

**Bebauungsplan
"Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof"
Ortsgemeinde Mehlingen**

Begründung

Inhalt

| | | |
|------------|--|-----------|
| I. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| II. | Begründung (§9 Abs.8 BauGB)..... | 6 |
| 1. | Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze, Aufstellungsbeschluß | 6 |
| 1.1 | Planungsanlaß und Aufstellungsbeschluß (§1 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 1 BauGB)..... | 6 |
| 1.2 | Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB)..... | 7 |
| 1.3 | Planungsgrundsätze..... | 7 |
| 2. | Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen..... | 9 |
| 2.1 | Lage im Raum..... | 9 |
| 2.2 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)..... | 9 |
| 2.3 | Bodenbeschaffenheit, Geländebeziehungen und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft..... | 10 |
| 2.3.1 | Historie des Plangebietes..... | 10 |
| 2.3.2 | Derzeitige Beschaffenheit und Nutzungen..... | 11 |
| 2.3.2.1 | Nutzungen..... | 11 |
| 2.3.2.2 | Natürliche Grundlagen und Rahmenbedingungen..... | 12 |
| 2.3.3 | Störungen des Bodens, Bodenverunreinigungen und Altlasten | 15 |
| 2.4 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 16 |
| 2.5 | Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft..... | 16 |
| 2.6 | Plangrundlage..... | 17 |
| 3. | Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange..... | 18 |

| | | |
|---------|--|-----------|
| 3.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)..... | 18 |
| 3.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)..... | 18 |
| 4. | Verfahren..... | 19 |
| 4.1 | Aufstellungsbeschluß..... | 19 |
| 4.2 | Beteiligung der Bürger (§3 BauGB)..... | 19 |
| 4.2.1 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)..... | 19 |
| 4.2.2 | Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)..... | 20 |
| 4.3 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)..... | 20 |
| 4.4 | Satzungsbeschluß (§10 BauGB) und Beschluß über die Gestaltungsfestsetzungen gemäß §88 Landesbauordnung..... | 21 |
| 5. | Erforderlichkeit der Planinhalte..... | 22 |
| 5.1. | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... | 23 |
| 5.1.1 | Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)..... | 24 |
| 5.1.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)..... | 24 |
| 5.1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)..... | 25 |
| 5.1.1.3 | Bauweise (§22 BauNVO)..... | 26 |
| 5.1.1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)..... | 27 |
| 5.1.1.5 | Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)..... | 27 |
| 5.1.1.6 | Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)..... | 27 |
| 5.1.2 | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)..... | 27 |
| 5.1.3 | Verkehrsflächen und Bereiche ohne Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)..... | 27 |
| 5.1.4 | Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)..... | 28 |
| 5.1.5 | Führung von Versorgungsleitungen und Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.13 und 21 BauGB)..... | 28 |
| 5.1.6 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 29 |
| 5.1.6.1 | Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 | |

| | | |
|------------|--|-----------|
| | Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB) sowie für die Regenwasserversickerung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)..... | 29 |
| 5.1.6.2 | Sonstige Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) | 32 |
| 5.2 | Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§86 Abs. 1-4 LBauO und §86 Abs. 6 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)..... | 32 |
| 5.2.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 LBauO) | 32 |
| 5.3 | Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise..... | 33 |
| 6. | Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung..... | 34 |
| 6.1 | Belange der Siedlungsentwicklung und des Immissionsschutzes | 34 |
| 6.2 | Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung..... | 34 |
| 6.3 | Belange der technischen Infrastruktur..... | 36 |
| 6.3.1 | Wasserversorgung..... | 36 |
| 6.3.2 | Abwasserentsorgung..... | 36 |
| 6.3.3 | Energieversorgung | 37 |
| 6.3.4 | Fernmeldetechnische Versorgung..... | 37 |
| 6.4 | Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd..... | 37 |
| 6.5 | Belange des Umweltschutzes..... | 38 |
| 6.5.1 | Bodenverunreinigungen..... | 38 |
| 6.5.2 | Zusammenfassung sonstiger wesentlicher Belange: Bilanzierende Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleich..... | 39 |
| 7. | Bodenordnung..... | 41 |
| 8. | Kosten der Planung..... | 42 |
| | Aufstellungsvermerk..... | 43 |

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.8.1997
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, geändert am 22.4.1993
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 12.3.1987, geändert 18.8.1997
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** in der Fassung vom 18.12.1990

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 8.3.1995
- **Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG)** in der Fassung vom 30.4.1991, geändert 5.4.1995
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.12.1990, geändert 5.4.1995
- **Landesstraßengesetz (LStRG)** in der Fassung vom 1.8.1977, zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 20.7.1998
- **Landespflegegesetz (LPfIG)** in der Fassung vom 5.2.1979, geändert 14.6.1994

II. Begründung (§9 Abs.8 BauGB)

1. Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze, Aufstellungsbeschluß

1.1 Planungsanlaß und Aufstellungsbeschluß (§1 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 1 BauGB)

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung des Luftwaffenstützpunktes in Sembach und dem Abzug der in Kaiserslautern stationierten französischen Panzertruppen fielen ab Anfang der 90er Jahre neben Kasernen und Flugplatzgelände auch umfangreiche Begleitnutzungen und Außenstationen brach.

Für die Gemeinde Mehlingen stellt sich in der Folge innerhalb ihrer Gemarkung die Aufgabe neben Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes vor allem für den von französischen Truppen genutzten ehemaligen Truppenübungsplatz Großer (westlich der B40) und Kleiner Fröhnerhof (östlich der B 40) und die mit dem Luftwaffenstützpunkt Sembach in Verbindung stehende "Metro-Tango-Station" des amerikanischen Militärs Vorstellungen zur künftigen Weiter- bzw. Umnutzung zu entwickeln.

Der zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe gerade in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde war bereits in der Lage, die geänderte Situation in ein gemeindeübergreifendes räumliches Gesamtkonzept einzubinden. Er behält die umgebenden Freiräume des ehemaligen Truppenübungsplatzes weitgehend entsprechend ihrer bereits bestehenden Wertigkeit einer Entwicklung im Sinne des Arten- und Biotopschutzes vor, stellt die stark baulich geprägten Flächen der "Metro-Tango-Station" aber als Sondergebiet Freizeit und Erholung dar. Diese grundsätzliche Konzeption der räumlichen Neuordnung wird auch von Seiten der Gemeinde Mehlingen als sinnvoll erachtet und weiter verfolgt.

Etwa zur gleichen Zeit zeichnete sich von Seiten des 1.FCK immer deutlicher die Notwendigkeit ab, für den Trainingsbetrieb v.a. der Amateure und die Nachwuchsarbeit neue Lösungen zu suchen. Der 1.FCK benötigt für sein breites Angebot verschiedener Sportarten im Profi- vor allem aber im Amateurbereich ein ausreichendes Platzangebot mit modernen und funktionsfähigen Sportanlagen für Training und Wettkampf. Bei dem eng mit der Stadt Kaiserslautern aber auch ihrem Umland verbundenen Verein kommt dafür schon aus Gründen der Erreichbarkeit nur ein Standort innerhalb der Stadt Kaiserslautern oder in unmittelbarer Umgebung, in Zusammenarbeit mit einer der Nachbargemeinden, in Frage. Andererseits sind ausreichend große und geeignete Flächen in unmittelbarer Stadtnähe naturgemäß kaum zu finden und regelmäßig bereits für andere an diesem Standort vorrangige Nutzungen vorgesehen bzw. von wichtigen ökologischen Funktionen, etwa des klimatischen Ausgleichs oder der Erholung, beansprucht. In den Flächen der "Metro-Tango-Station" sieht der Verein in Übereinstimmung mit der gemeindlichen Planung ein geeignetes Areal für ein neues Trainingszentrum.

Um dieses Vorhaben weiter planerisch vorzubereiten und zu lenken wurde aufbauend auf dem Flächennutzungsplan und ersten Bedarfs- und Funktionsstudien

des Vereins die Aufstellung eines Bebauungsplanes als notwendig erkannt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof" wurde daher durch den Rat der Gemeinde Mehlingen am 31.3.1998 beschlossen.

1.2 Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB)

Wie einleitend dargestellt, besteht das Hauptziel darin, die Flächen entsprechend dem im Flächennutzungsplan bereits vorgezeichneten Rahmen in eine in bezug auf die Nutzungen wesentlich veränderte Gesamtsituation neu zu integrieren. Ziel ist dabei, die sinnvolle Neuordnung und - wenn nötig - auch Sanierung der Flächen zu gewährleisten und zugleich die sich aus den geänderten Rahmenbedingungen erwachsenden nutzungsbezogenen wie auch ökologisch/ grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten zu nutzen.

Der 1. FCK als zukünftiger Nutzer ermöglicht, die bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung als sinnvoll erachtete und dort allgemein vorbereitete Konzeption zu konkretisieren und zu realisieren. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht dem Verein die entsprechende Planungssicherheit in Form eines an seine speziellen Bedürfnisse angepaßten Konzeptes zu erreichen. Zugleich werden im Zuge des Planungsverfahrens u.a. auch Aspekte der Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie der landschaftlichen wie städtebaulich/ funktionalen Einbindung behandelt und entsprechende Lösungen entwickelt.

Neben den Sport- und Trainingsanlagen im engeren Sinn verfolgt der Verein dabei die Absicht, auch Dienstleistungen Dritter in begrenztem Umfang zur Ergänzung des Angebotes zu integrieren. Ziele sind dabei:

- eine funktionsbezogene Arrondierung des Angebotes über die zwangsläufig eingeschränkten Möglichkeiten des 1. FCK selbst und damit auch eine Verbesserung der Auslastungen sowie der Funktionalität des Trainings- und Schulungsbetriebes, sowie
- eine Öffnung des Geländes für zwar im weiteren Sinn sport- und freizeitbezogene aber nicht im engen Sinn vereinsgebundene und auf Vereinsmitglieder beschränkte Aktivitäten und dadurch auch die Verknüpfung in das Umfeld außerhalb des 1. FCK, die letztlich auch für das Selbstverständnis des Vereins steht.

1.3 Planungsgrundsätze

Die künftige Nutzung durch Gebäude und Sportanlagen beschränkt sich auf den bereits heute umzäunten und stark baulich geprägten Kernbereich. Dort wird eine Verdichtung erfolgen, größere Teilareale dieses Kernbereichs können aber auch rückgebaut bzw. in der Nutzung deutlich extensiviert werden. In groben Zügen wird eine Gliederung ausgehend von einer stärker von Gebäuden geprägten Nutzung nahe der Haupteinschließung über ein L - förmiges Band von Sportanlagen zu den umgebenden naturnahen Freiflächen und schließlich zum umgebenden Freiraum

vorgesehen. Dazu kommt ein extensiver Grünstreifen von 20 bis 30 m Breite entlang der Landesstraße.

Vor allem mit Blick auf den Verbleib des Regenwassers und auf die landespflegerischen Belange wurde bereits die Abgrenzung des Geltungsbereiches so gewählt, daß außerhalb des baulich genutzten Kerns ein angemessener Streifen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Er wird so gestaltet, daß er als Puffer und Vernetzung zu dem angrenzenden Freiraum fungiert und einen breiten ergänzenden Grüngürtel darstellt. Als Ziel wird angestrebt, die Versickerung des Regenwassers und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft so innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten. Wie in der unten stehenden Bilanz gezeigt gelingt dies mit Ausnahme der Waldverluste auch.

Da das Gelände in erster Linie für die zahlreichen verschiedenen Amateursportarten benötigt wird, ist es zwar nicht öffentlich im Sinn eines unbeschränkten Zuganges, aber doch für breite Bevölkerungsschichten nutzbar. In begrenztem Umfang kommen neben den Sportanlagen im engeren Sinn noch thematisch und funktional verwandte Dienstleistungen und Gewerbe aus dem Sport- und sportorientierten Gesundheits- und Freizeitbereich hinzu.

Die Erschließung des Geländes muß neu geordnet werden. Dabei wird die Anbindung in bezug auf Wasser und Abwasser nach Gesichtspunkten der Minimierung des Aufwandes optimiert. Aus diesem Grund erfolgt von Seiten der Verbandsgemeinde eine Aufhebung des Anschluß- und Benutzungszwanges für das eigene Ver- und Entsorgungsnetz. Es kann ein technisch günstiger zu bewerkstelligender Anschluß an das Netz der Stadt Kaiserslautern (Ortsteil Eselsfürth) erfolgen.

Die verkehrstechnische Erschließung geschieht über die auch heute bestehende Hauptzufahrt, die entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch eine Linksabbiegerspur und kleinere Anpassungen im Kreuzungsbereich ergänzt wird. Zusätzlich werden Vorkehrungen für eine künftig notwendige ÖPNV Anbindung getroffen (Haltestelle und Wendemöglichkeit).

2. Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt knapp 2 km südlich des Ortsteils Neukirchen der Gemeinde Mehlingen an der Südgrenze der Gemarkung. Der ebenfalls zu Mehlingen gehörende Weiler "Fröhnerhof", der als Namensgeber fungiert, liegt 1 km nördlich etwa zwischen dem Plangebiet und der Ortslage. Im Süden, ebenfalls etwa 1 km entfernt, liegt ein weiterer Weiler, der "Daubenbornerhof" auf der Gemarkung Enkenbach-Alsenborn.

Das Areal liegt an der Landesstraße 395 in etwa auf halbem Weg zwischen der Ortslage Enkenbach - Alsenborn im Osten (etwa 3 km) und dem Ortsteil Eselsfürth der Stadt Kaiserslautern (rd. 2 km entfernt), einem nur wenige Häuser zählenden Konglomerat verschiedener Nutzungen ohne eigentlichen geschlossenen Siedlungscharakter. Die ersten geschlossenen Stadtteile Kaiserslauterns liegen etwa 3,5 km entfernt. Die Ortslage Mehlingen (Neukirchen) liegt ebenfalls etwa 3 km entfernt und ist direkt nur über Wirtschaftswege erreichbar.

Die Bundesstraße B40 liegt ca. 500 m nordwestlich, ist aber direkt nur über eine für den öffentlichen Verkehr gesperrte Privatstraße des Bundes erreichbar und für den öffentlichen Verkehr gesperrt.

Naturräumlich gesehen, liegt das Plangebiet am Rand der Kaiserslauterer Senke im Anstieg zu den sogenannten "Sembacher Platten" im Norden. Der als "Kaiserslauterer Becken" bezeichnete Ostteil der Senke wird hier deutlich vom mittleren Buntsandstein bestimmt und ist überwiegend bewaldet. Der Übergang zu den fast waldfreien und vom Ackerbau dominierten hochflächenartigen Sembacher Platten ist weiter nördlich, außerhalb des Plangebietes deutlich erkennbar. Er wird nur durch die teilweise Auflockerung des Waldes infolge der ehemaligen militärischen Nutzung etwas verwischt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft wie folgt (im Uhrzeigersinn):

Südlich der Landesstraße entlang der Südgrenze der Straßenparzelle Flurstücks Nr. 464/1 bis zu einem Punkt 150 m westlich der Einmündung der Privatstraße (Parzelle 462/16) in die L395.

Dann senkrecht abknickend, 20 m über die Nordgrenze der Parzelle 464/1 hinaus. Von dort parallel zur nördlichen Parzellengrenze 464/1 bis zu einer Linie, die in 10 m Abstand parallel zur westlichen Grenze der Privatstraße Parzelle 462/15 verläuft. Weiter parallel in 10 m Abstand bis zu einem Punkt rd. 170 m nördlich der Parzelle 464/1.

Dort stößt die Abgrenzung auf die Linie der vorgesehenen Grundstücksgrenze des FCK Geländes und folgt ihr:

Vom oben genannten Punkt senkrecht abknickend bis zur Oberkante des Straßengrabens. Dieser Kante folgt die Grenze dann etwa 330 m weit und knickt dann nach Osten ab. In etwa 45 m Entfernung an der nordwestlichen Ecke des eingezäunten Bereichs vorbei bis zu einer Linie 60 m entfernt parallel zum eingezäunten Bereich. Entlang dieser Linie weiter parallel zur Einzäunung bis zu einer Linie 20 m entfernt zum Zaun.

Dann nach Norden abknickend dieser Linie folgend bis wiederum zu einer Linie 20 m parallel außerhalb des Zaunes.

Annähernd senkrecht nach Osten abknickend parallel zum Zaun dieser Linie folgend bis zur Verlängerung einer Linie 20 m östlich parallel des Zaunes der östlichen "Exklave". Ein in diesem Bereich bestehender Weg bleibt ausgespart, so daß es zu einer leichten Eckanpassung kommt.

Nach Süden abknickend entlang dieser Linie weiter 20 m entfernt parallel zum Zaun. Mit diesem dann nach Westen abknickend rd. 45 m weiter.

Dann in gerader Linie zu einem Knick der nördlichen Parzellengrenze 462/18 etwa 45 m östlich der Umzäunung.

Weiter entlang dieser Parzellengrenze nach Westen bis zu einem Punkt 150 m östlich der Einmündung der Privatstraße (Parzelle 462/15) in die L395. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der nördlichen Grenze 464/1 und der Ostgrenze 462/16.

Dort verläßt die Abgrenzung die Grundstücksgrenze und knickt senkrecht nach Süden ab bis zur südlichen Parzellengrenze des Straßengrundstücks 464/1. Von dort der Grenze nach Westen folgend zum Ausgangspunkt.

Die genaue Grenze ist in der Planzeichnung M. 1:1.000 festgesetzt.

2.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft

2.3.1 Historie des Plangebietes

Der aktuelle Zustand des Plangebietes ist ohne einen kurzen Abriss der Nutzungsgeschichte kaum angemessen zu verstehen und zu bewerten. Im folgenden werden daher die für die Planung wichtigsten Eckpunkte kurz dargestellt. Im übrigen ist auf die Recherchen zur Erfassung potentieller Kontaminationen auf Konversionsflächen (Konsortium ASAL, IABG, KOCKS 1994) zu verweisen. Dort sind weitere detailliertere Hinweise und Beschreibungen konkreter Einzelnutzungen, einschließlich der jeweiligen Unterlagen und Belege, enthalten:

Die militärische Nutzung im Bereich südlich des Fröhnerhofes geht bis in die Zeit vor dem 1. Weltkrieg zurück. Erste konkretere Nutzungshinweise liegen aber erst für die Zeit des 2. Weltkrieges vor. Sie lassen keine detaillierte Rekonstruktion der damaligen Bauten zu. Die Hinweise auf größere Wall- und Grabenanlagen eines

Depots der Wehrmacht machen lediglich deutlich, daß schon zu diesem Zeitpunkt in größerem Umfang künstliche Überformungen und z.T. auch bauliche Nutzungen stattfanden. Zerstörungen durch Bombenangriffe und Abriß bzw. Planierarbeiten taten ein übriges, verwischten aber auch weitgehend die Spuren der damaligen Nutzungen.

Nach dem Weltkrieg nutzten zunächst französische Truppen, dann ab 1956/57 amerikanische Truppen den Standort. 1956 bis 1964 errichteten sie eine Reihe von Gebäuden und Anlagen. Neben der Verwaltung (Geb. 912), entstanden im Osten eine Reihe von Raketenabschußschuppen (Geb. 11768 bis 11779), Wartungshallen (Geb. 935 und 936) sowie im Kern des Areals ein Motorpool mit Werkstatthalle und Waschplatz (Geb. Nr. 922), Tankstelle und einem Hubschrauberlandeplatz.

Die Raketenabschußanlagen wurden zu einem nicht mehr genau zu ermittelnden Zeitpunkt aufgelassen, die Schuppen aber teilweise weitergenutzt. Der Standort diente dann als Außenstelle des Luftwaffenstützpunktes Sembach der Luftraumüberwachung und war dazu mit umfangreichen Antennenanlagen ausgestattet. In den 80er Jahren wurde das Areal des Motorpools zu einem abgetrennten Sicherheitsbereich innerhalb des übrigen Geländes umgerüstet, die Werkstatthalle zu einem Bürogebäude umgebaut. Eine Turnhalle (Geb. Nr. 916) und ein (abgerissenes) Schulungsgebäude sowie eine Wartungshalle (Geb. 923) entstanden in dem Sicherheitsbereich neu. Es erfolgte eine doppelte Einzäunung einschließlich eines vegetationsfrei gehaltenen Sicherheitsstreifens.

Außerhalb des Areals wurden in dieser Zeit in einer kleineren Exklave ein Lager (Geb. 930) errichtet.

2.3.2 Derzeitige Beschaffenheit und Nutzungen

2.3.2.1 Nutzungen

Die Fläche wurde, im Gegensatz zum angrenzenden Standortübungsplatz, überwiegend baulich genutzt. Einzelne großflächige Versiegelungskomplexe und einzelne Gebäude befinden sich in einem überwiegend offenen, von grünlandartigen Freiflächen, Heide und lockeren Gehölzen bestimmten Areal. Seit der Nutzungsaufgabe durch die amerikanischen Truppen liegt die Fläche brach und die Verbuschung nimmt zu. Der Kern des Geländes und eine kleinere Exklave sind infolge der Einzäunung unzugänglich.

Südlich angrenzend befindet sich die Landesstraße 395 mit einem unmittelbar entlang des Zaunes verlaufenden begleitenden Fuß-/ Radweg. Die davon abzweigende Privatstraße des Bundes im Westen ist für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Sie diente in erster Linie als Zufahrt zu dem Gelände bzw. dem angrenzenden (Panzer-) Übungsplatz.

Im Randbereich des Geltungsbereiches wird außerhalb der Umzäunung jeweils ein Streifen des ehemaligen (Panzer-) Übungsplatzes mit einbezogen. Er wird eben-

falls nicht mehr genutzt und umfaßt vor allem (Kiefern-) Wald, sowie einzelne unbefestigte Wege, Schneisen und Lichtungen, die in der Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs zunehmend größer werden und auch Heideflächen beinhalten.

2.3.2.2 Natürliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Boden und Geologie, Relief

Das Plangebiet wird von den Gesteinen des Buntsandsteins, vor allem von basenarmen Sandsteinen der Trifelsschichten und deren Verwitterungsprodukten, geprägt. Trotz, und teilweise gerade als Folge umfangreicher künstlicher Überprägung (mit Freilegung des sandigen und z.T. felsigen Untergrundes) spiegelt sich dies auch in der anzutreffenden Vegetation wieder (näheres dazu unten).

Punktuell tritt der felsige Untergrund sogar offen zutage, meist ist er jedoch durch verwitterte Schichten und z.T. auch Aufschüttungen überdeckt. Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen trafen Bohrungen im Norden des ehemaligen Sicherheitsbereiches ihn bei etwa 2-3 m Tiefe an. Teilweise wird auch bereits bei 1 bis 2 m kein weiterer Bohrfortschritt verzeichnet, was zumindest auf nur grob verwitterten Gesteinsuntergrund hinweist, teilweise aber auch auf einzelne, z.T. künstliche Hindernisse im Untergrund (Aufschüttungen/ Verfüllungen).

Das Gelände steigt von etwa 280 m ü.NN im Südosten auf über 300 m im Nordwesten an. Bei einer mittleren Steigung von um 4 bis 5 % ergeben sich dabei auch Verebnungen und Abtreppungen im natürlichen Gelände mit um 10% sowie künstliche Böschungen und Aufschüttungen mit noch steileren Neigungen.

Größerräumig schließt im Westen eine bewaldete Kuppe mit bis zu etwa 350 m ü.NN an, im Norden und Osten folgen die hochflächenartigen, waldfreien "Sembacher Platten" mit um 300 bis 320 m ü.NN, im Süden das Eselsbachtal mit der Sohle bei um 260 m ü.NN.

Entwässerung und Grundwasser

Das Gebiet entwässert überwiegend direkt nach Süden zum Eselsbach hin. Nur im Osten fällt das Gelände zu einem kleinen Seitentälchen ab, in dem ein periodisch wasserführendes Grabensystem dann ebenfalls dem Eselsbach zuleitet.

Innerhalb des Geländes befindet sich ein Kanalsystem, das z.T. über vorgeschaltete Öl- und Benzinabscheider sowie über eine Dreikammerklärgrube in ein kleines Verrieselungsfeld an der Landesstraße mündet. Die Oberflächenabflüsse der befestigten Flächen werden sonst über ein künstliches Grabensystem abgefangen, versickern teilweise auf dem Gelände und fließen dann über einen Durchlaß unter der Landesstraße in Richtung Eselsbach ab. Der an den Durchlaß anschließende Graben verliert sich ohne durchgehenden Ausbau im hängigen und bewaldeten Gelände, so daß davon auszugehen ist, daß ggf. anfallende Abflüsse spätestens dort versickern. Im Osten befindet sich ein weiterer Graben, der Teile der dortigen Flächen unter dem bestehenden Wirtschaftsweg hindurch in die angrenzenden

Waldflächen abführt. Dort findet eine gezielte Versickerung über Schotterkörper statt.

Natürliche oder naturnahe Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Grundwasservorkommen wurden im Gebiet durch einen Brunnen im Norden des Plangebietes auch zur Wasserversorgung genutzt. Genauere Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Analogieschlüsse aus benachbarten Pegeln und die vorliegenden Bohrungen lassen auf Oberflächenabstände zumindest lokaler Stauhohizonte von etwa 2 bis 5 m schließen. Da der oben genannte Graben (östlich und nordöstlich außerhalb des Geländes) aber keinen allzu ergiebigen Abfluß zeigt, liegt der Schluß nahe, daß diese nur begrenzte Ausdehnung und Kapazität haben. Der Pegel des o.g. Brunnens wird mit 30 m angegeben und entspricht wohl am ehesten einem größeren, zusammenhängenden Grundwasserhorizont.

Vegetation, Biotope und Landschaftsbild

Eine ausführliche Darstellung des Bestandes und seine Bewertung in Text und Karte findet sich im zum Bebauungsplan erarbeiteten Planungsbeitrag nach §17 Landespflegegesetz. Im folgenden ist nur ein knapper Überblick über die wichtigsten Grundzüge gegeben, insbesondere auch im Hinblick auf das Plankonzept wesentlich bestimmende Vorgaben.

Im wesentlichen sind drei Teilbereiche zu unterscheiden:

- Der eingezäunte Kernbereich der eigentlichen "Metro-Tango-Station",
- ein daran im Westen, Norden und Osten anschließender, zwischen 20 und 50 m breiter Waldgürtel mit Randbereichen des angrenzenden ehemaligen Übungsgeländes (überwiegend Kiefernaufwuchs) und im Westen auch Teilen des Mehlinger Gemeindewaldes (ältere Mischwaldflächen),
- im Süden der Einmündungsbereich der Privatstraße des Bundes und die Landesstraße in einem kurzen Abschnitt

• Eingezäunter Kernbereich

Der Kernbereich wird optisch wie aus Sicht der Biotope von drei mehr oder weniger flach terrassierten, versiegelten Arealen mit jeweils um 2 ha Größe bestimmt. Dazu kommt eine ebenfalls eingezäunte, rd. 0,5 ha große, in größeren Teilen versiegelte Exklave im Osten. Dazwischen finden sich kleinere versiegelte Stellflächen sowie Verbindungs- und Zufahrtsstraßen. Vom einstigen Gebäudebestand sind nur wenige, mittlerweile auch durch Leerstand und Vandalismus abbruchreife, oder sogar bereits z.T. demontierte Hallengebäude und einige kleinere Bauten (Wachhäuschen, Wasseraufbereitung u.ä.) erhalten.

Umfeld und Zwischenräume dieser Komplexe wurden offenbar im Zuge der Unterhaltung der Militäranlagen mehr oder weniger gehölzfrei gehalten. Nur entlang der Landesstraße finden sich größere, hainartige Bestände mit älteren Kiefern, die zugleich eine gewisse Abschirmung des Geländes nach Süden bewirken. Sonst

sind nur einzelne Gehölzgruppen und meist randliche Verbuschung mit älteren Gehölzbeständen vorhanden.

Auf den nährstoffarmen Buntsandsteinstandorten bildete sich als Folge der offenbar in weiten Teilen nur extensiven Pflege neben wiesenartigen Beständen auch Heide, Mager- und Halbtrockenrasen und auf gestörten Flächen Pioniervegetation mit Sandrasencharakter. Nicht flächendeckend, aber doch regelmäßig entstanden neben weniger bemerkenswerten Ruderalflächen und grünlandähnlichen Abstandsflächen und Säumen so auch Biotoptypen, die in der "freien" Landschaft in dieser Form heute zunehmend seltener werden und unter dem Schutz des §24 Landespflegegesetz stehen.

Mit Aufgabe der Nutzung setzte seit etwa Anfang der 90er Jahre dann verstärkt eine Verbuschung mit Kiefern und Ginster ein. Vor allem Ginster beherrscht dabei heute bereits zunehmend größere Flächen und unterdrückt und dominiert Mager- rasen wie auch Zwergstrauchheiden. Der ursprünglich als Mischung zwischen Park und Heide anzusprechende Charakter der Zwischenflächen verändert sich zusehends hin zu von Ginster dominierten Brachen und dichtem Kiefernaufwuchs. Damit verbunden ist tendenziell auch ein Rückgang von Flächen mit sehr hoher und hoher zu mittlerer oder aufgrund der Strukturarmut sogar nur noch geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

• **Umgebender Waldgürtel**

Er setzt sich in weiten Teilen aus strukturarmen Kiefernbeständen und z.T. Vorwald zusammen. Vermutlich handelt es sich vor allem im Norden um natürlichen Aufwuchs im Randbereich des Übungsgeländes, das ursprünglich wohl offen bzw. mit lockeren, hainartigen Beständen durchsetzt war.

Nur im Westen finden sich etwas ältere und westlich der Zufahrt z.T. mit sehr hoher Bedeutung einzustufende Mischwaldbestände.

• **Landesstraße und Zufahrt**

Parallel zur Landesstraße im Süden verläuft ein vor wenigen Jahren neu gebauter Radweg. Er ist durch ein begrüntes Bankett von der Straße getrennt. Südlich der Landesstraße ist die gehölzbestandene Böschung noch mit in der Straßenparzelle enthalten. Das dortige "Verkehrsgrün" bildet einen Waldrand zu den anschließenden Lärchenbeständen.

Die von der Landesstraße abzweigende "Privatstraße" im Westen ist als Straße ausgebaut, nimmt vor allem nach Norden hin aber zunehmend den Charakter eines etwas breiteren befestigten Wirtschaftsweges an.

2.3.3 Störungen des Bodens, Bodenverunreinigungen und Altlasten

Aufgrund der mehr als 50 Jahre dauernden militärischen Vornutzung finden sich auf dem Gelände z.T. großflächig, z.T. verstreut neben Aufschüttungen und Abgrabungen in unterschiedlichstem Zustand und Alter auch großflächig versiegelte Bereiche und zahlreiche bauliche Anlagen und deren Reste. Teils damit räumlich verknüpft, teils aber auch darüber hinaus finden sich auch an mehreren Stellen Bodenverunreinigungen.

Im Jahr 1994 wurde dazu im Auftrag des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz eine Erfassung potentieller Kontaminationen durch das Büro ASAL durchgeführt und als Liegenschaftsbericht mit Text/ Tabellen und Lageplänen M. 1:1.000 im Juni 1994 vorgelegt. Dort enthalten sind (einschließlich der Abwasserleitungen) 20 Flächen, die grundsätzlich aufgrund der vorhandenen oder auch aus Akten und sonstigen Unterlagen (u.a. Luftbilder, Befragung Ortskundiger) Nutzungen Verunreinigungen enthalten können, bzw. für die bereits entsprechende Untersuchungen und Befunde vorliegen.

Aufbauend auf dieser Erfassung erfolgte im März 1997 eine zwischen den zuständigen Behörden und Gutachtern abgestimmte Erfassungsbewertung, die im Rahmen einer Sitzung der KOAG (1. KOAG Sitzung am 6.3.1997) festgehalten wurde. Im Rahmen dieser Bewertung wurden eine Reihe von erfaßten Flächen als ohne Gefahrenverdacht eingestuft, für weitere aber auch der Verdacht untermauert und weiterer Untersuchungsbedarf festgehalten.

In 3 weiteren Sitzungen (25.9.1997, 15.1.1998, 18.2.1998) wurde auf der Grundlage dieser Auswahl und zwischenzeitlich erfolgter orientierender Untersuchungen durch das Gutachterbüro Rubel + Pfeifer GbR eine weitere Auswahl und Präzisierung ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungen vorgenommen.

Es ergaben sich danach folgende Flächen mit erheblichen Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe und Kennzeichnungspflicht im Sinne des Baugesetzbuches §9 Abs.5 Nr.3 (Gefahrenbeurteilung der KOAG gemäß Verfahrensübersichtsliste Liegenschaft US-Radiostation Mehlingen Reg.Nr.: M335.02.026-03, Stand 18.2.1998, Verfahrensabschluß):

- Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich eines Ölabscheiders (Nutzung 0004-05) und eines Benzinabscheiders (Nutzung 0004-06) unmittelbar südöstlich der ehemaligen Werkstatthalle 922.
- Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe im Norden des ehemaligen Motorpools bzw. späteren Sicherheitsbereiches (Nutzung 0009-01)
- Bodenverunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe bei der ehemaligen zentralen Generatorenanlage im Südosten des Geländes (Nutzung 0022).

Die Flächen sind gemäß dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellsten Erkenntnisstand (Büro Rubel und Pfeifer: Übersichtsplan/ Lage der Sondierungen Flächenbewertung nach Abschluß der Phase IIb, Stand 23.1.1998) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Daneben wird festgehalten (Protokoll zur 2. KOAG Sitzung am 25.9.1997): "Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ein allgemeiner Hinweis zum Umgang und zur Behandlung von belastetem Material (Bodenaushub, Abbruchmaterial) aufzunehmen. Der Hinweis zu den Standardauflagen bezieht sich auf die

- Verwaltungsvorschrift "Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen" vom 20.01.1993 (Min.Bl. RLP vom 17.06.1993, S.227ff.) in Verbindung mit den
- Technischen Regeln (TR) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 5.9.1995 (LAGA-Mitteilungen Nr.20);

diese sind zu beachten. Besteht der Verdacht des Vorhandenseins von Schadstoffen, ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit nach den TR der LAGA zu führen."

Hinweise auf mögliches Vorhandensein lokaler Verunreinigungen oder bodenfremder Materialien gemäß der o.g. Verfahrensübersichtsliste und Planunterlagen sind in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen der Landesstraße und ein schmaler ergänzender Streifen mit dem nachträglich errichteten Fuß-/ Radweg sind im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz.

Für das eigentliche eingezäunte Gelände der ehemaligen Militärstation einschließlich des umgebenden Puffers hat der 1. FCK bereits im Vorfeld der Planungen, im Hinblick auf das vorgesehene Projekt, die von dem Geltungsbereich umfaßten Teile der ehemaligen Flurstücksnummern 462/17 (rund 27 ha Gebäude- und Freiflächen, Wald) und 462/15 (Teil der sogenannten "Privatstraße des Bundes") einen Kaufvertrag mit dem Bund (vertreten durch das Bundesvermögensamt) abgeschlossen. Einmessung des neu auszuscheidenden Grundstücks und Grundbucheintrag sind in nächster Zeit zu erwarten.

Die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen bleiben im Eigentum des Bundes.

Im Westen (Parzelle 461/1) werden Teilflächen mit Wald im Eigentum der Gemeinde Mehlingen berührt.

2.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft

Im Plangebiet finden sich an mehreren Stellen nach §24 Landespflegegesetz geschützte Biotoptypen. Soweit diese beansprucht werden müssen wurde ein Antrag auf Befreiung von den Schutzvorschriften gemäß §38 Landespflegegesetz gestellt. Die Befreiung wurde durch die zuständige obere Landespflegebehörde mit Bescheid vom 15.6.1999 (553-361) gewährt.

Der notwendige Eingriffsausgleich für beanspruchte Flächen wird in Übereinstimmung mit dem Bescheid in das grünordnerische Gesamtkonzept integriert und ist in den getroffenen Festsetzungen enthalten.

Die verbleibenden Flächen mit entsprechenden Biotoptypen (Stand: Erfassung des Landespflegerischen Planungsbeitrages) sind im Plan dargestellt. Für sie gilt der Schutz des §24 Landespflegegesetz unverändert und ungeschmälert.

Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet läuft derzeit ein Verfahren zur Ausweisung eines Naturschutzgebietes auf dem dortigen ehemaligen Panzerübungsgelände "Kleiner Fröhnerhof" (NSG Mehlinger Heide). Die geplante Abgrenzung des Schutzgebietes nimmt die vorgesehene neue Parzelle und somit auch die Plangebietsgrenze auf und berücksichtigt so auch bereits die dort geplanten Vorhaben. Im Zuge fachlicher Vorgespräche wurde im Gegenzug insbesondere auch die Abgrenzung der Sondergebietsnutzung und die Ausweisung bzw. Entwicklung umgebender Pufferflächen innerhalb des Geltungsbereiches (und unmittelbar außerhalb des vorgesehenen Naturschutzgebietes) bereits auf die geplante Schutzausweisung hin abgestimmt.

2.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage diente ein Auszug der digitalen Flurkarte, der durch das Katasteramt Kaiserslautern zur Verfügung gestellt wurde (Nutzungsvereinbarung vom 3.7.1997).

3. Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz von 1990 stellt das Plangebiet, wie auch den gesamten anschließenden Truppenübungsplatz gemäß der damaligen Nutzung als "Sonderfläche Bund" dar. Die Aufgabe dieser Nutzung war letztlich Auslöser für die vorliegende Planung.

Für die künftige Nutzung ist von dem in der Flächennutzungsplanung vorgesehenen Rahmen auszugehen, der die stattgefundenen wesentlichen Veränderungen berücksichtigt und als solcher im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt wurde.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist das Plangebiet in etwa in der Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung dargestellt.

4. Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof" wurde durch den Rat der Gemeinde Mehlingen am 31.3.1998 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 30 am 22.7.1998.

4.2 Beteiligung der Bürger (§3 BauGB)

4.2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger im Sinne des §3 Abs.1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 15.3.1999 bis 29.3.1999 in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung (Bebauungskonzept M. 1:1.000). Darüber hinaus wurde die Planung am 22.3.1999 den Bürgern in einer Bürgerversammlung vorgestellt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr.10 am 10.3.1999.

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Anregungen erfolgten vor allem im Hinblick auf die Zugänglichkeit des Geländes für die Öffentlichkeit, sowie die Anbindung und Erreichbarkeit der Liegenschaft mit PkW von Mehlingen aus (Zufahrtsmöglichkeit über sogenannte "Privatstraße des Bundes" zur B 40) und mit dem Fahrrad (Anbindung an das bestehende Radwegesystem).

Die angesprochenen Anregungen wurden insbesondere auch mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belangen erörtert:

- In bezug auf eine zusätzliche Anbindung über die Privatstraße des Bundes nach Norden (zur B40) erlaubt die derzeitige Situation und Verkehrsbelastung keine ausreichend sichere Einmündung. Ggf. muß hier nach Fertigstellung der Autobahn noch einmal erneut geprüft werden.
- Die sonstige Wegeanbindung ist über das bestehende Wegenetz gegeben. Insbesondere der durch das Gelände im Ostteil verlaufende Weg bleibt aus diesem Grunde auch erhalten und durchgängig.
- Eine freie Zugänglichkeit des Geländes von allen Seiten wird nicht möglich sein. Dies zum einen zum Schutz der Anlagen vor Vandalismus und unbefugter Nutzung, zum anderen aber auch, darauf weist die untere Naturschutzbehörde hin, zum Schutz des angrenzenden geplanten Naturschutzgebietes.

Die Art der Nutzung ist aber so konzipiert, daß das Gelände in Teilen sogar zwingend für die Öffentlichkeit zugänglich sein muß (insbesondere auch für die vorgesehenen ergänzenden nicht vereinsgebundene Nutzungen). Da das Gelände zudem nicht dem Profisport sondern dem Amateurbereich und der Nach-

wuchsarbeit vorbehalten ist, ergibt sich bereits dadurch fast zwangsläufig auch eine relativ breite Zugänglichkeit.

4.2.2 Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses vom 13.4.1999 in der Zeit vom 30.4.1999 bis zum 31.5.1999. Die Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr.16 am 21.4.1999 bekanntgemacht. Es wurden in diesem Zeitraum keine Anregungen vorgebracht.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung

Eine frühzeitige Beteiligung der voraussichtlich mit für die Planung wesentlichen Folgen betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte in einem gemeinsamen Besprechungstermin am 24.3.1999, in dem die Planung (Bestand M. 1: 1.000 und Bebauungskonzept M. 1: 1.000 und M.1: 2.000) kurz vorgestellt wurde. Parallel und z.T. vorlaufend wurden v.a. die im Zuge der Erschließung berührten Träger darüber hinaus auch in einzelnen Abstimmungsgesprächen informiert und flossen deren Belange bereits frühzeitig in die Planungen mit ein.

