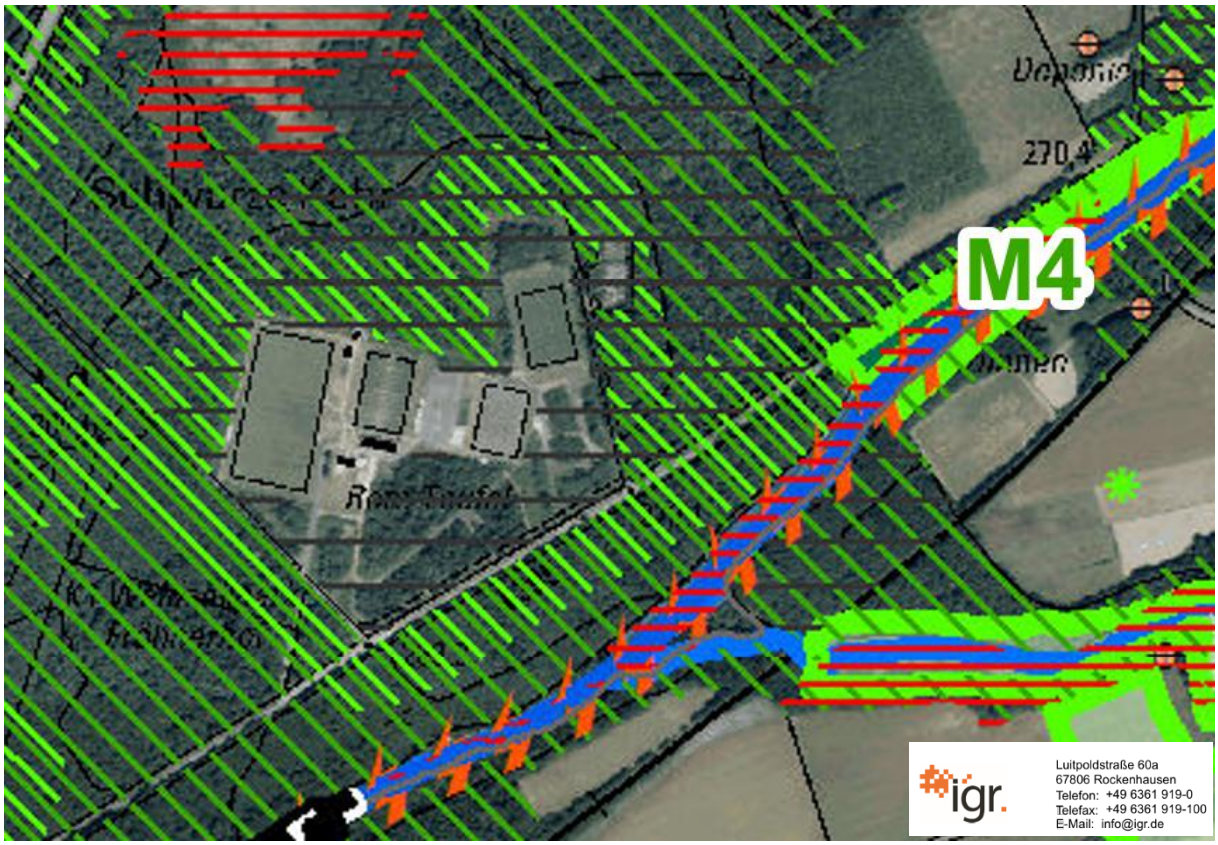


*Abbildung 24: Ausschnitt aus der Entwicklungskonzeption Übersicht*

## III.6 Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2018 (identisch mit dem LAP 2013) werden keine Maßnahmen aufgegriffen, die im räumlichen oder sachlichen Zusammenhang mit der Planung stehen.

# IV. Planungskonzept und städtebauliche Alternativenprüfung

## IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines Stadions mit ca. 5000 Besucherplätzen, welches zugleich Räumlichkeiten für den Regelbetrieb des Trainingszentrums bereitstellt.

*Abbildung 25: Zwischenstand Hochbauplanung Stadion Oktober 2025*

Die maximale Dimensionierung soll die oben bezifferte Kapazität von 5000 ermöglichen.

Hinsichtlich der Frequentierung des Vorhabens ist kurzfristig nicht mit einer signifikanten Steigerung der bisherigen Besucherzahlen zu rechnen. Für den mittel- bis langfristigen Prognosezeitraum wird ein reguläres maximales Aufkommen von 200 / 400 bis zu 900 Personen antizipiert. Besucherzahlen in einer Größenordnung von 900 bis 5.000 Personen stellen nach derzeitigem Kenntnisstand auch langfristig nicht die Regel dar.

Die nachfolgende Planung legt dementsprechend einen Regelbetrieb mit einer Kapazität von bis zu 900 Besuchern zugrunde. Unbeschadet dessen werden im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung auch die als seltener anzusehenden Ereignisse mit bis zu 5.000 Besuchern in die Abwägung und technische Ausführung einbezogen.

## IV.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### IV.2.1 Standortalternativen

Innerhalb der Gemarkung Mehlingen kommen keine sonstigen Flächen in Betracht, eine Anknüpfung an den bestehenden Sportpark Fröhnerhof ist zwingend erforderlich. Die Planung des Stadions auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsfläche Sport eignet sich zur Realisierung der zuvor beschriebenen Ziele und Zwecke der Planung.

Lediglich innerhalb dieser Sondergebietsfläche Sport gibt es zur aufgezeigten Planung eine alternative Fläche, die jedoch nicht weiterverfolgt wird.

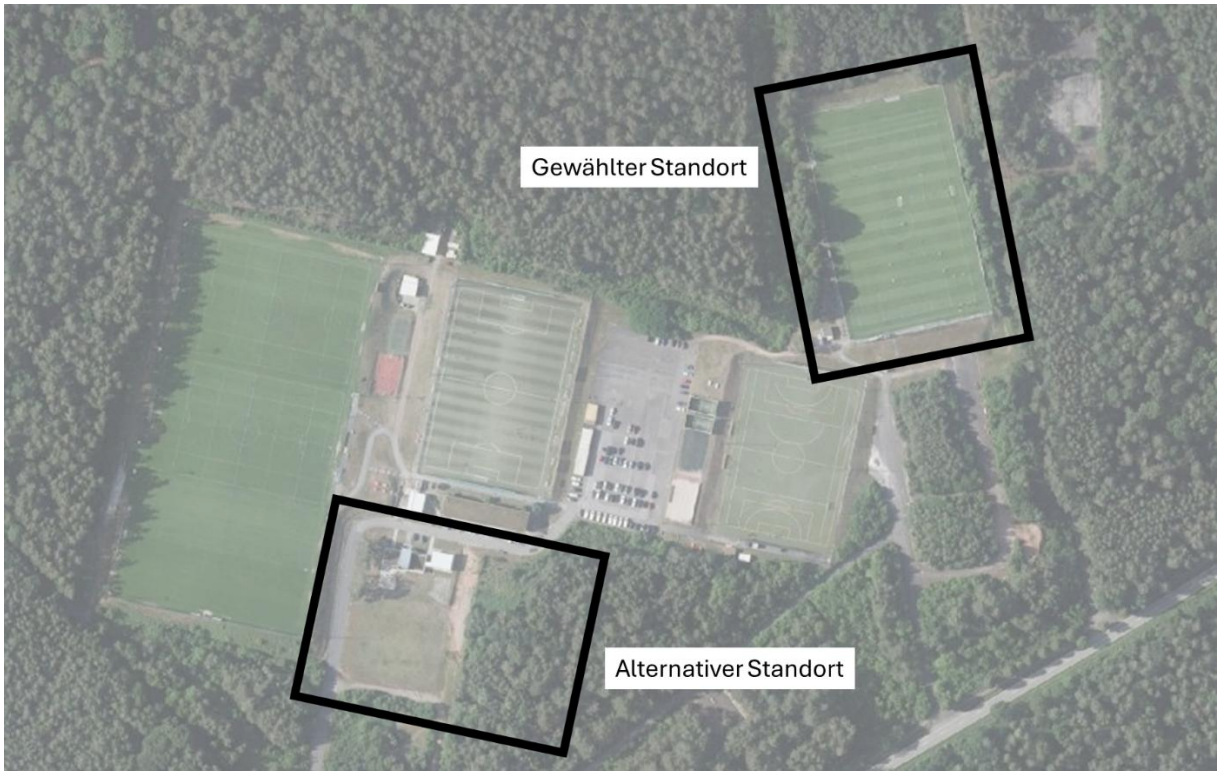


*Abbildung 26: Standortalternativen*

Die alternative Fläche würde sich im südlichen Teilbereich der Sondergebietsfläche befinden.

*Abbildung 27:Konzeptionelle Ideen des alternativen Standortes*

Gegen die Fläche spricht zum einen, dass an Ort und Stelle noch kein Fußballfeld vorhanden ist und eine Realisierung letztendlich zu einer deutlich höheren Flächeninanspruchnahme führen würde. Im Hinblick auf das in

§ 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine Weiterverfolgung dieses Standortes bereits daher nicht zielführend. Des Weiteren ist die Alternativfläche großflächig von geschützten Biotopen überlagert und im Falle einer Realisierung müssten große Waldareale im Osten des Alternativstandortes gerodet werden.

Auch aus konzeptionellen Gründen kommt der Standort ebenfalls nicht in Frage. Für die Stadionplanung mit bis zu 5000 Besuchern sind die Wege zu den Stellplatzflächen sicherzustellen. Das Stadion würde im Falle einer Realisierung angrenzend an die innere Erschließungsstraße liegen, die direkt zum Parkplatz führt, sodass einfahrende PKWs und die fußläufigen Besucher nur schwer getrennt werden könnten. Eine Realisierung wäre daher nicht mit einer verkehrssichernden Gestaltung möglich.

Daher ist abschließend festzuhalten, dass die alternative Fläche aus städtebaulichen, biotopschutzrechlichen und konzeptionellen Gründen nicht weiterverfolgt wird.

### IV.2.2 Vorhabenalternativen

Am gewählten Standort sind die Alternativen aufgrund des bereits bestehenden Fußballfeldes begrenzt.

Die Tribünen sind so angeordnet, dass im Norden und Süden des Platzes der geschützte Sandtrockenrasen weitestgehend erhalten werden kann. Auch die Kiefernbewaldung im Osten soll weitestgehend erhalten bleiben. Aufgrund dessen sowie aufgrund der abfallenden Topographie im Osten kann das Hauptgebäude / die Haupttribüne des Stadions nur im Westen des Geltungsbereichs realisiert werden.

Demzufolge bleiben, unter Berücksichtigung des vorsorglichen Brandschutzes, möglichst viele schützenswerte Grünflächen, Waldflächen und Bepflanzungen erhalten. Eine Beibehaltung aller schützenswerter Flächen würde schlussendlich nicht realisierungsfähig sein.

Sonstige Alternativen, die mit den Zielen und Zwecken der Planung noch in Einklang stehen würden, drängen sich nicht auf.

# V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst *kursiv* wiedergegeben. Daraufhin folgt die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen.

## V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| *Sondergebiet SO4: Sondergebiet Stadion und Trainingszentrum*<br>*1.1 Die in der Planzeichnung mit SO4 gekennzeichnete Fläche wird als „Sondergebiet Stadion und Trainingszentrum“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.* | Für die Stadionplanung und Ausgestaltung ist bis auf das Sondergebiet keine sonstige Baugebietstypisierung zutreffend. |
| *1.2 Zweckbestimmung ist die Unterbringung von Anlagen und Gebäuden für Training und Wettkampf unterschiedlicher Hallen- und Freisportarten sowie ergänzender Einrichtungen und Nutzungen aus dem Sport-, Fitness-, sportorientierten Einzelhandel, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Schulungs-, Weiter- bildungs- und Freizeitbereich.* | Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Zweckbestimmung und Art der Nutzung zu konkretisieren. Vorhergehende Festsetzung kommt diesem Auftrag nach und beschreibt diejenigen. |
| *1.3 Zulässig sind in diesem Sinne:*<br>• *die zu ihrem Betrieb, ihrer Pflege und Instandhaltung notwendigen Gebäude und Nebenanlagen wie Beleuchtungsmasten, Fanggitter, Lager- und Unterstellungsmöglichkeiten, Technikräume, etc.*<br>• *Tribünen*<br>• *Räumlichkeiten*<br>  ○ *für Umkleide-, Dusch- und Sanitärräume,*<br>  ○ *für Physiotherapie sowie Dopingkontrolle*<br>  ○ *für Presseplätze, Pressearbeitsbereiche, Konferenzräume und Kommentatorenräume*<br>  ○ *für die Sicherheitszentrale des Ordnungsdienstes und Polizei* | Die aufgelisteten Anlagen sind erforderlich, um ein Nachwuchszentrum entsprechend abbilden zu können. Die Anlagen nehmen sowohl die Sportanlagen selbst auf, als auch jene baulichen Anlagen, die seitens der DFL gefordert werden bzw. für den zukünftigen Betrieb notwendig sind.<br><br>Einzelhandelsbetriebe deren Sortiment auf sogenannte „Fan“-Artikel des bzw. der nutzenden Vereine begrenzt oder dem Verkauf von Sportartikeln dienen und deren |

| | |
|---|---|
| ○ *VIP-Raum mitsamt Küche*<br>○ *für die Gastronomie*<br>• *Kioske sowie Kontrolleinrichtungen an den Eingängen zu den Sektoren*<br>• *Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf sogenannte „Fan"-Artikel des bzw. der nutzenden Vereine begrenzt oder dem Verkauf von Sportartikeln dienen und deren Verkaufsfläche in der Summe eine Gesamtfläche von 500 m² nicht überschreiten*<br>○ *Fan-Artikel sind dabei solche Artikel, welche in der Gestaltung, in Logo, Namens- und Farbgebung eindeutig auf den oder die das Gebiet nutzenden Vereine abzielen.*<br>○ *Sportartikel sind dabei solche Artikel, welche überwiegend der Ausübung der vor Ort möglichen Sportaktivitäten dienen.*<br>• *Zuwegungen für Besucher und Fahrtwege für Rettungskräfte* | Verkaufsfläche in der Summe eine Gesamtfläche von 500 m² nicht überschreiten sollen ebenfalls ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche ist zu begrenzen, sodass keine Ziele der Raumordnung – insbesondere hinsichtlich der Großflächigkeit – in Konflikt zur Planung stehen. Zudem werden negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in benachbarten Ortslagen sowie Nachbargemeinden vermieden. |
| Sondergebiet SO5: Sondergebiet Rasenfläche<br>1.4 Die in der Planzeichnung mit SO5 gekennzeichnete Fläche wird als „Sondergebiet Rasenfläche" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. | Die Rasenfläche ist von der übrigen Sondergebietsfläche zu differenzieren. |
| 1.5 Zulässig sind in diesem Sinne:<br>• Sportplatz<br>• Rasenheizung sowie<br>• notwendige Entwässerungsanlagen. | Die aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind dem Bestand angepasst und stellen auch diejenigen dar, welche zukünftig benötigt werden. |

## V.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| *2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.* | Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau eines Stadions mit den für den Betrieb des Trainingszentrums notwendigen Räumlichkeiten. |
| *a) Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und für befestigte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. Der Sportplatz des SO5 ist in die Grundflächenermittlung einzubeziehen.* | Eine Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 1,0 ist notwendig, um die erforderlichen Wege und Zufahrten zu den geplanten Tribünen zu gewährleisten. |
| *b) Die zulässige maximale Höhe beträgt 20m. Für Beleuchtungsmasten beträgt die zulässige Höhe 35m.* | Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 20,00 m ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen der angestrebten Nutzungsintensität und der städtebaulichen Verträglichkeit. Um die für den Betrieb erforderliche Zuschauerkapazität innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu realisieren, ist dieses vertikale Maß städtebaulich geboten.<br>Gleichzeitig stellt die Deckelung sicher, dass das Bauvolumen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht übermäßig beeinträchtigt und die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gewahrt bleiben. |
| *c) Der Höhenreferenzpunkt für den unteren Bezugspunkt ist die nach Planzeichnung festgesetzte Oberkante der Pflasterfläche mit 291,75 m NHN.* | Das vorhandene Sportfeld und die Pflasterfläche werden in der Höhe nicht verändert und eignen sich daher als unteren Bezugspunkt. |

## V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

| | |
|---|---|
| *3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.* | Die Festsetzung verortet die Tribünen sowie das Hauptgebäude im Westen und grenzt den Entwicklungsbereich ein. Je nach Ausbau des Stadions werden Rettungswege zu den Eingängen der Sektoren notwendig – diese sind nach Bedarf an den Randflächen des Sondergebietes vorgesehen. |

## V.4 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

| | |
|---|---|
| *4.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.* | Je nach Ausbau des Stadions werden Rettungswege für Rettungskräfte notwendig. Um einen zu großen Eingriff in Natur und Landschaft zu verhindern, wird der bestehende Wirtschaftsweg/Radweg zusätzlich in das Plangebiet aufgenommen, um weitere Möglichkeiten für Rettungswege zu gewährleisten.<br>Die übrigen Rettungswege erfolgen innerhalb der Sondergebietsfläche SO4. |

## V.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | |
|---|---|
| *5.1 Die Flächen werden gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt.* | Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen resultieren aus der Abwägung zwischen den Belangen der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere der Flora und Fauna und des Artenschutzes, den Belangen des sozialen Bedürfnisses des Sports nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie den teils konkurrienden Zielen und Zwecken der Planung verbundenen Themenfelder.<br>Insbesondere im Hinblick auf notwendige Rettungswege können nicht alle schützenswerten Biotope und Arten an Ort und Stelle erhalten werden. Bei einem Vollausbau des Stadions soll mit der vorliegenden Planung eine vollständige Ringerschließung für Rettungswagen und Feuerwehr ermöglicht werden, um eine ausreichende Vorsorge im Brandfall zu ermöglichen. Diese erzwingt eine partielle Überbauung der geschützten Sandtrockenrasen im Süden des Sportfeldes. |

## V.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a+b iVm. Abs. 1a BauGB)

| | |
|---|---|
| *6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (**M9a**) im **Geltungsbereich A** ist der **bestehende Sandtrockenrasen** zu erhalten und zu pflegen.* | Der Erhalt und die Pflege begründet sich durch die Einhaltung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es wird im Übrigen auf die Begründung von 5.1 verwiesen. |

| | |
|---|---|
| *6.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft **(M9b)** im **Geltungsbereich B** ist der bestehende, nährstoffarme Rasen zu einem Sandtrockenrasen zu entwickeln und zu pflegen.* | Für den in Anspruch zu nehmenden Sandtrockenrasen im Geltungsbereich A wird in gleicher Flächengröße Sandtrockenrasen im Geltungsbereich B hergestellt. Weitere Begründungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. |
| *6.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft **(M10)** im **Geltungsbereich C** sind zur Förderung eines trockenen Sonderbiotops folgende Maßnahmen umzusetzen:*<br>*- Auflichtung des vorhandenen mittelalten verhagerten Kiefern-Mischwaldes (19.500 m²)* | Geltungsbereich C dient dem landespflegerischen Ausgleich. Mit den Maßnahmen soll ein trockener Sonderbiotop entstehen (Maßnahmentyp ‚Förderung von Sonderbiotopen' gemäß der ‚Hinweise zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald' (Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Az: 1025-88690-1 / 10524-4166 vom 20. März 2003).<br><br>Ausführungen aus dem Umweltbericht (Büro Bfl):<br>„Durch die im Zuge der Gehölzentnahme verbesserten Lichtverhältnisse ist eine Förderung von Arten der trockenen Heiden zu erwarten. Ein Initiales Vorkommen des Heidekrautes (Calluna vulgaris) ist vorhanden."<br>„Im Zuge der Auflichtung bleiben ältere Buchen und Eichen und sonstige Altbäume mit Mikrohabitatstrukturen erhalten und werden durch die verbesserten Lichtverhältnisse gefördert"<br>Weitere Begründungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. |

