



## Sitzungsvorlage 610/687/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.10.2021	Aktenzeichen: 61_32/610-St10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.11.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	15.11.2021	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.12.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.12.2021	Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Bebauungsplan „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ in Arzheim;  
Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“, vom März 2021, entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom September 2021 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Der Bebauungsplan „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Fassung (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung:

#### Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Der am westlichen Ortsrand von Arzheim gelegene Sportplatz liegt momentan weitestgehend brach. Die auf dem Gelände befindlichen Sanitäranlagen sind sanierungsbedürftig und deshalb lediglich eingeschränkt nutzbar. Das Areal wird unregelmäßig für verschiedenartige Vereinsveranstaltungen oder auch dorfinterne Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus dient die Fläche als Austragungsort der jährlich stattfindenden Bundesjugendspiele der Grundschule Arzheim und als Treffpunkt für individuelle sportliche Betätigung. Die auf dem Gelände befindlichen Räumlichkeiten und der angrenzende Grillplatz werden gelegentlich an Privatpersonen oder Vereine vermietet.

Im Rahmen des Projektes „Kommune der Zukunft“ haben sich zahlreiche Bürger von Arzheim für die „Wiederbelebung“ des Sportplatzes ausgesprochen. Durch die

Realisierung verschiedener Nutzungen, soll das Areal eine Neuentwicklung und Aufwertung erfahren. Konkret sind die folgenden Nutzungen vorgesehen:

- > Skaterhockeyanlage (überdacht, mit Sitzreihen und Umkleideeinrichtungen, Realisierung durch den Inline-Hockey-Club Landau 1999 e.V. (IHC))
- > Kleinspielfeld
- > Boule Platz
- > Laufbahn
- > Weitsprunganlage
- > Beach-Volleyball-Feld
- > Grillplatz

Die innere Erschließung der Anlage soll über einen Schotterweg erfolgen. Insgesamt sollen ca. 50 Stellplätze entstehen. Das bestehende Umkleidegebäude im östlichen Teilbereich der Fläche muss im Zuge der Neuentwicklung rückgebaut werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Nutzungskonzeptes hat der Stadtrat am 2.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „AH 7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ beschlossen.

### **Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Arzheim, am westlichen Randbereich des Siedlungskörpers. Südlich des Areals verläuft die Arzheimer Hauptstraße, westlich grenzt ein Wirtschaftsweg an. Weiter westlich, nördlich und südlich beginnt die Feldflur.

Das gesamte Areal wird ringsum von Grün- bzw. Heckenstrukturen umgeben, die tlw. von artenschutzrechtlicher Relevanz sind. Unmittelbar nördlich und weiter westlich des Geltungsbereichs schließen sich ökologisch wertvolle städtische Ausgleichsflächen an. Die Konzeption beschränkt sich auf das ehemals bereits zu Sportzwecken genutzte Areal, sodass die vorhandenen Grünbestände nicht tangiert werden. Die Anbindung des Areals erfolgt über die Arzheimer Hauptstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 15.020 m<sup>2</sup> erstreckt sich weitestgehend über einen Teilbereich innerhalb des städtischen Flurstückes 5412 in der Gemarkung Arzheim. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich Teilbereiche des städtischen Flurstückes 6624/8 in der Gemarkung Arzheim. Die genaue Abgrenzung kann der beigefügten Anlage 1 entnommen werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss haben sich Anpassungsbedarfe für den Geltungsbereich ergeben: Die Teilbereiche des Flurstückes 6624/8 wurden in den Geltungsbereich miteinbezogen, da der westliche Zufahrtsbereich in das Plangebiet von der Arzheimer Hauptstraße aus verbreitert und angehoben sowie im südlichen Bereich – entlang der Arzheimer Hauptstraße zwischen dem Fahrbahnbereich und der südlichen Begrenzung des Flurstückes 5412 – ein Fußweg hergestellt werden soll. Der Geltungsbereich wurde darüber hinaus nach Osten hin, innerhalb des Flurstückes 5412, erweitert da in diesem Bereich artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist ein weiterer 750 m<sup>2</sup> großer „externer Geltungsbereich“ (Geltungsbereich 2, Maßnahmenfläche M2), innerhalb des weiter südlich gelegenen und ebenfalls städtischen Flurstückes 7689, für dessen Bereich naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

### **Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren wurde zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 21. Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte für beide Verfahren vom 23.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021. Es gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

### **Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren wurde ebenfalls zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger zum Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Beteiligung für beide Verfahren erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2021 bis einschließlich 23.08.2021. Insgesamt gingen 25 Stellungnahmen ein, von denen 14 Stellungnahmen weder Bedenken noch sonstige Hinweise zum Ausdruck bringen.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen, die abwägungserhebliche Relevanz besitzen und/ oder zu einer Planänderung führten, aufgeführt:

#### **Stellungnahme des Umweltamtes vom 31.08.2021**

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Umweltamt den Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. beteiligt. Dieser weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass durch die Verbuschung der Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets „naturschutzrelevante und wertvolle Biotop“ entstanden sind. Diese Bereiche würden nach Meinung des Verbandes durch das geplante Vorhaben „beeinträchtigt und tangiert“ werden. Ursache für die Beeinträchtigung seien der Rückschnitt der Verbuschung, der Sportplatzbetrieb mit Flutlicht sowie die Entstehung und Nutzung von Parkplätzen, welche Gefahren für das Grundwasser, Luftqualität und Ruhezonen darstellten. Vor allem die Artengruppen der Insekten, Fledermäuse und Eulen seien von den „katastrophalen Auswirkungen“ betroffen. Daher fordert der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. strengere Betriebsregeln.

