15. AUG. 1988

Kegler
Architekt

Bebauungsplan "Flugplatz", Gemeinde Schweighofen

Begründung nach § 9 (8) BBauG

Inhalt:

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Nachrichtliche Übernahmen
3. Konzeption des Bebauungsplanes
4. Technische Versorgung und Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen
5. Flächennutzung
6. Kosten und Bodenordnung
7. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Planungsbüro Zieger-Machauer
Rathaus Rheinhausen
6839 Oberhausen-Rheinhausen

Dezember 1987

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Erschließung des Geländes gesichert und die funktionsgerechte Ordnung sowie die landschaftliche Einbindung des bestehenden "Sonderlandeplatzes Schweighofen" - als Sportstätte überörtlicher Bedeutung - mit all seinen Nutzungen erreicht werden.
Ferner soll der Bebauungsplan die bereits eingeleitete und geplante Bebauung auf dem Gelände städtebaulich ordnen.

Der Bebauungsplan "Flugplatz" ist in den Jahren 1982 - 1984 aufgestellt worden, am 13.12.1984 von der Gemeinde als Satzung beschlossen und am 18.9.86 von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße genehmigt worden.

Aufgrund inhaltlicher Differenzen zwischen dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan, der Bestandteiles Bebauungsplanes ist, hat die Gemeinde Schweighofen den Satzungsbeschluß im Juni 1987 aufgehoben und beschlossen, den Bebauungsplan erneut auszulegen, wenn die Differenzen zwischen Grünordnungsplan und Bebauungsplan im Benehmen mit der Bezirksregierung und der Kreisverwaltung ausgeräumt worden sind.

Der Bebauungsplan ist um entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen ergänzt und einige Darstellungen gemäß PlanZVO '81 geändert worden.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Die nach anderen Gesetzen bestehenden Genehmigungen und Verordnungen für das Planungsgebiet werden nachrichtlich übernommen:

- o Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr zur Anlage und zum Betrieb des Sonderlandeplatzes Schweighofen i.d. Fassung vom 27.5. 1987 (Bekanntmachung vom 16.6.1987; Staatsanzeiger S. 653) gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz in Verbindung mit § 49 ff der Luftverkehrs-Zulassungs-Ordnung.

- o Planfeststellungsbeschluß der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz und § 72 Landeswassergesetz für die Errichtung von 2 Löschwasserteichen mit Bescheid vom 29.5.87 (Bekanntmachung vom 10.6.1987: Südpfalz-Kurier vom 17.6.1987, S. 7).
- o Verordnung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz über das Landschaftsschutzgebiet "Bienwald" vom 7.9.1972 (Staatsanzeiger S. 593) gemäß §§ 1, 5, 19 und 23 Reichsnaturschutzgesetz.

3. Konzeption des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan unterscheidet fünf Bereiche:

- o Die Fläche für den Luftverkehr, das "Sondergebiet Flugplatz"
- o Das "Sondergebiet Camping"
- o Die Verkehrsfläche
- o Die Fläche für die Landwirtschaft
- o Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Bienwald" (Verordnug vom 7.9.1972). Für die Flächen außerhalb der Sondergebiete gelten weiterhin uneingeschränkt die Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

3.1 Sondergebiet Flugplatz

Im Sondergebiet Flugplatz sind nur eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m zulässig, die der Unterhaltung, Wartung und Unterstellung von Fluggeräten dienen, außerdem bauliche Anlagen für Flugplatzunterhaltung und Flugsicherung, Clubgebäude sowie sonstige zum Betrieb notwendige Anlagen und Einrichtungen.
Außerdem ist auf dem Flurstück Nr. 5368/1 - auf der zentral gelegenen, mittleren überbaubaren Fläche - eine nicht öffentliche Gaststätte für Flugsportler zulässig, da ein Großteil der Flugsportler größere Anreisewege hat und im Umkreis von mehr als 3 km schon seit Jahren keine Gaststätte mehr besteht.

Die Ausweisung einer derartigen Gaststätte für Flugsportler stellt keinen Widerspruch zum Grünordnungsplan dar, der einen Ausschank ausdrücklich als für den Betrieb des Flugplatzes notwendig bezeichnet.
Zudem wird eine nicht öffentliche Gaststätte auch nicht eine andauernde und wesentliche Zunahme des Besucherverkehrs erwarten lassen.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurden gemäß den Aussagen des Grünordnungsplans:

- o die Fläche für den Luftverkehr verringert, die Flächen am Löschteich I sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt (vgl. 3.5),
- o die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 herabgesetzt,
- o Aussagen zur optischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft durch Fassadengestaltung und durch gliedernde Pflanzungen standortgerechter Gehölze aufgenommen,
- o sowie die bisher praktizierte Flächenpflege, die Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers und die rasterförmige Bepflanzung des östlichen Parkplatzes mit kleinkronigen Bäumen festgesetzt,

um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Landschaftshaushaltes und des Biotopwerts der Niederung weitestgehend zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Aus diesem Grunde ist zusätzlich festgesetzt worden, daß der durch die Grundflächenzahl bestimmte Anteil der Grundstücksfreiflächen maximal zu 50 % befestigt werden darf, versiegelnde Decken hierfür nur zulässig sind, wenn die Versickerung des Oberflächenwassers sichergestellt ist, und daß außer den dargestellten Stellplätzen und dem Tower (mit Zapfstelle) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Der gesamte Bereich des Sondergebietes Flugplatz außerhalb der überbaubaren Flächen ist als private Grünfläche dargestellt, da alle diese Flächen, einschließlich der Rollbahn und der Stellplätze (St) als unbefestigte, von Vegetation bedeckte Flächen erhalten bleiben. Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen innerhalb der überbaubaren Fläche sind ebenfalls als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Der Landeplatz ist gemäß Genehmigung des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr in der Fassung vom 27.5.1987 insbesondere an den Wegen durch Zäune oder Verbotsschilder zu sichern.
Einzäunungen sind jedoch aus landespflegerischen Gründen nur mit einfachem Weidedraht mit max. 1,20 m hohen Holzpfosten gestattet. Geflecht- und Holzzäune sind nicht zulässig.

3.2 Sondergebiet Camping: ENTFÄLLT

Der Campingplatz ist als nicht öffentlicher Campingplatz ausgewiesen.
Er ist nur für Anlieger und Gäste des Flugplatzes Schweighofen geöffnet. Der Campingplatz soll die vorhandenen Wohnwagenabstellplätze, sowie die Ver- und Entsorgung und den Betrieb des Campingplatzes ordnen.
Die Errichtung eines derartig begrenzt genutzten Campingplatzes ist notwendig und als zum Flugplatzbetrieb zugehörig zu betrachten, weil der Sonderlandeplatz Schweighofen ein großes Einzugsgebiet hat und sich daher der Flugsport ohne preiswerte und räumlich davon benachbarte Übernachtungsmöglichkeit für Flugsportler und Angehörige nicht verwirklichen läßt.
Eine wesentliche Zunahme des Besucherverkehrs, der zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Biotopflächen führen könnte, ist gegenüber dem jetzigen Zustand nicht zu erwarten.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurden:

- o ausdrücklich nur Wohnwagen und Zelte zugelassen,
- o die Anzahl der Standplätze auf insgesamt 40 beschränkt,
- o die Baugrenzen für das Betriebs- und Sanitärgebäude festgesetzt und aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen gegenüber der Darstellung des Grünordnungsplans nach Süden verschoben, so daß das geplante Gebäude in einer Flucht mit den benachbarten Baugrenzen des Sondergebietes Flugplatz liegt und der vorhandene Gehölzbestand im Nordosten der Fläche erhalten bleibt,
- o auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes westlich des Campingplatzes verzichtet, da im Bereich des Schweighofener Sportplatzes ein Kinderspielplatz bereits vorhanden ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ist im Sondergebiet Campingplatz der vorhandene Gehölzbestand soweit wie möglich zu erhalten. Die maximale Traufhöhe des Gebäudes ist auf 4 m festgesetzt.

Der Campingplatz ist allseitig mit mindestens 5 m breiten Pflanzungen standortgerechter Laubgehölze in die Landschaft einzubinden. Dabei ist zur besseren optischen Abschirmung in der Pflanzung entlang dem Rollfeld ein hoher Anteil des immergrünen, im Bienwald heimischen Ilex-Strauches zu verwenden.

Zusätzlich sind im Bebauungsplan in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde biotoppflegende Maßnahmen als Ausgleich für die geplante Anlage des Campingplatzes festgesetzt worden, die den ökologischen Wert der umgebenden Flächen sicher- bzw. wiederherstellen (vgl. 3.5).

3.3 Verkehrsfläche

Die Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.
Die auf den Privatgrundstücken ausgewiesenen notwendigen Stellplätze nach § 71 LBauO sind für die Grundstücksnutzer, der vorhandene Stellplatz im Südosten für Besucher des Flugplatzes ausgelegt. Zuwegungen und Fahrspuren sind nur mit wassergebundener Decke, die Stellplätze als Rasen bzw. Schotterrasen zulässig.

3.4 Fläche für die Landwirtschaft

Diese Fläche ist nur zum Zwecke der Flugsicherung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Auf dieser Fläche sind daher weder höherwachsender Anbau, Bäume, Sträucher noch sonstige bauliche Anlagen zulässig.

3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Diese Flächen sind zum Schutz vor nachteiligen Veränderungen und zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. (Sie waren im nördlichen Teil im bisherigen Bebauungsplan als Fläche für den Luftverkehr, als private Grünfläche und als Kinderspielplatz ausgewiesen).

Der Bahnweiher und ein Erlenwäldchen (Flurstücke Nr. 5988 und 5989) sowie Sukzessionsflächen, Wiesen und Feuchtwiesen (Flurstücke Nr. 5985 - 5987 und 5314/1 - 5318/1) sind grundsätzlich in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.

Die Löschteiche I und II sind unter Beachtung der Auflagen des Planfeststellungsbeschlusses der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.5.1987 als natürliche Wasserfläche zu erhalten.

Als Ausgleich für die geplante Anlage des Campingplatzes sind folgende biotoppflegende Maßnahmen festgesetzt worden:

- o Wiederherstellung des ehemals wertvollen Bahnweihers in seinen ursprünglichen Zustand:
  - Freilegen einer offenen Wasserfläche unter Schonung des gesunden Altholzbestands
  - Schlammräumungen
- o Die Sukzessionsflächen sind zum Schutz vor weitergehender Verbuschung etwa einmal alle 3 - 5 Jahre nicht vor dem 15.9. des Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- o Die Wiesen- und Feuchtwiesenflächen sind einmal jährlich nicht vor dem 15.9. des Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Entwässerung, Düngung sowie die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist nicht zulässig.
- o Südlich des Interessenten-Weges ist eine Gehölzpflanzung standortgerechter Arten zu erstellen.
- o Die vorhandenen Gräben sind - unter Beachtung der Aufwuchsbeschränkungen (vgl. 3.6) - mit Erlen zu bepflanzen.
- o Der Graben nördlich des Flugplatzgeländes ist unter Schonung des vorhandenen Gehölzaufwuchses zu räumen, das anfallende Material ist abzufahren.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 5 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung für den Campingplatz verwirklicht worden sein.

3.6 Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und ergänzende Pflanzungen

Die aus luftfahrttechnischen Gründen notwendigen Aufwuchsbeschränkungen sind zu beachten.
Baum- und Strauchpflanzungen sind nur außerhalb des Sicherheitsbereiches und nur unterhalb des erlaubten Sicherheitswinkels (seitlich 1:5, im An- und Abflug 1:20, gemessen ab Rand des Sicherheitsbereiches) zulässig.

Der unter diesen Voraussetzungen zu erhaltende Gehölzbestand ist im Bebauungsplan dargestellt, ausgenommen ist lediglich der Bestand auf den Flächen für die Landwirtschaft, da für diese Flächen gemäß § 9 (1) 25 BBauG derartige Festsetzungen nicht möglich sind.

Art und Umfang der Gehölzpflanzungen sind sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt worden, um die landschaftliche Einbindung der vorhandenen und geplanten Anlagen zu gewährleisten.

Die Gehölzpflanzungen sind demnach spätestens in der auf die Bauvollendung folgenden Pflanzperiode anzulegen, sie sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

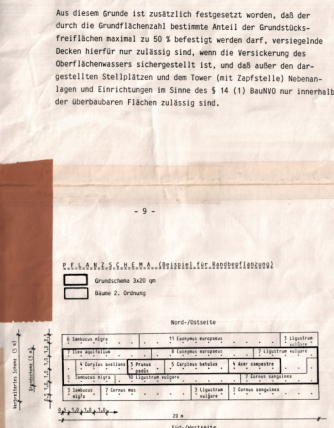
Außerdem sind mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der erforderlichen grüngestaltorischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Folgendes Pflanzschema stellt ein Beispiel für Randbepflanzungen dar:

P f l a n z s c h e m a (Beispiel für Randbepflanzung)

Grundschema 3x20 qm

Bäume 2. Ordnung



als Pflanzholz:
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
mit 14,5 % Anteil (= jede 6. Pflanze)
(nach ca. 5 Jahren auf den Stock zu setzen)

4. Technische Versorgung und Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen

4.1 Das Bebauungsgebiet ist bereits durch eine erdverkabelte 20 kV-Leitung und eine Trafostation an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.
Wasser- und Telefonanschlüsse sind vorhanden.

4.2 Der straßenmäßige Anschluß der Gesamtanlage Flugplatz ist über die Speckstraße gesichert.

Die im Planbereich gelegenen Wege sind Interessenten- bzw. Wirtschaftswege, über die auch die im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erschlossen werden.

4.3 Die Gesamtanlage Flugplatz wird durch ein Druckpumpwerk und eine Druckleitung über die Speckstraße an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. (Ein diesbezüglicher Bauantrag ist bereits von der Fam. Theilmann und dem Aeroclub Bad Bergzabern - Wissembourg e.V. dem Landratsamt zugeleitet worden).

5. Flächennutzung

	Gesamtfläche	19,07 ha	= 100,00 %
	davon sind:		
5.1	Fläche für den Luftverkehr	12,40 ha	= 65,02 %
5.2	Fläche Sondergebiet Camping	1,02 ha	= 5,35 %
5.3	Verkehrsfläche Interessenten-, Wirtschaftswege ohne Parkplätze nach § 71 BauO	0,98 ha	= 5,14 %
5.4	Fläche für Landwirtschaft	1,65 ha	= 8,65 %
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	3,02 ha	= 15,84 %

6. Kosten und Bodenordnung

6.1 Für die Kosten treten die Maßnahmenträger des Flugplatzes ein.

6.2 Eine Vermessung der Fläche ist durchgeführt.

7. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- o Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
- o Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- o Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
- o Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 20.7.1982 (GVBl. S. 264), insbesondere die §§ 122, 123 und 124 LBauO;
- o Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 27.3.1987 (GVBl. S. 70);
- o Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBl. I Nr. 35 vom 22.8.1981).