## V.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

| | |
|---|---|
| *7.1 CEF-Maßnahme:*<br>*7.1.1 Vor dem Eingriff ist durch eine fachkundige Person ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Mauereidechse (Podarcis muralis) zu schaffen. Die Ersatzfläche ist entsprechend der informativen Darstellung (siehe Planzeichnung) verortet. Versteckmöglichkeiten (Gabione, Steinriegel) sind herzustellen. Die Pflege und Unterhaltung des Ersatzlebensraums erfolgen über einen Zeitraum von 10 Jahren, um die dauerhafte Funktionalität sicherzustellen.* | Auf der Fläche, auf der das Hauptgebäude des Stadions errichtet werden soll, befindet sich der Lebensraum der Mauereidechse. Ein Erhalt dieses Standorts ist nicht möglich, da alternative Standorte für das Hauptgebäude nicht vorhanden sind. Eine Verlagerung ist daher zwingend erforderlich. Dazu soll eine geeignete Fläche entstehen, wo entsprechende Versteckmöglichkeiten für die Mauereidechse vorliegen, damit die Mauereidechse bestmöglich mit dem Ersatzstandort zurechtkommt.<br>Die Standortwahl im Süden des zu erhaltenden Kiefernwaldes (siehe informative Darstellung / Planzeichnung) gewährleistet eine dauerhaft sonnenexponierte Lage, um die notwendigen thermischen Bedingungen für die Zielarten sicherzustellen.<br>Darüber hinaus sind folgende Inhalte hervorzubringen:<br>- Der Standort ist nur ca. 100 m entfernt von dem jetzigen Standort entfernt, was die Umsiedlung begünstigen würde.<br>- Der Standort ist sonnig und trocken. Lediglich im Norden befinden sich Bäume, die jedoch wenig Einfluss auf die durchsonnte Fläche haben. Dass die Vorausetzungen vorliegen, wird durch den direkt angrenzenden Sandtrockenrasen bereits deutlich.<br>- Die nähere Umgebung des Standortes ist im Regelfall ungestört. Selbst bei einer Vollausnutzung des Stadions sind in diesem rückwärtigen Bereich keine |

| | |
|---|---|
| | regelmäßigen Fahrzeugaktivitäten zu erwarten, da die Wege primär als Rettungswege dienen.<br>Die langfristige Sicherung der Maßnahmen wird durch ein begleitendes Monitoring über eine Dauer von zehn Jahren unterlegt, um bei Bedarf steuernd in die Pflege und Unterhaltung eingreifen zu können. |
| *7.1.2 Die Umsiedlung darf nur im Zeitraum vom 1. April bis 31. Mai (vor der Eiablage) oder vom 1. August bis 31. September (nach dem Schlüpfen der Jungtiere) erfolgen. Die Umsiedlung darf nur durch fachkundiges Personal nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung) durchgeführt werden.* | Zum Schutz der europarechtlich geschützten Mauereidechse ist eine Umsiedlung im Zeitraum der Winterruhe vom 1. Oktober bis zum 31. März ausgeschlossen, da die Tiere in dieser Phase reaktionsunfähig in ihren Quartieren verharren und bei Störungen unmittelbar vom Tod durch Erfrieren oder Verletzung bedroht sind. Um eine fachgerechte Durchführung und den Schutz der Population sicherzustellen, darf die Maßnahme ausschließlich durch qualifiziertes Fachpersonal erfolgen. Eine enge Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist dabei zwingend erforderlich, um die Konformität mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben der Rechtsverordnung zu gewährleisten.<br>Die Maßnahme muss – gemäß ihrer CEF-Bedeutung (Continuous Ecological Functionality-measures) – vor Baubeginn erfolgen. |
| *7.2 Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf Vögel:*<br>*7.2.1 Bei Glasflächen ab einer Größe von 2,0 m² ist durch geeignete bauliche oder gestalterische Maßnahmen (z. B. Siebdruckmotive, Mattierungen, opake Zwischenschichten oder außenliegende Verschattungselemente) sicherzustellen, dass die Transparenz und Spiegelwirkung so gemindert wird, dass die Flächen für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Die Verwendung von stark reflektierenden Ganzglasfassaden ist unzulässig.* | Der Geltungsbereich liegt unmittelbar angrenzend an das Vogelschutzgebiet Mehlinger Heide. Grundsätzlich sind die Habitate von den Zielarten nicht mit der Grenze des VSG gleichzusetzen, entsprechende Vogelarten sind erst in über 200m Entfernung festgestellt worden. Dazwischen liegt ein dichter Waldbestand.<br>Um ggf. negativen Auswirkungen auf Vögel vorzubeugen, werden Glasscheiben ab einer Größe von 2,0 m² für Vögel kenntlich sichtbarer gestaltet. |
| *7.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung:*<br>*7.3.1 Flutlichtstrahler sind so auszuführen und auszurichten, dass der obere Lichtstromanteil (ULOR-Wert) 0,0 % beträgt.* | Um die Auswirkungen von Licht auf Fledermäuse und Vögel zu begrenzen, wird der obere Lichtstromanteil (ULOR-Wert) auf 0,0 % limitiert. |
| *7.3.2 Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf einen Wert von 6.000 K nicht überschreiten.* | Um die Auswirkungen von Licht auf Fledermäuse und Vögel zu begrenzen, wird die Farbtemperatur auf *6.000 K* limitiert. |

## V.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Abwasser und dessen Ableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

| | |
|---|---|
| *8.1 Zuwegungen, Zufahrten, Fußwege innerhalb des Sondergebiets SO4 sind mindestens zu einem Flächenanteil von 58 % mit teildurchlässigen Flächenbelägen (Drainasphalt, Beläge mit vergleichbaren oder niedrigeren Abflussbeiwert / mit vergleichbaren oder höherem Fugenanteil) herzustellen.* | Im Zuge des Stadionbaus kommt es zu Überbauungen durch das Stadion selbst sowie dessen Wege und Zuwegungen. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, wird festgesetzt, dass 58 % der Flächen (Zuwegungen, Wege, sonstige befestigte Flächen) mit Drainasphalt oder Materialien mit vergleichbaren Belägen herzustellen sind. |

| | |
|---|---|
| | Dieser Wert ergibt sich dadurch, dass nicht alle Flächen aus Gründen der Tragfähigkeit mit Drainasphalt, oder vergleichbaren Belägen herzustellen sind.<br>Die 58 % sind die maximale Flächengröße, die hierbei nach aktuellem Planungsstand technisch umsetzbar sind.<br>Es ist insgesamt hinzuzufügen, dass anstelle einer Flächenangabe in Quadratmetern auf eine prozentuale Flächenangabe zurückgegriffen wurde, da der anstehende Stadionbau ggf. etappenweise vollzogen wird.<br>Auf Ebene der Bauleitplanung ist noch nicht absehbar, welche konkreten Flächenbeläge gewählt werden bzw. welche Anforderungen an die Fläche gestellt werden. Daher eröffnet die Auflistung eine Bandbreite verschiedener Flächenbeläge, die zulässig sind. Zulässige Flächenbeläge können daher insbesondere sein:<br>- Haufwerksporiger Beton / Porenpflaster (Filtersteine),<br>- Pflaster mit integriertem Verschiebe- / Verzahnschutz (Sickerfugenpflaster),<br>- Offenporiger Asphalt (OPA) / Drainasphalt,<br>- Kunststoff-Schwerlastgitter (mit Splitt- oder Rasenfüllung),<br>- Monolithischer Dränbeton (Einkornbeton)<br>- Polyurethan- oder Epoxidharz gebundene Kiesbeläge (insbesondere Terraway oder Elastopave-Systeme)<br>- Drän-Klinker (Pflasterklinker mit Sickerfugen)<br>Diese Flächenbeläge eine beispielhafte Auflistung dar. Andere Beläge, die eine Teildurchlässigkeit in vergleichbarer Funktion wie Drainasphalt gewährleisten, sind e |
| *8.2 Zuwegungen, Zufahrten, Fußwege innerhalb des Sondergebiets SO4 sind mindestens zu einem Flächenanteil von 28 % mit teildurchlässigen Flächenbelägen (Drainpflaster, Beläge mit vergleichbaren oder niedrigeren Abflussbeiwert / mit vergleichbaren oder höherem Fugenanteil) herzustellen.* | Im Zuge des Stadionbaus kommt es zu Überbauungen durch das Stadion selbst sowie dessen Wege und Zuwegungen. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, wird festgesetzt, dass 28 % der Flächen (Zuwegungen, Wege, sonstige befestigte Flächen) mit Drainpflaster oder vergleichbaren Belägen herzustellen sind.<br>Dieser Wert ergibt sich dadurch, dass nicht alle Flächen aus Gründen der Tragfähigkeit mit Drainpflaster oder Materialien mit vergleichbaren Fugenanteil hergestellt werden können.<br>Die 28 % sind die maximale Flächengröße, die hierbei technisch umsetzbar sind. Dies betrifft insbesondere Wege und überbaute Flächen, die grundsätzlich nur von Fußgängern benutzt werden.<br>Es ist insgesamt hinzuzufügen, dass anstelle einer Flächenangabe in Quadratmetern auf eine prozentuale Flächenangabe zurückgegriffen wurde, da der anstehende Stadionbau ggf. etappenweise vollzogen wird.. |
| *8.3 Die zuvor genannten Flächenanteile sind in der Summe aller Zuwegungen, Zufahrten und Fußwege innerhalb der Sondergebietsfläche SO4 dieses Änderungsgeltungs-* | Das Stadion wird je nach Ausführung etappenweise, ggf. zeitlich verzögert, hergestellt. Die prozentualen |

| | |
|---|---|
| *bereiches einzuhalten. Insofern eine etappenweise Herstellung der Stadionanlage inkl. der Zuwegungen, Zufahrten und Fußwege geplant ist, gilt daher der Nachweis als erfüllt, wenn die prozentualen Anteile innerhalb der Sondergebietsfläche dieses Änderungsgeltungsbereiches eingehalten werden.* | Mindestangaben sind daher in der Summe des SO4 einzuhalten.<br>***Beispielhafte*** Berechnung<br>Im Falle eines Neubaus der nur westlichen Haupttribüne werden Zuwegungen, Zufahrten, Fußwege zu 65 % mit Drainasphalt und zu 30 % mit Drainpflaster hergestellt. Die Flächenvorgaben sind damit erfüllt. In einer späteren Etappe sollen die übrigen Tribünen ebenfalls errichtet werden. In diesem Fall genügt es, wenn die daher zusätzlich hergestellten Zuwegungen, Zufahrten und Fußwege in der Gesamtbetrachtung mit den bereits hergestellten Zuwegungen, Zufahrten und Fußwege die Mindestwerte (58 % / 28 %) einhalten, selbst wenn die prozentualen Werte der zweiten Etappe (bspw. 55 % / 27 %) die Mindestwerte (58 % / 28 %) eigenständig nicht erreichen. |
| *8.4 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird einer Zisterne mit einem Mindestvolumen von 180 m³ zugeleitet.* | Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird einer Zisterne zugeleitet, um eine nachhaltige Bewirtschaftung durch Regenwassernutzung sicherzustellen. Diese Festsetzung ist zudem systemgerecht, um in einem durch Sturzflutereignisse vorbelasteten Gebiet ein zusätzliches Speichervolumen zu schaffen.<br><br>Nähere Ausführungen zum Wasserhaushalt sind dem Anhang 2, Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, zu entnehmen. |

### V.9 Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25b BauGB)

| | |
|---|---|
| *9.1 Auf den Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Bäumen E1 ist der bestehende Kiefernwald zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Maßnahmen, die der Verkehrssicherung dienen, sind weiterhin zulässig.* | Die Festsetzung dient dem Naturschutz und des Biotopschutzes und trägt dazu bei, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Maßnahmen, die der Verkehrssicherung dienen, um insbesondere Schäden an Gebäudeteilen und Verletzungen an Besuchern von herunterfallenden Ästen vorbeugen, sind von der Erhaltungspflicht ausgenommen. |
| *9.2 Auf den Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Bäumen E2 ist der bestehende Kiefernwald, Kiefern-Vorwald und junge Kiefernwald zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Maßnahmen, die der Verkehrssicherung dienen, sind weiterhin zulässig.* | |
| *9.3 Entsprechend der Planzeichnung wird die Kiefer im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs als zu erhalten festgesetzt* | Die Festsetzung dient der Erhaltung der Kiefer für Vögel und Fledermäuse und trägt dazu bei, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. |

## VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP können Regelungen des § 88 Abs. 1-4 LBauO RLP als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.
Diese sind im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich.

# VII. Auswirkungen der Planung

## VII.1 Auswirkungen auf die Umwelt

### VII.1.1 Schutzgut Fläche und Boden

Aufgrund der Planung wird grundsätzlich unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Durch die Nutzung des vorhandenen Sportfeldes/Rasenplatzes sowie der vorhandenen Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungsstraßen wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum beschränkt. Das Baufenster für die Stadionanlage und der dazugehörigen Anlagen und Gebäudeteile ist für die beabsichtigte Zahl von maximal 2500 bis 5000 Besuchern auf die dafür notwendige Fläche begrenzt.

Die Planung befindet sich auf einem ehemaligen Armygelände. Das Gelände des Fröhnerhofs wurde grundsätzlich saniert. Südlich des bestehenden Trainingsplatzes befand sich ein Werkstattbereich. Dort wurden Belastungen unterhalb der ehemaligen Teerdecke mit Mineralölkohlenwasserstoffen lokalisiert. Voruntersuchungen während der Bauphase sind daher zu empfehlen, bauleitplanerische Festsetzungen werden jedoch nach Abstimmung mit dem SGD-Süd nicht erforderlich.

### VII.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das nächstgelegene Gewässer, der Eselsbach, befindet sich in ca. 350 m südlich der Planung, weshalb mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Grundwasser:
Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich eine genehmigte Brunnenanlage.

Wassershaushalt und Entwässerung:

Ein Stadionbau geht grundsätzlich mit Neuversiegelung einher, der den Wasserhaushalt beeinträchtigt. Maßnahmen, die die negativen Auswirkungen reduzieren, sind insbesondere:

- Teildurchlässige Flächenbeläge für Zuwegungen, Zufahrten, Fußwege
- Regenwasserspeicherung in Zisterne (180m³)
- Regenwassernutzung: Dieses Wasser soll zur Bewässerung genutzt werden.
- Private Grünflächen und das Sportfeld
- Erhalt des Kiefernwaldes
- Sonstige Bepflanzungen

Ziel: Es wird angestrebt, eine Veränderung zum Ursprungszustand auf max 10 % zu begrenzen.

Ergebnisse (siehe Wasserhaushaltsbilanzierung, Ing-Büro Decker, Anhang 2):

| Bilanzgröße | Kürzel | Unbebaut [mm/a] | Var 5 [mm/a] | Abweichung [mm/a] | Abweichung absolut in [%] |
|---|---|---|---|---|---|
| Direktabfluss | RD | 150,00 | 140,00 | -10 | -1% |
| Grundwasserneubildung | GWN | 100,00 | 79,00 | -21 | - 3 % |
| Verdunstung | ETa | 450,00 | 481,00 | +31 | + 4 % |

Die Begrenzung der wasserwirtschaftlichen Folgen auf eine minimale Abweichung von unter 10 % gegenüber dem Referenzzustand (unverbauter Ursprungszustand) wird durch ein integratives, zweistufiges Bewirtschaftungskonzept realisiert. Im Fokus steht hierbei die Vermeidung flächiger Vollversiegelungen zugunsten einer funktionalen Offenporigkeit der baulichen Infrastruktur.

Um die natürliche Infiltrationsrate des Bodens weitestgehend aufrechtzuerhalten, werden die notwendigen Verkehrs- und Wegeflächen (Zuwegungen, Zufahrten, Fußwege) durch teildurchlässige Oberflächensysteme teilversickerungsfähig hergestellt. Die Flächenbelagseingrenzung gewährleistet eine partielle dezentrale

Versickerung des Niederschlagswassers direkt am Entstehungsort und wirkt der Bildung von Oberflächenabflussspitzen entgegen.

Die festgelegten Flächenanteile von 58 % für Drainasphalt und 28 % für Drainpflaster (bzw. vergleichbare Flächenbeläge) repräsentieren das technisch realisierbare Maximum unter strikter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Anforderungen. Hierbei wurden die notwendigen Parameter für die statische Belastbarkeit, die Verkehrssicherheit und die Belange des Brandschutzes berücksichtigt. Die Flächen, die durch Zuwegungen, Zufahrten und Fußwege benötigt werden, sind dabei auf das für die Nutzung eines 5000-Zuschauerstadion notwendige Maß begrenzt.

Flankiert wird dieses System durch ein aktives Speichermanagement. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird einer Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 180 m³ zugeführt. Durch die anschließende Nutzung dieses Wassers zur Bewässerung wird der lokale Wasserkreislauf durch gezielte Evapotranspiration gestärkt und die Entwässerungsinfrastruktur entlastet. In Verbindung mit dem Erhalt des standorttypischen Kiefernwaldes und der damit verbundenen Interzeptionsleistung wird ein nahezu naturnaher Wasserhaushalt gewahrt.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden auch weitere Maßnahmen geprüft, die jedoch für die konkrete Planung nicht in Betracht kommen. Diese sind nachfolgend aufgeführt.

1. Rückbau undurchlässiger Flächen:
Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen, die sich für einen Rückbau eignen. Lediglich die im Süden befindliche geringfügige Fläche kommt (potentiell) in Betracht, wird aber aufgrund des Bestandteils im Verkehrskonzept für Shuttle-Verkehr benötigt und muss daher befahrbar bleiben.

2. Dachbegrünung:
Nach aktuellem Planungsstand ist nur eine Dachfläche auf dem Hauptgebäude geplant. Aus statischen Gründen ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht ersichtlich, ob sich Teilflächen für Dachbegrünungen eignen. Um die spätere Realisierbarkeit der Haupttribüne und der Dachfläche zu gewährleisten, wird auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet. Dies schließt jedoch eine Dachbegrünung auf freiwilliger Basis nicht aus.

3. Fassadenbegrünung:
Aufgrund der Besonderheit der Kubatur und Dimensionierung von Stadien würden Fassadenbegrünungen zu einem unverhältnismäßigen Pflegeaufwand führen, insofern diese überhaupt an den Fassaden realisierungsfähig wären (offene Bereiche, verglaste Flächen etc.). Auf eine verbindliche Festsetzung wird daher verzichtet.

4. Regenwassernutzung:
Regenwassernutzung ist eine geeignete Maßnahme, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren. Eine Nutzung des Regenwassers kann jedoch nach gängiger Rechtsprechung *nicht* über § 9 Abs. 1 Nr.14 oder 20 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9.00, NVwZ 2002, 202 (203)). Dafür fehlt die grundsätzliche bodenrechtliche Relevanz. Daher kann die Nutzung des Regenwassers im Rahmen der Bauleitplanung nur empfohlen werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden daher alle gängigen Maßnahmen geprüft, den Wasserhaushalt dem naturnahen Zustand nahe zu halten.

Entwässerung

Die Entwässerung der versiegelten und relevanten Bereiche soll über die große Flächenverfügbarkeit vorhandener und erhaltender Freiflächen erfolgen. Zum einen verbleibt eine ca. 9400m² große Rasenfläche mit integriertem Entwässerungssystem (Drainage). Zum anderen sind im Geltungsbereich selbst als auch angrenzend (innerhalb des Flurstücks des FCK-Geländes) großflächig Wald, Rasen- und Wiesenbereiche vorhanden, die eine hohe Verdunstungsleistung aufweisen und eine große Versickerungsfläche darstellen. Flächen für weitere ggf. notwendige Versickerungsanlagen und Versickerungsflächen stehen daher in ausreichender Größenordnung zur Verfügung. Zur Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt grundsätzlich die Nutzung der teilversickerungsfähigen Flächenbeläge bei. Anfallende Niederschläge auf den Dachflächen werden einer Zisterne zugeleitet. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

### VII.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Die Auswirkungen der Planung auf die im Geltungsbereich befindlichen Tiere und Pflanzen wurden im Umweltbericht bereits dargelegt. Durch die Planung bleiben die Trockenrasen im Norden und Süden des Sportfeldes zu mehr als 50% sowie der Kiefernwald östlich des Sportfeldes und deren Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten erhalten.

Ebenso bleiben besondere Baumbestände, wie die Kiefer im Südwesten des Geltungsbereichs, erhalten.

Der Lebensraum der Mauereidechse, die Natursteinmauer im Westen des Sportfeldes, wird durch vorgezogene CEF-Maßnahme artgerecht auf die Ersatzfläche (vgl. informative Darstellung / Planzeichnung) verlagert. Detaillierte Ausführungen sind den Erläuterungen zu 7.1.1 und 7.1.2 zu entnehmen.

Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25b BauGB auf das erforderliche Minimum, welches die Ziele und Zwecke der Planung erlaubt, reduziert.

In unmittelbarer und mittelbarer Entfernung des Bebauungsplans:

Wie bereits bei Beschreibung der Ausgangssituation hervorgehoben, befindet sich in unmittelbarer Nähe das Vogelschutz- und FFH-Gebiet Mehlinger Heide. Aufgrund der Nähe ist planerisch zu evaluieren, ob durch die Nutzung eine Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes anzunehmen ist.

1. Kein direkter Flächenbezug

Durch die Planung wird keine Fläche des Natura-2000 Gebietes unmittelbar in Anspruch genommen. Somit besteht keine Gefahr einer Verkleinerung der aktuellen Fläche des Natura-2000 Gebietes

2. Keine Veränderung der Habitatstruktur / Nutzung

Eine Veränderung der Habitatstruktur durch das angrenzende Stadion ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Stadionnutzung führt nur zu temporär höheren Besucherverkehren an einer geringen Anzahl von Tagen im Jahr. Aktuell wird der Platz bereits für Fußballspiele in einer Größenordnung von bis zu 400 Personen genutzt.

3. Keine Veränderung abiotischer Faktoren durch die Planung im Natura-2000 Gebiet

Mit der Stadionnutzung und dem Stadionbau werden der Wassershaushalt, das Klima und die Funktionen des Bodens im Natura-2000 Gebietes nicht beeinträchtigt. Die Entwässerung des geplanten Vorhabens verbleibt ausschließlich auf dem Grundstück im Geltungsbereich und durch das Stadion als Gebäude selbst werden keine Kaltluftbahnen oder ähnliches gestört, sodass messbare klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

4. Keine Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust

Das Stadion stellt durch die bereits vorherrschende anthropogene Vornutzung keine Barriere für Arten dar.

5. Nichtstoffliche Einwirkungen

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die vom Stadionbetrieb ausgehenden Emissionen – sowohl im regulären Spielbetrieb als auch im Rahmen seltener Ereignisse – (unter Anwendung technischer Reduzierungsmaßnahmen) keine Intensität erreichen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der einschlägigen Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Zielarten führt.

Nach den Modellierungen ist eine relevante Verkleinerung der Ausbreitungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Es ist zudem nicht davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen zu nachhaltig negativen Auswirkungen führen, welche den langfristigen Fortbestand des Lebensraums gefährden könnten; vielmehr beschränken sich etwaige Beeinträchtigungen auf ein Maß, das die Erhaltung der maßgeblichen Lebensraumtypen nicht substanziell infrage stellt.

Wesentliche Gründe, die diese Einschätzung untermauern, werden im Folgenden aufgeführt.

Im aktuellen Trainingsbetrieb und Spieltrieb (etwa 200-400 Zuschauern) ist ein Beurteilungspegel von über 50 dB(A) lediglich außerhalb des Natura-2000 Gebietes vorzufinden. Die Lärmquellen sind dabei im Wesentlichen nahe der Haupttribüne verortet (siehe nachfolgende Ausschnitte aus der schalltechnischen Untersuchung):

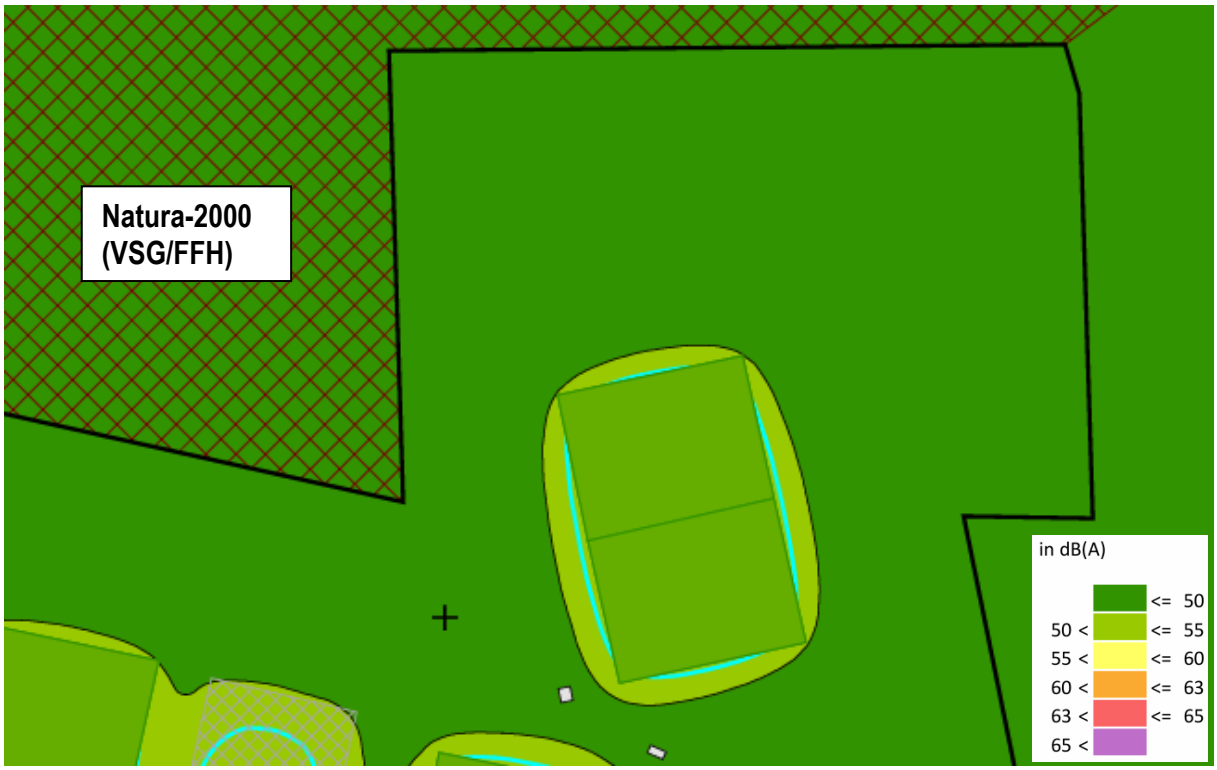


*Abbildung 28: Ausschnitt aus der schalltechnischen Untersuchung: Bestandsfall Trainingsbetrieb (bearbeitet)*

*Abbildung 29: Ausschnitt aus der schalltechnischen Untersuchung: Bestandsfall: Spielbetrieb; etwa 200 Zuschauer (bearbeitet)*

Grundsätzlich wird im geplanten Stadion auch im Regelbetrieb eine Zuschauerzahl von über 1000 nur selten erreicht werden. Um einer Worst-Case-Betrachtung gerecht zu werden, wurden dennoch auch der Spielbetrieb mit jeweils 2500 und max. 5000 Zuschauern betrachtet (siehe nachfolgende Ausschnitte aus der schalltechnischen Untersuchung):

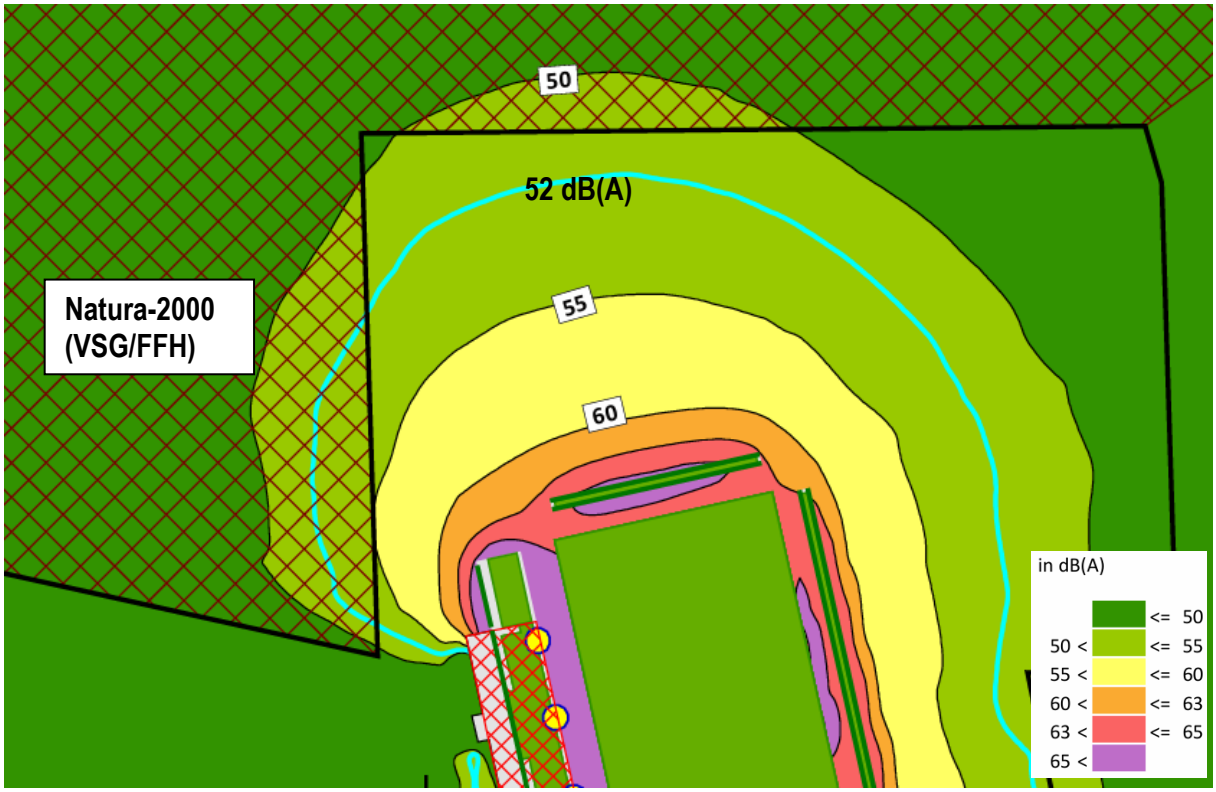


*Abbildung 30: Ausschnitt aus der schalltechnischen Untersuchung: Planfall Stadion mit Auslastung von 2500 Zuschauern.*

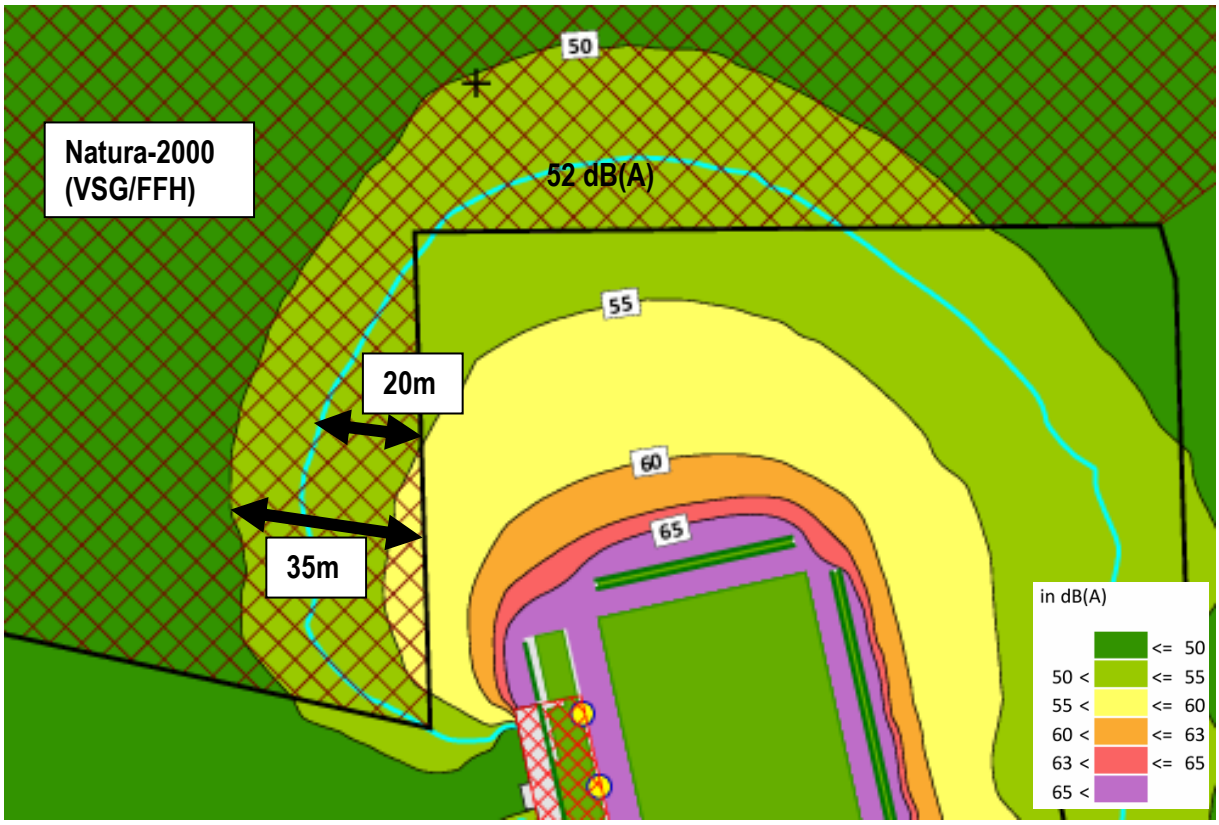


*Abbildung 31: Ausschnitt aus der schalltechnischen Untersuchung: Planfall Stadion mit Auslastung von 5000 Zuschauern*

Wie die Abbildungen darstellen, wird lediglich die äußerste Grenze des Natura-2000-Gebietes von höheren Lärmpegeln erfasst. Im Extremfall einer Vollauslastung von 5000 Zuschauern ist kann bis zu einer Tiefe von 35 m innerhalb der Abgrenzung des Natura-2000 Raumes eine Veränderung messbar sein.

Die Veränderung hat jedoch keine Auswirkung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck. In diesem Bereich wird lediglich das Ziel verfolgt, den Hainsimsen-Buchenwald und Labkraut-Eichen Hainbuchenwald zu entwickeln. Es besteht daher keine Beeinträchtigung des Potentialbereiches Z013. Die äußerste Randzone ist gemäß Bewirtschaftungsplanung auch nicht als neuer Lebensraum für Zielarten gemäß Grundlagenkarte vorgesehen.

Die Abbildungen zeigen auch insbesondere die 52 dB(A)-Schwelle (tagsüber), die in der Fachliteratur als Relevanzwert für eine eventuelle Beeinträchtigung von Vögeln im Straßenverkehr herangezogen wird (vgl. Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, S. 5; Klump 2001, S. 16ff.). Der Vergleich mit dem Straßenlärm wird herangezogen, da die Studienlage zu Sport- und Freizeitlärm nicht in vergleichbaren Maßen vorliegt. Je nach Vogelart werden auch höhere kritische Schallpegel (55 / 58 dB(A) zur Beurteilung herangezogen., im vorliegenden Fall wird der niedrigste Wert angenommen, um den Worst-Case-Fall abzubilden. Nachtwerte werden für die Betrachtung nicht herangezogen, da der Trainings- und Spielbetrieb idR. nicht nach 22 Uhr stattfinden wird.

Die kritischen Lebensräume und Fortpflanzungsstätten der Zielarten befinden sich ohnehin in deutlich größerer Entfernung (Kreuzkröte in 280m Entfernung, Heidelerche in 360m Entfernung, Neuntöter in 540m Entfernung). Auf diese Flächen und deren Entwicklungsbereiche hat die Planung keine Auswirkungen.

Zielarten, Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Natura-2000 Gebietes werden schlussfolglich durch mögliche Lärmemissionen nicht beeinträchtigt.

6. Keine stofflichen Einwirkungen

Der Anreise- und Abreiseverkehr, der bei einer maximalen Auslastung von 5000 Zuschauern zu erwarten ist, hat keine stofflichen Auswirkungen auf das angrenzende Natura-2000 Gebiet. Zum einen wird die Parkplatzfläche bereits aktuell für Trainingsbetrieb und Spiele genutzt. Zum anderen wird bei seltenen Großveranstaltungen der Besucherverkehr über den P+R Parkplatz abgewickelt, sodass keine deutlich höhere Zahl an PKW-Fahrten stattfinden. Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand sind daher nicht zu erwarten.

7. Keine Beeinflussung durch Strahlung

Die Flutlichtstrahler werden so ausgeführt, dass der obere Lichtstromanteil (ULOR-Wert) 0,0 % beträgt. Zwischen den Flutlichtstrahlern und dem Natura-2000 Gebiet besteht ohnehin noch ein größerer Abstand von mind. 50 m. Zudem sind die Strahler nicht auf die Grenze des Natura-2000 Gebietes gerichtet.

8. Abschließende Bewertung des nahegelegenen Natura-2000 Gebiets

Die Erhaltungsziele der nahegelegenen Natura-2000 Gebiete (Vogelschutzgebiet Mehlinger Heide (VSG-7000-038) sowie das FFH-Gebiet Mehlinger Heide (FFH-7000-106)) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele, die Regenerationsfähigkeit und der Erhaltungszustand der Zielarten wird nicht verschlechtert. Diese Bewertung bleibt auch bei einer kumulierenden Betrachtung mit der sonstigen Nutzung des Sportpark Fröhnerhofs bestehen.

### VII.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird das Mikroklima im Geltungsbereich selbstgeringfügig beeinflusst, da entsprechende Bodenfunktionen entfallen. Kaltluftbahnen oder sonstige klimatische Funktionen werden nicht gestört. Der Geltungsbereich ist gemäß Landschaftsplan nicht als Frischluftentstehungsgebiet gekennzeichnet.

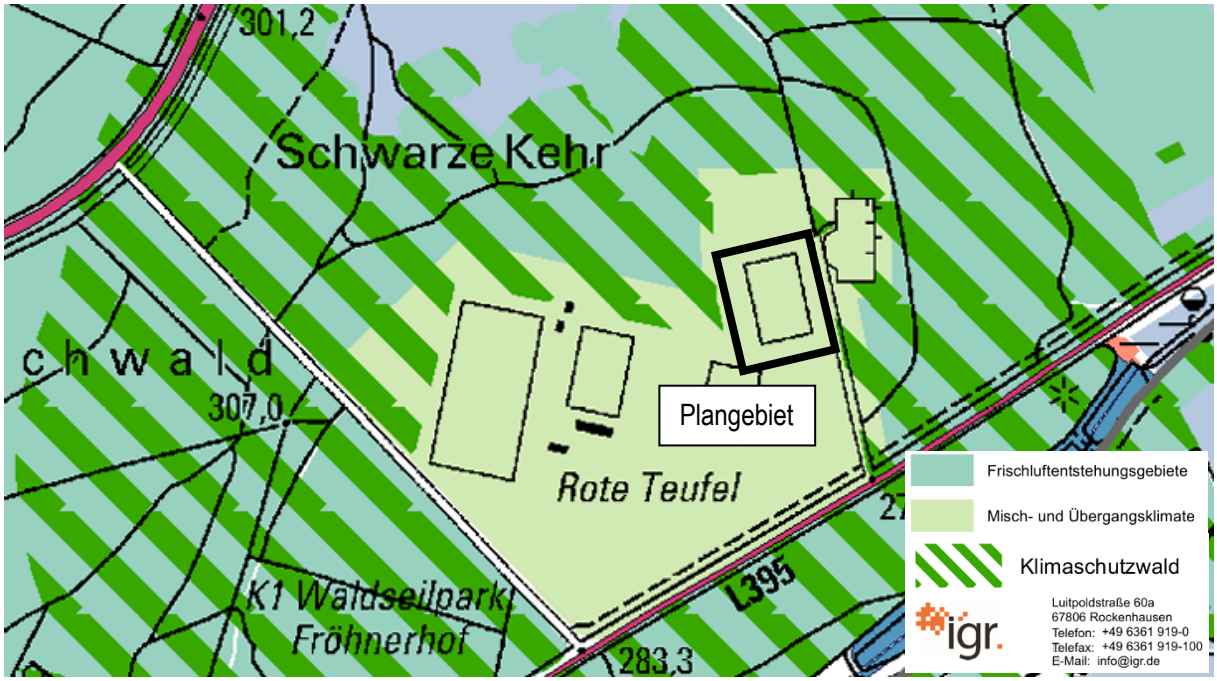


*Abbildung 32: Auszug Erläuterungskarte Klima Landschaftsplan Enkenbach Alsenborn (Datengrundlage igr)*

Darüber hinaus sorgt der Quell- und Zielverkehr für Emissionen, die jedoch durch das bestehende Shuttlekonzept bei hohen Besucheraufkommen auf ein Minimum reduziert werden.

### VII.1.5 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine schutzwürdigen Bebauungen.

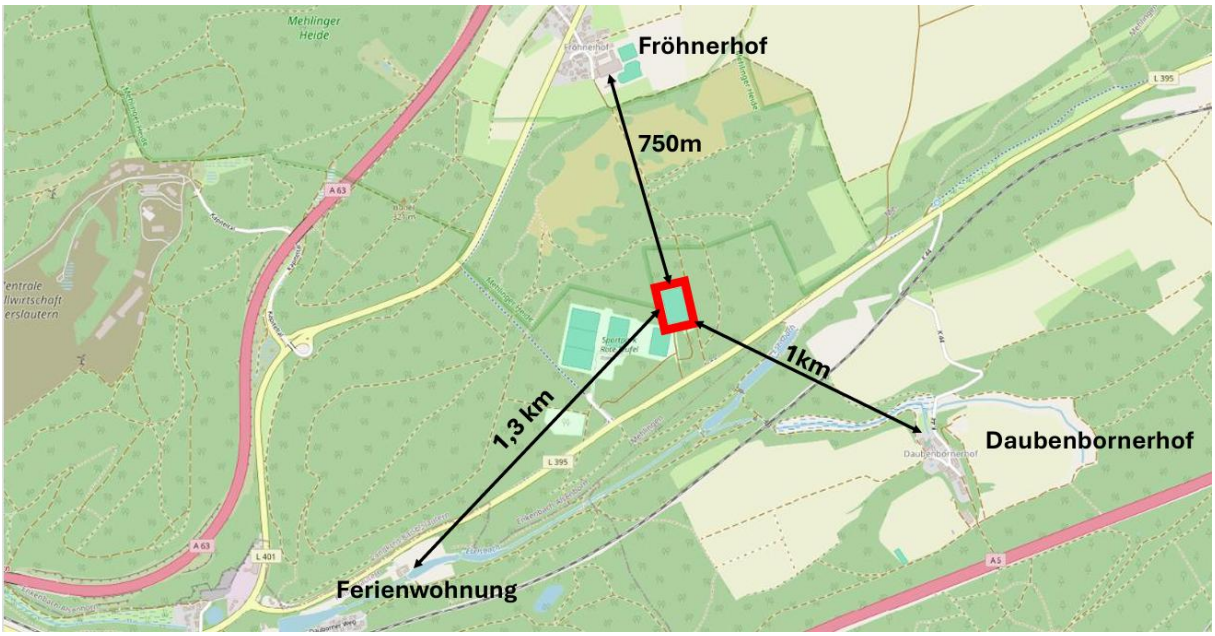


*Abbildung 33: Abstand zu schutzwürdigen Bebauungen (Eigene Darstellung auf Basis von OpenStreetMap)*

Etwaige Reduzierungsmaßnahmen werden daher nicht notwendig.

### VII.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild verändert sich nur geringfügig durch die entstehende Bebauung. Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Maßnahmen wurden getroffen (Höhenbegrenzung, Erhalt von Waldflächen und Bepflanzungen).

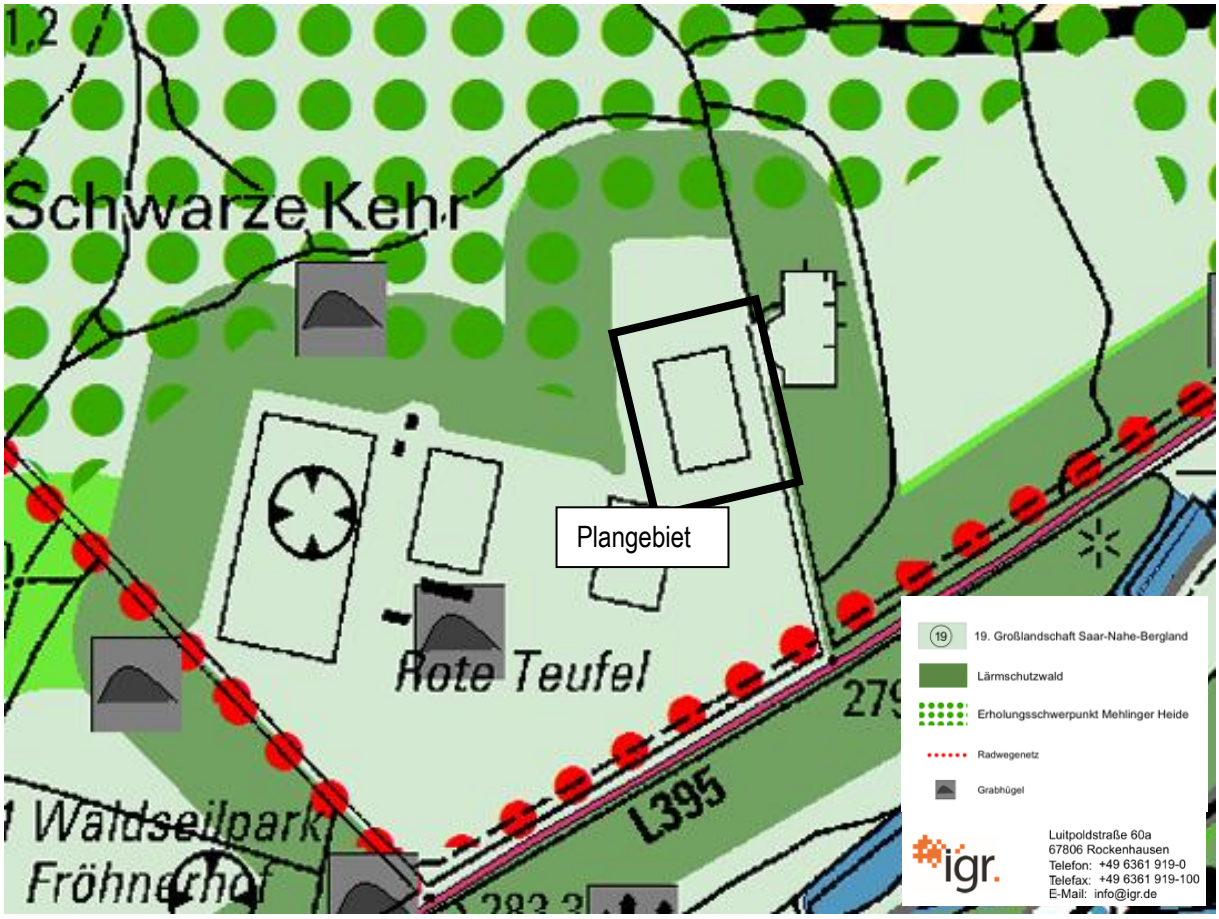


*Abbildung 34:Auszug Erläuterungskarte Landschaft Landschaftsplan Enkenbach Alsenborn (Datengrundlage igr)*

### VII.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine archäologischen Fundstellen oder Grabungsschutzgebiete. Das Gelände ist ein ehemals militärisch genutztes Konversionsgelände.

Demnach sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## VII.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Das Stadion bildet mit einer Kapazität von 5.000 Plätzen das funktionale Zentrum des Jugendnachwuchszentrums und übernimmt als zentrale Sportstätte eine wesentliche Rolle für die soziale Struktur, indem es einen identitätsstiftenden Raum für den regionalen Vereinssport schafft und die Integration durch sportliche Nachwuchsförderung nachhaltig im städtebaulichen Kontext verankert.

## VII.3 Hochwasser, Urbane Sturzfluten

Wie im Kapitel II.3.2 Starkregenvorsorge / Hochwasservorsorge illustriert, wird bei Starkregen ein Teil der Fläche (bei bisheriger Geländehöhe) mit Wassertiefen (bei Extremwetterereignissen) bis zu 200cm überlagert. Durch die teildurchlässigen Flächenbeläge und die Zisterne, die anfallendes Regenwasser für die Bewässerung speichert, wird die Gefahr urbaner Sturzfluten jedoch wesentlich reduziert. Die Grünfläche und die Erhaltung des Kiefernwaldes tragen ebenfalls dazu bei, urbane Sturzfluten in ihrer Intensität zu reduzieren. Die Intensität der Zuflusse aus den angrenzenden Walflächen wird sich ohnehin aufgrund der zu verändernden Höhen, insbesondere im Westen des Gebietes, reduzieren, da die Konzentrationswirkung auf die höhenmäßig niedrigere Teilfläche nicht mehr besteht.

## VII.4 Verkehrliche Auswirkungen

### VII.4.1 Auswirkungen auf die Landesstraße L395 und die Stellplatzverfügbarkeit

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine eingehende Prüfung möglicher Auswirkungen der Planung auf die Landesstraße L395. Dabei wurden insbesondere potenzielle Beeinträchtigungen des bestehenden Straßennetzes untersucht.

Wie der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen ist (vgl. Anhang 1: Verkehrsuntersuchung Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof), ist die Grundbelastung der L395 vergleichsweise gering. Für den Betrieb des Stadions werden grundsätzlich zwei Planfälle betrachtet, um die zusätzliche Belastung an Tagen mit Spielbetrieb möglichst gering zu halten:

1. Planfall A: bis zu 900 Besuchern

2. Planfall B: zwischen 900 und 5000 Besuchern

Im ersten Fall können die erforderlichen Stellplätze auf dem Fröhnerhof selbst stattfinden. Die Erschließung erfolgt alleine über den ausgebauten Knotenpunkt (im Folgenden K1). Gemäß Verkehrsuntersuchung sind keine Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig.

*Abbildung 35: Planfall A (vgl. Verkehrsuntersuchung von R+T Verkehr, S. 12)*

Für geplante Fußballspiele über 900 Zuschauer ist zusätzlich ein Shuttle-Verkehr notwendig, da die Stellplätze auf dem Sportpark Fröhnerhof nicht ausreichen.

Der Parkplatz mit 270 Stellplätzen bleibt in diesem Fall erhalten und soll für VIP, Mitarbeiter und Spieler genutzt werden. Die übrigen Besucher werden in diesem Planfall über den Shuttle-Verkehr vom Parkplatz P+R Schweinsdell über K1 zum Stadion transportiert. Lediglich die Ausfahrt der Shuttle-Busse soll über K2 stattfinden.

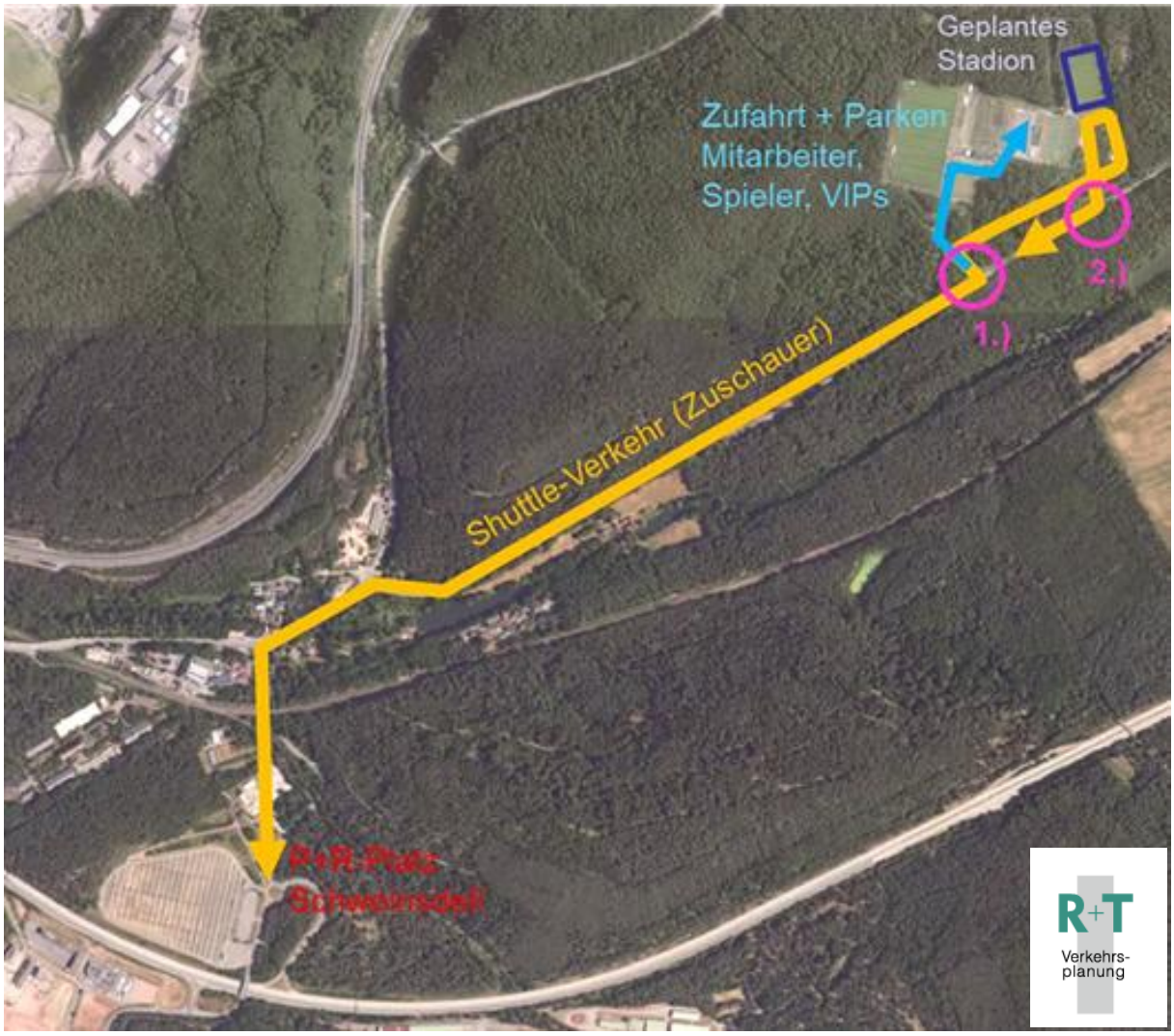


*Abbildung 36: Planfall B (vgl. Verkehrsuntersuchung von R+T Verkehr, S. 16)*

Auch für den zweiten Planfall sind keine Ertüchtigungsmaßnahmen entsprechend notwendig (vgl. Verkehrsuntersuchung). Es ist keine Einfahrt über Knotenpunkt 2 vorgesehen.

Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Verkehrskonzeption sind den Ausführungen des Anhangs Anhang 1, Verkehrsuntersuchung Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof, zu entnehmen.

### VII.4.2 Auswirkungen auf die Radinfrastruktur

Der Fröhnerhof liegt angrenzend zum Barbarossa-Radweg. Konflikte können an den jeweiligen Ein- und Ausfahrten entstehen. Knotenpunkt 1 wird bereits aktuell regelmäßig befahren.

Ein besonderes Konfliktpotential wird aufgrund der guten Sichtverhältnisse stadtplanerisch nicht angenommen. Knotenpunkt 2 ist bisweilen noch nicht in regelmäßiger Nutzung. Dies sieht die Planung grundsätzlich auch nicht vor, nur bei seltenen Spielen über 900 Zuschauern, bei denen Shuttle-Verkehre eingesetzt werden, wird Knotenpunkt 2 als Rechtsabbieger-Ausfahrt für Shuttle-Busse genutzt. Es wird gemäß Verkehrsgutachten empfohlen, mittels roter Farbmarkierung und Fahrradpiktogrammen auf querenden Radverkehr hinzuweisen.

Da dieser Knotenpunkt ohnehin nicht für den Individualverkehr freigegeben ist, lässt sich das bestehende Risiko durch eine gezielte Aufklärung des Fahrpersonals weiter minimieren.

## VII.5 Auslösende sonstige Verfahren und vertragliche Regelungen

### VII.5.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### VII.5.2 Waldrechtliche Genehmigung

Da im Westen des Geltungsbereichs für die Errichtung des Hauptgebäudes Wald gerodet werden muss, ist ein entsprechender Antrag zu stellen. Der Ausgleich erfolgt mittels vertraglicher Sicherung in der Gemarkung Morbach. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### VII.5.3 Ausnahmeantrag für Eingriff in geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 und Abs. 4 BNatSchG

Wie die vorherigen Ausführungen aufzeigen, kann sowohl der Sandtrockenrasen nicht vollständig erhalten werden.

Daher wird eine Ausnahme beantragt, etwa 1.200 m² des Sandtrockenrasens in Anspruch zu nehmen und an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Die Inanspruchnahme ist hierbei städtebaulich erforderlich. Für den Stadionbau werden im Süden Flächen benötigt. Zum einen, um eine Südtribüne herstellen zu können, die für die Erreichung der 5.000 Zuschauer zwingend notwendig ist, zum anderen um die notwendigen Rettungswege bereitzuhalten. Die Inanspruchnahme ist daher auf die Flächengröße begrenzt, die für die Südtribüne und den notwendigen Rettungsweg erforderlich sind. Wie die Standort-Alternativenprüfung bereits dargelegt hat, sind andere Standorte nicht realisierbar. Insbesondere die skizzierte zweite Alternative würde eine flächenmäßig deutlich größere Inanspruchnahme von Sandtrockenrasen zur Folge haben.

Einer Ausnahme kann zugestimmt werden, wenn die Zerstörung des Biotops an anderer Stelle gleichartig und in gleicher Größenordnung hergestellt werden, zudem ist der Ausgleich „in der Nähe des Plangebiets“ zu realisieren (vgl. Schrödter/Gellermann in NomosKommentar Baugesetzbuch, 9. Auflage § 1a Rn. 250). Diese Voraussetzungen liegen vor. Der Geltungsbereich B befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich A (gleiches Flurstück), umfasst die Flächengröße der Inanspruchnahme und beinhaltet das Ziel, auf dem bestehenden trocken, nährstoffarmen Fläche Sandtrockenrasen herzustellen. Die konkrete Beschreibung der Maßnahme erfolgt im Umweltbericht.

Argumentativ lässt sich hervorheben, dass **keine** „Einzigartigkeit des Biotops“ (. vgl. Schrödter/Gellermann in NomosKommentar Baugesetzbuch, 9. Auflage § 1a Rn. 252) vorliegt, da Sandtrockenrasen bereits an verschiedenen vereinzelten Flächen des Fröhnerhofs vorzufinden ist. Eine Ausnahme lässt sich daher auch unter Abwägung der naturschutzrechtlichen Ermessensentscheidung (im Rahmen des §30 Abs. 4 BNatSchG) begründen.

### VII.5.4 Verkehrssicherungspflicht Waldabstand

Im Zuge der Realisierung kann ein dauerhafter Abstand zu Waldflächen von 30 m nicht eingehalten werden. Für die Flächen innerhalb des Flurstücks im FCK-Eigentum trägt der Eigentümer die Verkehrssicherungspflicht selbst. Der Abstand in Richtung der Waldfläche des Bundesforsts im Westen kann ebenfalls nicht eingehalten werden. Um die Realisierung der Haupttribüne dennoch zu gewährleisten und der Verkehrssicherungspflicht Genüge zu tun, wird auf dem Waldareal des Bundesforstes eine Waldrandgestaltung vorgenommen. Konkret soll eine Höhenabstufung der Bäume erfolgen.

# VIII. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt.

## VIII.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2025 im _____ ortsüblich bekanntgemacht.

## VIII.2 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am 18.06.2025 dem Vorentwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im _____ am __.__.____ lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung im _____. Vom 04.07.2025 bis 04.08.2025 öffentlich aus.

## VIII.3 Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.4.2026 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im _____ am __.__.____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beim _____ vom __.__.____ öffentlich aus.

## VIII.4 Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am __.__.____ nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP beschlossen.

## VIII.5 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP angeordnet.

Gemeinde, den __.__._____

## VIII.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im _____ der Gemeinde _____ am __.__.____ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bearbeitet im Auftrag der 1. FC Kaiserslautern GmbH & Co. KGaA von

Matthias Braun
Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Andre Bold
M.Sc. Räumliche Umweltplanung

**Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im Juli 26 – 2024/S336/2026-07-23**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN
Dipl. Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23 67227
Frankenthal
Fon 06233 – 366 566
Fax 06233 – 366 567
www.mbplan.de

Bürgermeister-Trupp-Str. 11 67069
Ludwigshafen
Fon 0621 – 65 79 266
Fax 0621 – 65 79 267
info@mbplan.de