Dem Landesjagdverband ist Recht zu geben, dass durch die Verbuschung der Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes „naturschutzrelevante und wertvolle Biotop“ entstanden sind. Aufgrund dessen wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung erstellt (Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung zum Bebauungsplan „AH7, Sport- und Mehrgenerationenpark“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, Dezember 2019), um Beeinträchtigungen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können. Hierbei wurden die Flächen sowie die Baumbestände bezüglich ihrer Funktion als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tiere gutachterlich untersucht. Da im Rahmen der Potenzialanalyse potenzielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde weiterhin eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „AH7, Sport- und Mehrgenerationenpark“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, August 2020).

Durch die vorgesehene Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie durch die Erhaltung der Randeingrünung können neue Lebensräume geschaffen werden. Für den artenschutzrechtlichen Umgang mit der Zauneidechse wurden Bauzeitenregelung getroffen sowie die Errichtung eines Reptilienzaunes, die Sicherung und Erweiterung eines funktionstüchtigen Habitats

sowie die Pflege der Habitatflächen zum Populationserhalt der Zauneidechse als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden umgesetzt. Eine ökologische Baubegleitung ist unter 6.8 im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Es ist somit sichergestellt, dass alle Arbeiten und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß dem vorliegenden Artenschutzgutachten ausgeführt werden. Weiterhin ist eine entsprechende Festsetzung zur Außenbeleuchtung im Bebauungsplan bereits enthalten. Den vom Landesjagdverband geäußerten Bedenken wird damit vollumfänglich Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der verbuschten Bereiche kann aufgrund der o.a. Ausführungen ausgeschlossen werden.

Das Umweltamt bezieht in seiner Stellungnahme auch Position zu den Ausführungen des Landesjagdverbandes: Es wird darauf verwiesen, dass mit der Erarbeitung des Umweltberichtes ermittelt werden konnte, dass sämtliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Klima und Luft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Ein Risiko für negative Auswirkungen auf die Schutzgüter besteht bei der geplanten Nutzung nicht. Während der Kartierung wurden keine Hinweise auf Eulen und keine Brutnachweise anderer besonders störanfälliger Arten gefunden. Beeinträchtigungen von Lebensstätten und Nahrungsflächen vorkommender Vögel und Insekten werden laut Artenschutzgutachten durch die Schonung bestehender Bäume und Hecken vermieden bzw. durch die ökologische Aufwertung der östlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Flächen kompensiert. Auch Fledermäuse profitieren von diesen Maßnahmen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Sportplatzes ergeben sich für vorkommende Arten laut Artenschutzgutachten nicht. Das Umweltamt verweist ebenfalls darauf, dass zum Schutz der Insekten im Bebauungsplan bereits eine angepasste Beleuchtung mit ausschließlich warmweißem Licht festgesetzt wurde.

Eine Planänderung wird somit – nach fachlicher Beurteilung des Umweltamtes – nicht erforderlich.

Die weiteren Inhalte der Stellungnahme des Umweltamtes besitzen keine abwägungserhebliche Relevanz.

#### **Weitere Hinweise:**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der bislang gültige „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Die angestrebte Nutzung, welche die Errichtung verschiedener Sportanlagen sowie eine tlw. Versiegelung zum Gegenstand hat, geht nicht mit dieser, im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Grünfläche konform. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 2.4.2019 die 21. Teiländerung „Sport- und Mehrgenerationenpark“ des „Flächennutzungsplans 2010“ im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „AH7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ beschlossen.

Zwischenzeitlich konnte die Neuaufstellung des „Flächennutzungsplanes 2030“, der die entsprechende Flächendarstellung für die Umsetzung Bebauungsplans „AH7, Sport- und Mehrgenerationenpark“ berücksichtigt, abgeschlossen werden. Der „Flächennutzungsplan 2030“ wurde vom Stadtrat am 06.07.2021 festgestellt und liegt aktuell der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd zur Genehmigung vor. Sobald die Genehmigung erteilt wurde, wird der „Flächennutzungsplan 2030“ ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam. Der „Flächennutzungsplan 2030“ tritt

damit zeitlich vor der „21. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010“ in Kraft – welche ebenfalls der SGD Süd zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorzulegen wäre. Insofern besteht kein Erfordernis, das FNP-Teiländerungsverfahren fortzuführen bzw. abzuschließen.

**Finanzielle Auswirkung:**

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja  / Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja  / Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja  / Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja  / Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja  / Nein

Sonstige Anmerkungen:

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Begründung:

**Anlagen:**

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Abwägungssynopse zu der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom März 2021

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung: