

5.1.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

5.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

Sondergebiet Trainingszentrum, Sport und Freizeit - SO (§11 BauNVO)

Funktionaler Kern der Neuordnung ist die Nutzung des Geländes als Trainingszentrum und Wettkampfstätte durch den 1.FCK. Über die reinen Sportflächen und deren Nebenanlagen hinaus soll die Nutzung dabei auch weitere, ergänzende Angebote enthalten, die das sportliche Grundangebot erweitern. Neben Einrichtungen und Nutzungen, die im engeren Sinn für einen umfassenden Trainings- und Schulungsbetrieb notwendig sind (Kabinen, Hallen, Schulungsräume etc. sowie ein Minimum an Möglichkeiten zur gastronomischen Versorgung) gehören dazu auch ergänzende Nutzungen aus dem Sport-/ Freizeit- und Fitnessbereich, die das Angebot des 1. FCK auch über dessen eigenes Angebot hinaus erweitern und arondieren.

Nicht zuletzt um die auch von Seiten des 1. FCK ausdrücklich als negativ zu sehende Ausbildung eines abgeschlossenen "Vereinsghettos" zu vermeiden, wird im Zuge dieser Angebotsergänzung bewußt angestrebt, auch die Mitnutzung durch andere Vereine sowie durch in Art und Umfang der Zweckbestimmung dienende nicht vereinsgebundene gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen in dem Gelände zu ermöglichen. In begrenztem Umfang werden in diesem Sinne auch Einzelhandelsbetriebe mit einem sport- und freizeitbezogenen Sortiment zugelassen. Die Definition und Einschränkung des §11 Abs.3 Baunutzungsverordnung gelten hier uneingeschränkt. Die Bezeichnung "nicht großflächig" stellt noch einmal unmißverständlich heraus, daß die Ausweisung eines Sondergebietes keinesfalls auf die Zulassung großflächiger Einzelhandelsbetriebe abzielt.

Die Abgrenzung verschiedener Teilgebiete (SO 1 bis SO 3) dient der internen Gliederung des Gebietes, der rationellen Erschließbarkeit und nicht zuletzt auch der besseren Einbindung des Gesamtkomplexes in die Umgebung. Sie bildet in bezug auf gestalterischen Charakter und Eingriffe in Natur und Landschaft klar zu unterscheidende Teilbereiche.

- Das Gebiet **SO 1** bildet den eigentlichen Schwerpunkt in bezug auf die Nutzung durch Gebäude.
- Die mit **SO 2** gekennzeichneten Bereiche dienen in erster Linie der Unterbringung von Stellplätzen für die Gebiete SO 1 aber auch für Besucher der Sportanlagen (SO 3). Durch die getroffene Einschränkung in dem leicht hängigen Gelände wird eine Ordnung und Strukturierung erreicht, die die Konzentration in SO 1 flankiert und unterstützt.

Ausnahmsweise sind Sportanlagen zulässig. Dies bedeutet, daß bei Bedarf hier entsprechende Flächen auch ohne Änderung des Bebauungsplanes unterzubringen sind, z.B. als ergänzende Freifläche zu SO 1. Allerdings ist zu prüfen,

ob dies im konkreten Fall auch mit der Gesamtkonzeption und insbesondere auch der Verkehrserschließung vereinbar ist.

- Die als **SO 3** festgesetzten Flächen dienen der Unterbringung der Freisportanlagen. Sie nutzen auch bisher bereits in größeren Teilen terrassierte (und versiegelte) Flächen und bilden zugleich einen Grünflächengürtel zwischen Gebäuden und angrenzendem Freiraum. Gebäude sind hier nur in so begrenztem Umfang zulässig, daß sie lediglich als untergeordnete Ergänzung in Erscheinung treten.

Stellplätze sind hier ausdrücklich nur ausnahmsweise zulässig, da die Flächen auf Grund ihrer besonderen Eignung primär der Nutzung als Sportfläche vorbehalten werden sollen. Vor allem als vorübergehende Nutzung zunächst nicht für Sportanlagen beanspruchter bestehender befestigter Flächen, z.B. im Zuge eines ersten Bauabschnittes, ist es jedoch andererseits unbedingt sinnvoll eine solche Nutzung nicht generell auszuschließen um Aufwand und Eingriffe angemessen zu minimieren. Die getroffene Festsetzung trägt dem Rechnung.

5.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl und Grundfläche

Die angegebenen Maße zum Umfang der baulichen Nutzung sind im wesentlichen aus den Funktions- und Bedarfskonzepten für das Trainingszentrum einerseits und dem landschaftsbezogen und städtebaulichen Konzept einer Gestaltung und Gliederung des Geländes andererseits abgeleitet. Sie berücksichtigen die Besonderheiten des Gebietes, insbesondere auch im Zusammenspiel der Teilgebiete untereinander und mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen:

- Das Gebiet **SO 1** zielt bewußt auf eine Konzentration der gebäudebezogenen Nutzungen in diesen Kernbereichen ab. Die Dichtewerte der Baunutzungsverordnung für Sonstige Sondergebiete sind daher voll ausgeschöpft.
- Die mit **SO 2** gekennzeichneten Bereiche dienen in erster Linie der Unterbringung von Stellplätzen für die Gebiete SO 1 aber auch für Besucher der Sportanlagen (SO 3). Durch die getroffene Einschränkung in dem leicht hängigen Gelände wird eine Ordnung und Strukturierung erreicht, die die Konzentration in SO 1 flankiert und unterstützt. Der genau erforderliche Umfang der Stellplatznachweise ist jeweils im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zu erbringen. An Stelle der für eine solche Fläche nur bedingt aussagekräftigen Grundflächenzahl wird über Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 eine Mindestbegründung und damit auch eine Mindestqualität in bezug auf nicht überbaubare Flächen festgesetzt.
- Die als **SO 3** festgesetzten Flächen dienen primär der Unterbringung der Freisportanlagen. Die gewählten Begrenzungen der Grundfläche stellen sicher, daß zwar kleinere bauliche Ergänzungen (z.B. sanitäre Einrichtung, Kiosk, Grillhütte o.ä.) möglich sind, aber keine großflächige und großvolumige Bebauung erfolgt.

Die eigentlichen Kabinentrakte sind innerhalb der angrenzenden SO 1 Flächen vorgesehen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden über die Stockwerkszahl und die Gebäudehöhe in Metern begrenzt. Letztere bezieht sich in erster Linie auf Gebäude ohne Stockwerksgliederung im üblichen Sinne, im Gebiet v.a. Sporthallen. Die angegebene Höhe orientiert sich an der Dimension der sonst dort zu erwartenden 2, 3 oder 4stöckigen Gebäude.

Die vorherrschend bis zu 3 stöckige Bebauung mindert den Flächenverbrauch. Sie bietet zudem eine angemessene räumlichen Fassung der Straßen und erlaubt auch Hallengebäude ohne gravierenden Maßstabssprung in ein Ensemble zu integrieren. Zugleich bleibt die Höhe aber so begrenzt, daß sie insbesondere gegenüber dem umgebenden Wald und Gehölzbewuchs nicht in der Höhe dominiert.

Die Staffelung der Gebäudehöhen ist so gehalten, daß die Sportanlagen am höchsten Punkt des Geländes nicht wesentlich überragt werden. Dies bedingt eine niedrigere Bebauung der höhergelegenen Bereiche. Zur Markierung der Eingangssituation ist im Einklang mit dieser Vorgehensweise im tiefer gelegenen Zufahrtsbereich eine etwas höhere Bebauung (bis 4 Stockwerke) möglich und auch sinnvoll.

Als Bezug wird die Erschließungsstraße gewählt, die als gemeinsames "Rückgrat" den Hauptteil der Bebauung durch Gebäude bestimmt.

Die Bebauung im Südosten stellt eine Sondersituation dar. Auch hier wird bewußt eine 3 stöckige Bebauung zugelassen um einen weiteren gestalterischen "Anker" zur Straße hin zu ermöglichen. Durch die Hanglage würde bei bergseitig etwas höher liegender Erschließung und dadurch definierter Traufhöhe je nach Gebäude talseitig, d.h. zur Straße hin, eine ungewollt starken Dominanz der Bebauung entstehen. Optisch könnte durch Keller und Sockel die Fassade dort bis auf die Maße eines 4 bis 5 stöckigen Gebäudes anwachsen. Um dies zu verhindern wird zusätzlich eine maximale Fassadenhöhe von 11 m vorgegeben. Dies entspricht in etwa der doppelten Entfernung zur Straße und ist ausreichend um die gewünschte Wirkung zu erreichen und die angestrebte Nutzung unterzubringen. Die vorgegebenen Maße sind dann jeweils durch eine geeignete Abstimmung zwischen Gebäudestellung, Höhe und Einbindung in das Gelände zu erreichen.

Die Definition der Wandhöhe bzw. Traufe bezieht sich zur Vereinfachung des Verständnisses und der Ermittlung auf die Landesbauordnung Rheinland Pfalz.

5.1.1.3 Bauweise (§22 BauNVO)

Die Festsetzung der offenen Bauweise beschränkt sich auf die Bereiche, für die eine geschlossene Überbauung der gesamten überbaubaren Flächen und die damit verbundenen massiven Eingriffe vermieden werden sollen. Die Festsetzung stellt eine gewisse Gliederung innerhalb der ansonsten im Sinne der Flexibilität

auch für größere Baukörper (v.a. Sporthallen) bewußt weit gehaltenen Baufenster sicher.

5.1.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt die bereits angesprochene Konzentration und Strukturierung der Bebauung.

5.1.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Gebiet SO 1 sind keine gesonderten Festsetzungen getroffen, so daß gemäß §12 BauNVO eine generelle Zulässigkeit gegeben ist.

Bei SO 2 zielt die Zweckbestimmung ausdrücklich auf Stellplätze ab.

Für SO 3 ist dagegen ausdrücklich eine Einschränkung getroffen. Die Realisierung von Stellplätzen ist dort nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die Flächen sind aber primär Sport-, d.h. im Charakter Grünflächen vorbehalten. Die Realisierung von Stellplätzen hätte dort v.a. auch im Hinblick auf den Umfang der Versiegelung und damit der Eingriffe in Natur und Landschaft unter Umständen wesentliche Veränderungen zur Folge und ist daher nicht pauschal zulässig.

5.1.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Es sind keine gesonderten Festsetzungen getroffen, so daß Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO in allen als SO festgesetzten Gebieten zulässig sind.

5.1.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Diese Festsetzung betrifft die sogenannten "Sichtdreiecke" im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße in die L395. Die Abgrenzung im Plan ist in Abstimmung mit dem vorliegenden technischen Entwurf, die Textfestsetzung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde getroffen.

Abgegrenzt ist die Anfahrtsicht für V85=70 km/h unter Zugrundelegung der Fahrstreifen und Kreuzungsbildung nach dem vorliegenden Entwurf des Büros ARCADIS ASAL (Stand Juli 99).

5.1.3 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen umfaßt die notwendige Anbindung an die Landesstraße (einschließlich eines Teilstücks der Landesstraße) sowie die Zu-

fahrt mit der Anbindung an die bestehende Privatstraße des Bundes. Die Abgrenzung berücksichtigt nach Lage und Umfang die vorgesehene interne Erschließung des Geländes durch den 1.FCK. Sie basiert auf einem technischen Entwurf zur notwendigen Dimensionierung und Kapazität auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen.

Die "Bereiche ohne Zufahrt" stellen noch einmal unmißverständlich klar bzw. sicher, daß die Landesstraße und Teile der Zufahrtsstraße nicht für eine direkte Erschließung der angrenzenden Grundstücke genutzt werden können.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind folgende Teilflächen unterschieden:

- Die Fläche der Bushaltestelle zur Sicherung des notwendigen Platzes für Zufahrt und Überdachung, insbesondere auch wegen der wichtigen An- und Einbindung im Zufahrtsbereich.
- Die interne Erschließung des Geländes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Verkehrserschließung". Eine öffentliche Widmung ist nicht erforderlich und im öffentlichen Interesse. Als ordnendes Grundgerüst wird die Festsetzung aber im Hinblick auf die Abstimmung mit der äußeren Erschließung und der internen Koordinierung und Ordnung von Art- und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung getroffen.
- Ein (bestehender) Wirtschaftsweg, der als Zufahrt zum angrenzenden Bundesforst benötigt wird.

5.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Planzeichnung enthält die wichtigsten Flächen basierend auf vorliegenden technischen Entwurfsplanungen. Berücksichtigt ist insbesondere die beabsichtigte Weiternutzung des bestehenden Brunnens für die Brauchwasserversorgung, des Gebäudes der Wasseraufbereitung sowie von bestehenden Speichern (Wasser) und eine bestehende Mittelspannungsstation für die Erschließung des Gebietes (Elektrizität).

Die Festsetzung sichert somit die Flächen für die in besonderem Maß standortgebundenen Teile der Erschließung. Die Zulässigkeit weiterer notwendiger Erschließungsanlagen als Nebenanlagen innerhalb der Sondergebietsflächen bleibt darüber hinaus unberührt.

5.1.5 Führung von Versorgungsleitungen und Flächen für Gefahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.13 und 21 BauGB)

Das unterirdisch geführte, bestehende 20kV Mittelspannungskabel der Pfalzwerke AG ist gemäß vorliegender Lagepläne der Pfalzwerke M. 1:1.000 dargestellt (Blatt 5 PW19782 und Blatt 4 PW19781). Die genaue Lage ist ggf. in der Örtlichkeit zu prüfen.

Die Zuführung der Erschließungsleitungen zu den entsprechenden Anlagen und Verteilungseinrichtungen im Gelände wird im übrigen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert, soweit sie Betretungsrechte Dritter für Betrieb und Wartung erfordern.

Der Trassenverlauf basiert auf vorliegenden technischen Entwurfsplanungen. Er berücksichtigt insbesondere auch das vorgesehene Erschließungskonzept mit:

- dem Verlauf der Hauptleitungen entlang der geplanten Haupterschließungsachse,
- einem Verteilungs- und Steuerungsknoten im Bereich eines geplanten Kabinentraktes mit Hausmeisterwohnung,
- der geplanten (Wieder) Nutzung des bestehenden Brunnens zur Brauchwassergewinnung einschließlich notwendiger Vorlagekapazitäten (Speicher) etc.

Als Option ist zudem eine Trasse bis zum Anschluß an das bestehende 20kV Kabel vorgesehen. Angesichts des Alters des Kabels ist eventuell eine Neuverlegung notwendig. Zu diesem Zweck wird eine entsprechende, gegenüber dem heutigen Verlauf deutlich kürzere, Trasse freigehalten.

5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen sind auf der Grundlage und unter Berücksichtigung des landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß §17 Landespflegegesetz getroffen. Sie dienen der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, aber auch der Gestaltung, Gliederung und Einbindung des Gebietes allgemein.

Im einzelnen ist auch auf die entsprechenden Pläne und den Text des genannten Beitrages zu verweisen. Im folgenden sind die Grundzüge der jeweils verfolgten Ziele und die Begründung für die Maßnahmen zusammenfassend wiedergegeben.

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)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und deren Gestaltung

Die Maßnahme dient der Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf. Dezentrale Versickerungsflächen finden sich verteilt über das ge-

samte Plangebiet. Am besten geeignet sind die reich zu strukturierenden Waldmäntel. Da es durch die Einleitung von Oberflächenwasser zum Eintrag von Schwebstoffen und Pflanzennährstoffen kommen kann, werden zur Vorsorge vorhandene, wertvolle und nach § 24 LPflG geschützte Magerrasen und Heiden von der Maßnahme ausgeklammert. Als stärker vernässte Teilbereiche tragen die Versickerungsflächen aber auch zur Erhöhung des Struktureichtums und des Lebensraumangebotes bei.

Die Festsetzungen sind so gefaßt, daß nur sehr geringfügige Eingriffe in die natürlich gewachsenen Böden entstehen. Dadurch wird die Entwicklung zu wertvollen Teillebensräumen und die Anrechnung der Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme von wertvollen Biotopen möglich. Die eventuell stattfindende kleinräumige Eutrophierung stärker vernässter Standorte stellt unter diesen Voraussetzungen keine Beeinträchtigung der Gesamtmaßnahme dar und kann geduldet werden. Soweit relevant ist dies auch in der Bilanzierung berücksichtigt.

Festsetzung M1 (Erhaltung und Entwicklung von Wald)

Es handelt sich hierbei um eine Erhaltungsmaßnahme, die zur Sicherung der hohen Bedeutung hinsichtlich Lebensraumfunktion, Bodenschutz und Landschaftsgliederung beiträgt. Durch die Beanspruchung des Waldrandes für den Ausbau der Straße wird die Stabilität des dahinter liegenden Waldes gefährdet. Der Unterbau mit Gehölzen des Waldrandes und die entsprechende Bestandespflege tragen zur Stabilisierung des gesamten Bestandes bei.

Festsetzung M2 (Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen)

Es handelt sich hierbei um eine Erhaltungsmaßnahme, die zur Sicherung der hohen Bedeutung hinsichtlich Lebensraumfunktion, Bodenschutz und Landschaftsgliederung beiträgt. Durch die Erhaltung der lichten Bestandesstruktur bilden die Flächen einen wichtigen Mosaikbaustein für die Lebensgemeinschaft der Heiden und Waldränder.

Festsetzung M3 (Umgestaltung von Kiefernbeständen)

Die Maßnahme dient der Verbesserung der Lebensbedingungen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und verbessert die Bodenfunktionen. Die durch die Umbaumaßnahme vorübergehend lückige Bestandsstruktur ist für die Offenlandarten von Vorteil. Mit zunehmendem Bestandesalter werden diese zugunsten der Waldarten verdrängt. Die Entwicklungsmaßnahme fördert die Funktionen des Heide-Wald-Komplexes und ist als Ausgleichsmaßnahme für Verluste von Gehölzbeständen geeignet.

Festsetzung M4 (Auflichtung des Waldmantels)

Auf den Flächen wird sich eine an halblichte und magere Standortbedingungen angepaßte Tier- und Pflanzenwelt einstellen. Die Maßnahme dient der Schaffung von Ausgleichslebensräumen für die durch bauliche Nutzung beanspruchten

Heide- und Magerrasenflächen. Da sich die Fläche derzeit in einem naturfernen Zustand befindet (Kiefern-Stangenholz), wird durch die vorgesehene Maßnahme hier eine wesentliche Aufwertung erfolgen. Die Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme für Verluste von Sandrasen, Heide und Borstgrasrasen geeignet und im Befreiungsbescheid nach § 38 LPflG auch so vorgegeben.

Festsetzungen M5a,b und c (Erhalt und Entwicklung von Magerrasen und Heide)

Auf den Flächen wird eine an lichte und magere Standortbedingungen angepaßte Tier- und Pflanzenwelt erhalten bzw. sich neu einstellen. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen bzw. der Schaffung von Ausgleichslebensräumen für die durch bauliche Nutzung beanspruchten Heide- und Magerrasenflächen.

Da sich Teilflächen derzeit in einem naturfernen Zustand befinden, wird durch die vorgesehene Maßnahme dort eine wesentliche Aufwertung erfolgen. Die Maßnahme ist als Ausgleichsmaßnahme für Verluste von Sandrasen, Heide und Borstgrasrasen geeignet und im Befreiungsbescheid nach § 38 LPflG auch so vorgegeben. Die vorgesehenen Alternativen erlauben eine flexible Anpassung an die Gegebenheiten und begünstigen gleichzeitig die Vielfalt unterschiedlicher, wenn auch eng "verwandter" Biotoptypen und Sukzessionsstadien.

Die Definition der "raufutterfressende Großvieheinheit (RGV)" ist in Anlehnung an die einschlägigen Regelungen des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz zu verstehen:

1	Milch-, Mutter- oder Ammenkuh	1,0 RGV
1	sonstiges Rind über 2 Jahre alt	1,0 RGV
1	Rind von 6 Monaten bis zu 2 Jahren alt	0,6 RGV
1	Pferd über 6 Monate alt	1,0 RGV
1	Mutter-/ Milchschaaf oder Mutter-/ Milchziege	0,15 RGV
1	Damtier	0,15 RGV

Festsetzung M6 (Neuentwicklung von Magerrasen)

Die Abdeckung der Asphaltdecke mit 80 cm mächtiger Bodenschicht ist aus landespflegerischer Sicht ausreichend, um die negativen Auswirkungen der Versiegelung zu beseitigen. Weitergehende Auflagen hinsichtlich der Pflanzung von Gehölzen bzw. aufgrund anderer Fachgesetze bleiben unberührt. Durch den Verzicht auf Mutterbodenauftrag und das Aufbringen von Heu werden Voraussetzungen für die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese geschaffen. Die Überdeckung der Aufschüttung mit einer dünnen Schicht aus Heu dient dem Erosionsschutz und fördert durch den Eintrag von Samen die Ansiedlung autochtoner Arten der Magerrasen.

Der engere Mährythmus auf Teilflächen erhöht die Nutzbarkeit der Flächen für sportliche Zwecke, fördert jedoch zusätzlich die Strukturvielfalt im Gebiet. Häufigere Mahd, bei gleichzeitigem Verzicht auf Düngung fördert den Anteil von Kennarten der Sandrasen im Bestand.

- 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)**

Allgemeine Durchgrünung

Die Maßnahmen zur Begrünung der Sondergebietsflächen tragen dazu bei, minimale Anforderungen hinsichtlich der inneren Durchgrünung des Plangebietes sicher zu stellen.

Festsetzungen M7a und M7b (Straßenbegleitende Baumpflanzungen)

Die Maßnahmen zur Begrünung der Verkehrswege tragen dazu bei, minimale Anforderungen hinsichtlich der inneren Durchgrünung des Plangebietes sicher zu stellen. Besonders durch die Pflanzung von Laubbäumen werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild erheblich minimiert.

Bepflanzung von Stellplätzen

Die Maßnahmen zur Begrünung der Stellplätze tragen dazu bei, minimale Anforderungen hinsichtlich der inneren Durchgrünung des Plangebietes sicher zu stellen. Besonders durch die Pflanzung von Laubbäumen werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild erheblich minimiert.

Festsetzung M8 (Entwicklung von Hecken)

Die Pflanzung von Strauchhecken ist für die Einbindung des Gebietes in das Umfeld von besonders hoher Bedeutung, dient der Eingrünung von hohen Böschungen und wird als Ersatz für die Neuversiegelung angerechnet. Durch die mindestens fünfreihige, versetzte Anordnung ist ein guter Sichtschutz gewährleistet und vermindert den Störeinfluß auf benachbarte Biotope.

5.2 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§86 Abs. 1-4 LBauO und §86 Abs. 6 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 LBauO)

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, Störungen durch zu auffällige Werbeanlagen zu vermeiden und die Einbindung des Gebietes in die Umgebung zu verbessern.

5.3 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen erfolgen nach Maßgabe des Baugesetzbuches §9 Abs.5. Kennzeichnet sind danach Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß dem derzeit aktuellen Stand der Untersuchungen (Gefahrenbeurteilung der KOAG gemäß Verfahrensübersichtsliste Liegenschaft US-Radiostation Mehlingen Reg.Nr.: M335.02.026-03, Stand 18.2.1998, Verfahrensabschluß, Büro Rubel und Pfeifer: Übersichtsplan/ Lage der Sondierungen Flächenbewertung nach Abschluß der Phase IIb, Stand 23.1.1998).

Nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahme sind die nach §24 LPflG geschützten Biototypen gemäß der Erfassung M. 1:1.000, zuletzt aktualisiert im Frühjahr 1999, aufgenommen.

Nicht dargestellt sind die dort erfaßten Biotope, für die eine Befreiung von den Schutzvorschriften gemäß §38 LPflG (Bescheid vom 15.6.99) erteilt wurde.

Die Bauverbotszone entlang der L395 ist gemäß der vorliegenden Vermessung und nach Vorgabe des §22 Landesstraßengesetz (LStRG) bis zu 20 m Entfernung zum befestigten Fahrbahnrand im Plan dargestellt. Die innerhalb dieses gesetzlich verbindlich vorgegebenen Streifens geltenden Einschränkungen und Auflagen ergeben sich aus der entsprechenden gesetzlichen Grundlage.

Hinweise

Hinweise beinhalten Aussagen, für die keine pauschal bindenden Festsetzungen getroffen sind, die aber bei der weiteren Planung doch mit berücksichtigt werden sollten. Im Zuge weiterer Planungen können sich für einige der angesprochenen Punkte im Einzelfall allerdings auch bindende Auflagen, etwa in Verbindung mit der Baugenehmigung ergeben.

Der Hinweis in bezug auf die Belagwahl beinhaltet einen Festsetzungsvorschlag des landespflegerischen Planungsbeitrages. Es wird angesichts der vorgesehenen Versickerung aber keine Notwendigkeit gesehen, entsprechende Maßnahmen zwingend festzusetzen, da sie in bezug auf den Wasserhaushalt keine wesentliche zusätzliche Eingriffsminimierung bewirken.

6. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der Siedlungsentwicklung und des Immissions- schutzes

Das ausgewiesene Sondergebiet beinhaltet die Neu- bzw. Umnutzung eines ehemaligen militärischen Sondergebietes. Die Lage außerhalb des Zusammenhanges bebauter Ortslagen verlangt dabei in besonderem Maß auch eine bewußte Auswahl und räumliche wie funktionale Eingrenzung der künftigen Nutzungen. Die Auswahl der Zweckbestimmung bzw. künftigen Nutzung und die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie auch zur Eingrünung spiegeln dies wieder und sind in erheblichem Umfang auch dadurch begründet.

Die gemeindeübergreifende Einbindung wurde bereits in der Flächennutzungsplanung geprüft. Sie kommt zu dem klaren Ergebnis, daß eine begrenzte Nutzung als Sondergebiet an diesem Standort sinnvoll ist. Die relativ großflächige und stark von Grünflächen (Freisportanlagen) geprägte Nutzung ist auf diesem Standort auch angesichts der vorhandenen Vorprägung sinnvoll zu realisieren und beansprucht zudem keine Flächen, die für andere Zwecke, z.B. Wohnen oder auch als siedlungsnaher Freifläche, benötigt werden bzw. besser geeignet sind. Die Eingrenzung der geplanten Nutzung nach Zweckbestimmung und Umfang gewährleistet, daß in diesem Sinne die spezielle Standorteignung genutzt, die Gefahr einer Zersiedelung aber gleichzeitig vermieden wird.

Es ist vor allem bei Wettkämpfen mit Lärmemissionen durch die Zuschauer zu rechnen. Bei Abständen von 1 km zu den nächstgelegenen Wohngebieten (Daubornerhof und Fröhnerhof) ist jedoch selbst bei diesen zeitlich eng begrenzten Ereignissen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Infolge der vorhandenen Verkehrsbelastung durch um 6.000 Kfz pro Tag auf der L395 kommt es im Randbereich zur Straße zu erheblichen Immissionen. Die vorgesehene Sondergebietsnutzung ist gerade dort aber nicht als besonders schutzbedürftig einzustufen und diesbezüglich eher einem Gewerbegebiet vergleichbar. Spezielle Schutzeinrichtungen, insbesondere Wälle etc. werden daher nicht festgesetzt und sind infolge der getroffenen Festsetzungen auch nicht zu erwarten.

6.2 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung

Verkehrsanbindung PkW

Die Verkehrsanbindung geschieht über die Landesstraße 395. Die vorhandene Hauptzufahrt von dort über eine Privatstraße des Bundes wird auch zur künftigen Erschließung weiter benutzt. Die Einmündung wird dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach Zahl und zu erwartenden Richtungsverteilungen angepaßt.

Zur Dimensionierung liegen Leistungsfähigkeitsnachweis und eine Entwurfsplanung vor, die auf der Planung des FCK und den laut Funktionsstudie zu erwartenden Verkehrsspitzen durch Aktive und Besucher basiert (ARCADIS ASAL Januar/Februar 1999). Danach wird aus Richtung Kaiserslautern eine Linksabbiegerspur notwendig. Für Rechtsabbieger aus Richtung Enkenbach-Alsenborn sowie die aus dem Gebiet kommenden Verkehrsströme reicht dagegen eine Anpassung und Aufweitung der vorhandenen Verkehrsflächen aus.

Der Nachweis ist, unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs, für den Zustrom von etwa 800 Personen im gleichen Stundenintervall geführt, was auch für Besucherspitzen nach derzeitigen Planungen als ausreichend zu sehen ist. Sie kann bei Bedarf durch eine Lichtsignalanlage weiter erhöht werden. Die entsprechenden Vorkehrungen für eine Installation werden getroffen.

Die Organisation der internen Erschließung im Detail bleibt dem privaten Grundstücksbesitzer überlassen, ebenso die Bereitstellung der auf Grund der jeweiligen Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze. Innerhalb des Geländes sind allerdings bereits entsprechende Flächen als Grundgerüst auch im Sinne einer städtebaulichen und funktionalen Ordnung ausgewiesen. Sie orientieren sich in Lage und Dimension an den vorliegenden Planungen des 1.FCK.

Öffentlicher Personennahverkehr

Für die Anbindung an das System des öffentlichen Personennahverkehrs wird Fläche für eine Bushaltestelle und eine Wendeanlage reserviert.

Eine Anbindung an das Netz der Stadt Kaiserslautern ist in Verlängerung der nach Eselsfürth führenden Linien möglich. Eine Anbindung der weiterführenden Umlandlinien (Kaiserslautern Enkenbach-Alsenborn) ist mit den vorgesehenen Anlagen und Flächen ebenfalls möglich.

Fuß-/ Radweganbindung

Enkenbach - Alsenborn und Kaiserslautern sind über einen straßenparallel ausgebauten Fuß-/ Radweg erreichbar. Das Radwegesystem der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn bietet dazu einen davon abzweigenden Anschluß über den sogenannten "Fischbacher Weg" nach Mehlingen (ca. 2,5 bis 3 km).

Im Bereich der auszubauenden Zufahrt wird der bestehende Weg angepaßt und quert die Zufahrt etwas versetzt außerhalb des unmittelbaren Einmündungsbereiches. Ein Abzweig wird in das Gelände geführt.

Der Wirtschaftsweg im Osten steht darüber hinaus für eine fußläufige Verbindung über das bestehende Wegenetz Richtung Mehlingen zur Verfügung.

6.3 Belange der technischen Infrastruktur

6.3.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über einen rd. 2 km langen Anschluß an das Netz der Stadt Kaiserslautern (Eselsfürth, Kreuzungsbereich B40 und L395) sichergestellt. Die Leitung wird parallel zur Straße im vorhandenen Radweg bzw. zwischen Straße und Radweg verlegt. Der notwendige Versorgungsdruck wird über eine Druckerhöhungsanlage im Gebiet sichergestellt (vorgesehenes Volumen ca. 80 cbm).

Die notwendige Befreiung vom Anschluß und Benutzungszwang wurde von der Ortsgemeinde Mehlingen (Ratsbeschuß vom 31.3.98) in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und den Technischen Werken der Stadt Kaiserslautern gewährt.

Brauchwasser, Löschwasser, Beregnung

Für die Gewinnung von Brauch-, Lösch- und vor allem Beregnungswasser soll der im Gelände vorhandene Brunnen instandgesetzt und wieder genutzt werden. Dazu wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Das geförderte Wasser wird über einen ca. 500 cbm großen Vorlagebehälter zwischengespeichert, von denen 200 cbm Löschwasserzwecken vorbehalten bleiben.

Die Nutzung von Regenwasserabflüssen kann bei entsprechenden Vorkehrungen (ggf. Filterung etc.) in dieses System integriert werden, da eine Durchmischung mit Trinkwasser nicht erfolgt.

6.3.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers geschieht im freien Gefälle über eine Schmutzwasserleitung nach Kaiserslautern Eselsfürth. Die Leitungstrasse verläuft parallel zur Trinkwasserversorgung über etwa 2 km entlang der L395 im Fuß-/Radweg bzw. zwischen diesem und der Straße bis zur Kreuzung B40.

Die notwendige Befreiung vom Anschluß und Benutzungszwang wurde von der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Ratsbeschuß vom 18.2.98) in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der Stadtentwässerung Kaiserslautern gewährt.

Regenwasserabflüsse

Die im Gebiet anfallenden Regenwasserabflüsse werden entweder als Brauchwasser gespeichert und verwendet oder im Gebiet versickert.

Auf der Basis der vorgesehenen baulichen Nutzung und einiger vorliegender Werte zur Durchlässigkeit des Untergrundes (k_v Werte zwischen $1,9$ und $5,3 \cdot 10^{-5}$) gehen die Berechnungen eines ersten Entwurfes zu einem wasserwirtschaftlichen Begleitplan von einem Flächenbedarf von um $0,8$ bis 1 ha aus, wenn Muldentiefen von im Mittel um 20 bis 25 cm gewählt werden.

Die zur Verfügung stehenden Freiflächen reichen danach für eine Versickerung aus, selbst wenn nur ein Bruchteil davon für diesen Zweck genutzt wird. Details der genauen Ableitung und Verteilung bleiben der Ausführungsplanung nach Maßgabe auch grünordnerischer Festsetzungen vorbehalten.

6.3.3 Energieversorgung

Derzeit ist der Anschluß über ein 20kV Erdkabel der Pfalzwerke AG und eine Mittelspannungsstation im Norden des Gebietes gegeben.

Soweit notwendig werden die Anlagen angepaßt und ggf. erneuert. Im Falle einer Erneuerung sind alternative, Trassenverläufe im Bebauungsplan in Form von Leitungsrechten vorgesehen.

6.3.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die entsprechenden Anschlußleitungen der Deutschen Telecom liegen derzeit parallel zu L395 und können nach Bedarf entlang der Hauptzufahrt in das Gebiet geführt werden. Entsprechende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan vorgesehen.

6.4 Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd

Landwirtschaft

Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen. Die betroffenen Standorte lassen aufgrund des stark gestörten, zumindest aber sandigen, mageren und z.T. flachgründig felsigen Untergrundes auch keine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung erkennen.

Forstwirtschaft

- **Waldverluste und Beeinträchtigungen durch den Straßenausbau**

Infolge der Straßenverbreiterung durch den Neubau einer Linksabbiegerspur kommt es zu Waldverlusten und randlichen Beeinträchtigungen des Gemeindewaldes Mehlingen.

Durch geeignete Maßnahmen (M1) wird der Bestand daraufhin angepaßt.

Es verbleibt ein Verlust von rund 1.100 qm Wald (von insgesamt rund 0,93 ha, d.h. rd. 12% der Gesamtverluste). Die Verluste können innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden. Sie werden durch Neuaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Der Forst ist bereit entsprechende Flächen (0,22 ha) zur Verfügung zu stellen, der Verursacher des Eingriffes trägt die entstehenden Kosten.

Entsprechende Vereinbarungen werden außerhalb der Regelungen des Bebauungsplanes mit dem betroffenen Forstamt Otterberg, dem betroffenen Besitzer (Gemeinde Mehlingen) und dem Verursacher getroffen.

- **Waldverluste im Bereich des Sondergebietes**

Auf dem Gelände selbst gehen weitere kleinere Waldflächen in Form lichter, hainartiger und inselhafter Kiefernbestände verloren.

Insgesamt handelt es sich um rund 0,82 ha (von insgesamt rund 0,93 ha, d.h. rd. 88% der Gesamtverluste).

In bezug auf den Ausgleich (1,64 ha) gilt das oben Gesagte entsprechend.

- **Sonstige Maßnahmen**

Im Zuge der Anpassung und Umformung der umgebenden Randstreifen sind weitere Maßnahmen geplant, die Waldflächen betreffen. Die getroffenen Festsetzungen sind räumlich und inhaltlich so vorgesehen, daß hier keine weiteren erheblichen Eingriffe in bestehende Waldflächen erforderlich sind.

Jagd

Die betroffenen Flächen sind eingezäunt und stehen für die Jagd nicht zur Verfügung. Angesichts der vorgesehenen Nutzung ist auch künftig eine jagdliche Nutzung nicht sinnvoll und möglich.

6.5 Belange des Umweltschutzes

6.5.1 Bodenverunreinigungen

Wie bereits in Kap. 2.3 allgemein festgehalten, befinden sich im Untersuchungsbereich neben außerhalb des Waldes fast flächendeckend festzustellenden Bodenstörungen sowie vielfältigen Resten baulicher Anlagen auch Bodenverunreinigungen.

Darunter befinden sich gemäß der vorliegenden Gefahrenbeurteilung auch Flächen mit Sanierungsbedarf (siehe dazu Planzeichnung). Im Zuge der Realisierung wird eine Sanierung erfolgen, so daß in dieser Beziehung bestehende Gefährdun-

gen beseitigt werden. Da die Verunreinigungen ganz überwiegend in einem voraussichtlich als erster Bauabschnitt kurzfristig in Angriff genommenen Bereich liegen, ist davon auszugehen, daß dies auch kurzfristig erfolgt. Entsprechende Sanierungsplanungen werden bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet, so daß eine zügige Sanierung als Voraussetzung für nach Abschluß des Verfahrens erfolgende erste Realisierungsabschnitte gewährleistet ist.

6.5.2 Zusammenfassung sonstiger wesentlicher Belange: Bilanzierende Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleich

Allgemeines

Es kommt trotz der vorhandenen und zu berücksichtigenden Vorbelastung zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft. Lage, Größe und Beschaffenheit der vorhandenen Anlagen können teilweise genutzt werden, um die entstehenden Eingriffe zu minimieren. Teilweise wird sogar ein Rückbau bestehender Beeinträchtigungen möglich. Die sich zwangsläufig gegenüber der militärischen Nutzung ändernden Anforderungen setzen dem aber Grenzen und bedingen auch eine tiefgreifende Umgestaltung und damit verbundene Eingriffe in bisher weniger gestörte Böden und bestehende Vegetation. Durch eine künftig stärker durch Gebäude mit geprägte Nutzung und Aufschüttungen kommt es darüber hinaus auch zu Veränderungen des Landschaftsbildes.

Durch geeignete Maßnahmen lassen sich die Eingriffe minimieren und, soweit dies nicht möglich ist, auch überwiegend innerhalb des Gebietes kompensieren. Differenzierte potentialbezogene Darstellungen einschließlich genauer Bestandskartierungen sowie einer quantitativen wie qualitativen Zusammenstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen finden sich im landespflegerischen Planungsbeitrag zu diesem Bebauungsplan. Auf dessen Text und Pläne sei hier verwiesen.

Nachfolgend sind daraus nur die wichtigsten Ergebnisse kurz zusammengestellt:

Boden

Die vorhandene **Versiegelung** beläuft sich auf 7,58 ha, die geplante Versiegelung (unter Berücksichtigung großer nur teilversiegelter Flächen der Sportplätze) auf 8,14 ha. Somit beträgt die geplante Netto-Neuversiegelung **0,56 ha**. Sie ist infolge der vorhandenen Vorbelastung relativ gering. Eine Kompensation ist durch die Multifunktionalität im Rahmen des Ausgleichs von Biotopverlusten (d.h. quasi "automatisch" mit erfolgender Verbesserung auch des Bodens über die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen der Grünbestände) gewährleistet.

Wasserhaushalt

Es erfolgt eine Rückhaltung und Versickerung, so daß hier trotz der o.g. (relativ geringen) Mehrversiegelung keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

Klima/ Luft

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (im weitesten Sinn hier auch die Rasenflächen der Sportanlagen) können negative Auswirkungen auf das Klima weitgehend reduziert werden.

Pflanzen und Tiere

Lediglich der **Verlust von Waldflächen** im Umfang von 0,93 ha kann im Plangebiet nicht funktional ausgeglichen werden, da geeignete Flächen in der benötigten Größe nicht sinnvoll zu integrieren sind. Für sie erfolgt ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes in doppelter Flächengröße, d. h. im Gesamtumfang von 1,86 ha.

Die übrigen Eingriffe können durch die Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden:

- Der Ausgleich für die **Inanspruchnahme von wertvollen bzw. sehr wertvolle Biotopen (2,92 ha)** erfolgt am äußeren Rand des Plangebietes durch Aufwertung bislang gering- bis mittelwertiger Flächen in einem Gesamtumfang von **5,27 ha** (innerhalb der Maßnahmenflächen M4, M5a und b, M6).

Der Ausgleich für den Verlust dieser nach §24 geschützten Flächen ist somit über die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

- Dem **Verlust von als mittelwertig eingestuft Flächen (5,05 ha)** stehen sonstige landespflegerische Entwicklungsmaßnahmen in der Größe von **7,13 ha** gegenüber (innerhalb der Maßnahmenflächen M3, M5c, M8 und M10).

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann ein funktionaler Ausgleich für die geplanten Biotopverluste erbracht werden, der im Rahmen der Multifunktionalität auch als Ausgleich für die Netto-Neuversiegelung angerechnet wird.

Landschaftsbild/ Erholung

Durch die bauliche Gliederung und Zonierung in Verbindung mit der Ein- und Durchgrünung des Gebietes können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild stark reduziert werden.

Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Das bisher gesperrte Gelände wird darüber hinaus zwar nicht für die landschaftsbezogene Erholung, aber doch für eine freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung entwickelt und zugänglich.

Fazit

Durch Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen im Plangebiet sowie der Bereitstellung einer 1,86 ha großen Aufforstungsfläche außerhalb des Plangebietes sind die zu erwartenden Eingriffe im Bebauungsplan „Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof“ als ausgeglichen anzusehen.

7. Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Flächen, einschließlich eines umgebenden Grünstreifens wird durch den 1.FCK erworben. Soweit daraus randliche Teilflächen der erworbenen Grundstücke insbesondere für den Ausbau der Landesstraße und der Zufahrt benötigt werden, sind sie an dieser Stelle entsprechend abzugrenzen und zu übereignen.

Eigentum Dritter wird nur in einem schmalen Zwickel der Parzelle 461/1 (Gemeindewald Mehlingen) berührt. Die betreffende Fläche ist der Verkehrsfläche der Landesstraße und des begleitenden Radweges zuzuschlagen.

8. Kosten der Planung

Die Planungskosten trägt der potentielle Investor.

Die Kosten für die Erschließung im Sinne des §123 ff. BauGB werden von der Gemeinde im Wege einer vertraglichen Vereinbarung dem Investor auferlegt und von ihm getragen, soweit es sich nicht um Kosten handelt, die von anderer Seite übernommen werden.

Die Kosten der Ver- und Entsorgung trägt der jeweilige Erschließungsträger bzw. der Investor.

Die durch grünordnerische Festsetzungen anfallenden Unterhaltskosten trägt der Investor bzw. Nutzer des Geländes.

Der Gemeinde entstehen keine eigenen Kosten.

Betreff

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

Aufstellungsvermerk

Der Auftraggeber:

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. J. Stoffel

.....
Enkenbach-Alsenborn 06. Sep. 1999

Kaiserslautern, den 19.8.1999

(Ort / Datum)



(Unterschrift)

[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

.....
(Unterschrift)

[Handwritten signature]
Gesellschaft für Landschaftsanalyse und
Umweltbewertung mbH