In diesem Gespräch wurden gegen die Grundzüge der vorgestellten Planung keine Bedenken vorgebracht. Insbesondere dem in dem Gespräch deutlich gewordene Abstimmungsbedarf zwischen Landespflege und Forst in bezug auf die weitere Konkretisierung und Umsetzung (v.a. auch der notwendigen Befreiung vom Schutz des §24 für einige Teilflächen) wurde durch weitere Abstimmungsgespräche Rechnung getragen. Im Zuge einer Ortsbegehung wurden vor allem die Grundzüge einer Maßnahmenabstimmung zwischen Forst und Landespflege, speziell auch im Hinblick auf Verluste von nach §24 geschützten Biotoptypen erörtert und fixiert.

Beteiligung im Sinne des §4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.4.1999 für einen Zeitraum von einem Monat.

Es wurden in diesem Zeitraum keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben als solches und das Konzept im Besonderen vorgebracht. Insgesamt 8 Träger äußerten aber verschiedene Anregungen und Hinweise:

Umfangreichere Stellungnahmen der Kreisverwaltung (insbesondere untere Landespflegebehörde) und des Straßen- und Verkehrsamtes konnten durch kleinere Ergänzungen der Textfestsetzungen zu Pflanzung und Pflege sowie Ergänzungen zu von Bebauung freizuhaltenden Flächen und Bereiche ohne Zufahrt berücksichtigt werden. Auf Grund der Stellungnahme des Forstamtes erfolgte noch eine klarstellende Ergänzung in der Zuordnungsfestsetzung bezüglich der Aufforstungsmaßnahmen. Weitere Stellungnahmen wurden in Form von nachrichtlichen Übernahmen (Bauverbotszone) oder als Hinweis berücksichtigt.

maßnahmen. Weitere Stellungnahmen wurden in Form von nachrichtlichen Übernahmen (Bauverbotszone) oder als Hinweis berücksichtigt.

Es ist festzuhalten, daß es sich in allen Fällen um Ergänzungen und Vertiefungen bzw. Informationen zur weiteren Vorgehensweise handelt, die keine konzeptionellen Änderungen in Art und Abgrenzung der geplanten Nutzungen wie auch der landespflegerischen Maßnahmen gegenüber dem zur Stellungnahme vorgelegten Entwurf nach sich zogen.

Über die Stellungnahmen wurde in einer Sitzung des Gemeinderates am 30.6.1999 entschieden.

4.4 Satzungsbeschluß (§10 BauGB) und Beschluß über die Gestaltungsfestsetzungen gemäß §88 Landesbauordnung

Der Bebauungsplan wurde am 30.6.1999 als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurden die Gestaltungsfestsetzungen gemäß §88 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.

5. Erforderlichkeit der Planinhalte

Um Bedarf und funktionelle Erfordernisse als Entscheidungsgrundlage für den Träger der Bauleitplanung ausreichend zu konkretisieren und möglichst fundierte Abwägungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen, wurden innerhalb des 1. FCK umfangreiche Erhebungen und Analysen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einer "Funktionsuntersuchung/ Machbarkeitsstudie Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof" unter Berücksichtigung auch erster Ergebnisse landespflegerischer Kartierungen festgehalten (L.A.U.B. 1997). Dort findet sich insbesondere ein erster Entwurf zu Anlagen- und Raum- bzw. Nutzungsprogramm sowie zu Prioritäten und daraus resultierenden Bauabschnitten.

Aufgabe der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist es nun, unter Berücksichtigung dieser Grundlagen einen Rahmen zu schaffen, der einerseits die notwendige Sicherheit im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Anlagen schafft, andererseits aber auch dafür Sorge trägt, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinn des §1 Baugesetzbuch unter besonderer Berücksichtigung auch umweltschützender Belange im Sinn des §1a Baugesetzbuch gewährleistet bleibt.

Letzteres ist insofern von besonderer Bedeutung, da es sich einerseits um einen z.T. erheblich vorbelasteten Standort handelt, dessen Sanierung und Neuordnung auch im Sinne des Umweltschutzes notwendig ist. Andererseits handelt es sich um einen Standort ohne direkte Einbindung in sonstige Siedlungsbereiche, so daß es von der Gemeinde als besonders wichtig erachtet wird, auch gezielt Festsetzungen zu Gestaltung, Eingrünung etc. zu treffen. Sie sind so gefaßt, daß die Einbindung in den umgebenden Freiraum gewährleistet ist und nach Art und/oder Umfang städtebaulich nicht erwünschte Funktionsauslagerungen in das Plangebiet verhindert werden.

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Gesamtgröße des Gebietes und die in der Planzeichnung sowie den Textfestsetzungen unterschiedenen Teilbereiche.

| Bezeichnung der Fläche | Größe (gerundet in ha) |
|--|------------------------|
| Sondergebiet Trainingszentrum, Sport und Freizeit | 13,64 ha |
| SO 1 | 3,27 ha |
| SO 2 | 1,79 ha |
| SO 3 | 8,58 ha |
| Verkehrsflächen | 2,01 ha |
| Öffentliche Verkehrserschließung (einschließlich Böschungen, Radweg etc.) | 1,00 ha |
| VBZ Bus | 0,01 ha |
| VBZ Private Verkehrserschließung | 0,85 ha |
| VBZ Wirtschaftsweg | 0,15 ha |
| Versorgung | 0,18 ha |
| Flächen nach §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB (Landespflegerische Maßnahmen) | 12,38 ha |
| M1 | 0,38 ha |
| M2 | 0,80 ha |
| M3 | 3,44 ha |
| M4 | 3,35 ha |
| M5a | 0,56 ha |
| M5b | 1,46 ha |
| M5c | 0,66 ha |
| M6 | 1,73 ha |
| Summe (Gesamtfläche Geltungsbereich) | 28,21 ha |

Im einzelnen sind zu den getroffenen Festsetzungen folgende Begründungen gegeben: