

**GEMEINDE WEISENHEIM AM SAND****TEILBEBAUUNGSPLAN „FREIZEITPARK LUDWIGSHAIN, ÄND. II GEM. § 13A BAUGB“****BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Der Kindergarten „An der Bleiche“ muss aufgrund steigenden Bedarfs durch Verlängerung des Gebäudes erweitert werden, um zusätzliche Räume für zwei weitere Gruppen zu schaffen. Aufgrund steigender Geburtenzahlen können bereits für den Jahrgang 2019/2020 nicht ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden. Daher ist die Erweiterung des Kindergartens dringend erforderlich.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, Änd. I“ zu diesem Zweck nicht die erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen ausweist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zuge werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und diverse Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

Das Bauleitplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) BauGB durchgeführt werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Weisenheim am Sand am 16.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, Änd. II gem. § 13a BauGB“.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weisenheim am Sand

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, Änd. II gem. § 13a BauGB“ ein Naherholungsgebiet vor. Im betreffenden Planbereich sind sportlichen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt, ebenso wie die Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten von Weisenheim am Sand am Rande der bebauten Ortslage. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,23 ha. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die bebauten Ortslage an. Im Norden schließt ein Schützenhaus mit Schießstand an, westlich befinden sich Sportanlagen. Im Süden schließen Kleingartenbereiche an.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 4451-72.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

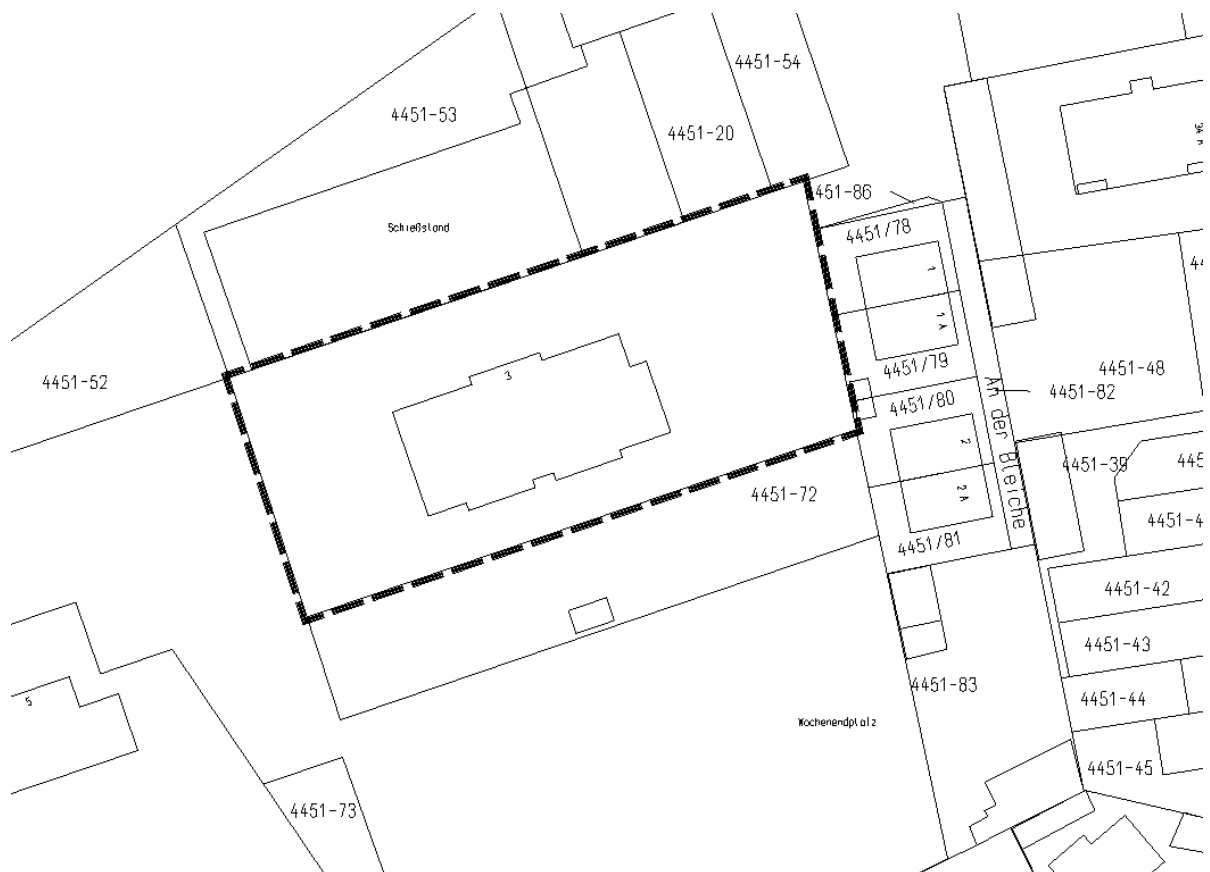


Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 4. Bestandsituation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit bereits für die Kindergartennutzung in Anspruch genommen.

#### Topographie:

Das Gelände des Geltungsbereiches weist keine erheblichen Steigungen oder Gefälle auf. Das Plangebiet kann daher als weitestgehend eben bezeichnet werden.

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation:

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, Änd. I“ ist das Plangebiet als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark mit öffentlichen und privaten Grünflächen“ festgesetzt. Es sind Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weiterhin sind Vereinsgebäude als Anlagen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen,

zulässig. Es ist zudem festgesetzt, dass Wochenendhäuser, Ferienhäuser und Campingplätze nicht zulässig sind.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs der Änderung II ist mit der Signatur „Dauerkleingärten“ versehen. Der Großteil des Plangebiets ist dagegen dem Plangebietsteil A zugeordnet; hier gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie die offene Bauweise. Zudem sind ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-25 Grad zulässig. Das festgesetzte Baufenster umfasst 18,00 m x 47,00 m, sodass eine beidseitige Erweiterung des bestehenden Kindergartens nicht im erforderlichen Umfang möglich ist. Ebenso ist diese Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Außerdem sind im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Plangebiets insgesamt neun Baumpflanzungen festgesetzt.

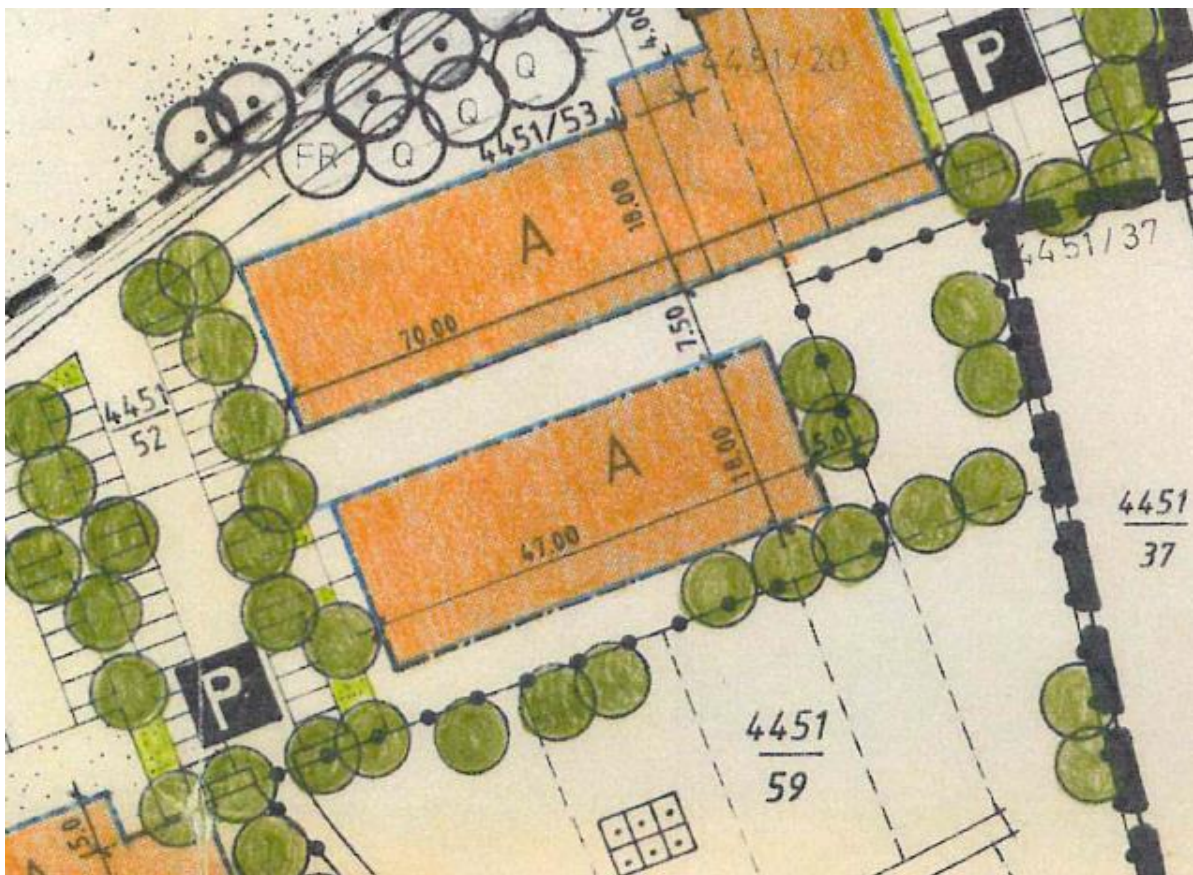


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Im Zuge der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und diverse Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Der Abstand des Baufensters zur nördlich gelegenen Schießanlage der Schützengilde bleibt im Zuge der Bebauungsplanänderung unverändert. Nachfolgend werden die im Zuge dieser Änderung entfallenden Festsetzungen kurz aufgeführt und erläutert:

Die Festsetzung, dass Gebäude parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind, entfällt, da diese Situation für das Plangebiet im engeren Sinne nicht zutrifft. Das Kita-Gelände ist nicht entlang einer Erschließungsstraße ausgerichtet.

Es entfallen die Festsetzungen, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und Nebenanlagen unzulässig sind, da zum einen die Errichtung von Garagen für die geplante Nutzung keine

Rolle spielt und zum andern eine generelle Unzulässigkeit von Nebenanlagen für die Kita-Nutzung hinderlich wäre. Diese sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenso entfallen die Festsetzungen, dass Parkplätze auf öffentlichen Flächen mit einer Schotterrasendecke o. gl. auszubilden und Wegbeläge in wassergebundener Ausführung herzustellen sind, da Parkplätze auf dem Gelände nicht vorhanden sind und nutzungsbedingt auch keine Rolle spielen werden (angrenzend sind bereits ausreichend Parkplätze vorhanden) sowie die Außenanlagengestaltung der Kindertagesstätte nicht weiter eingeschränkt werden soll. Die Möglichkeit der Verwendung von Pflasterbelägen soll hier offen gehalten werden.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern werden nicht übernommen, da die Gestaltungsfreiheit für die Gebäude nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden soll. Städtebaulich sind derartige Einschränkungen an dieser Stelle nicht erforderlich.

Ebenfalls nicht übernommen wird die Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Für diese Festsetzung besteht keine Notwendigkeit, da grundsätzlich bei einer Kindertagesstätte davon auszugehen ist, dass der Einrichtung entsprechende Freianlagen vorhanden sind bzw. geschaffen und unterhalten werden.

Zudem entfällt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), da das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bereits ausreichend festgelegt ist.

## **5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen, um die Bestandssicherung und Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen. Dem entsprechend sind im Plangebiet nur Nutzungen, Gebäude und Nebenanlagen zulässig, die diesem Zweck dienen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse (I) eingegrenzt. Die Festsetzungen entsprechen jenen des rechtskräftigen Bebauungsplans und orientieren sich auch an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehenden äußeren Kubaturen in die Umgebung einfügen. Um die Gestaltungsfreiheit nicht weiter einzuschränken, wird auf die Festsetzung von First- und Traufhöhen verzichtet. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden.

#### Bauweise:

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise vorgesehen, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch eine Überschreitung der Länge von 50 m für Baukörper zulässt. Dies schafft die Möglichkeit für die vorgesehenen erforderlichen Erweiterungen des Kindergartens. Das derzeitige Gebäude hat bereits eine Länge von mehr als 30 m.

Die Bebauung passt sich mit dieser Bauweise ebenfalls der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

### 5.3 Gestalt

Die Festsetzungen zur Bauweise (Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen. Auf die Festsetzung der zwingenden Errichtung der Gebäude parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen wird daher abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verzichtet.

Die Festsetzungen sind so gefasst, dass unter Berücksichtigung der gegebenen, sowie auch der historischen Ortsbebauung neue, beispielsweise auch experimentelle Bauformen und -gestaltungen, die die spezielle Situation dieser Baufläche aufnehmen und berücksichtigen, entwickelt werden können. Es werden daher keine einschränkenden Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude sowie – abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan – zur Gestaltung der Dächer (Dachform, -neigung, -indeckung) getroffen.

### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die relevanten Umweltbelange wurden allerdings in angemessenem und ausreichendem Umfang im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind aktuell mehr als 20 Bäume vorhanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Fläche 9 Baumpflanzungen festgesetzt. Die übrigen Bäume sind durch den Bebauungsplan aktuell nicht gesichert. Durch die Verlängerung des Baufensters nach Osten entfallen 4 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzungen. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Kindergartens ist davon auszugehen, dass insgesamt 3 Bäume mit einem Stammumfang unter 60 cm (eine Buche, eine Birke und eine Hainbuche) sowie 12 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm entfallen werden (acht rotblühende Rosskastanien, zwei Spitzahorne, ein Feldahorn und ein Walnusbaum).

Es wird im Rahmen der Abwägung dem Belang der Erweiterung des Gebäudes zur Bereitstellung der dringend benötigten Kindergartenplätze im Zuge der Innenentwicklung, vor Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, Vorrang gegenüber der Erhaltung aller in der Örtlichkeit vorhandenen Bäume eingeräumt. Jedoch werden aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen sowie als Teilkompensation der bei der Umsetzung des Bebauungsplans entfallenden Bäume unter Berücksichtigung der örtlichen Platzverhältnisse insgesamt 8 Baumpflanzungen festgesetzt (5 verbleibende Baumpflanzungen gem. dem bestehenden Bebauungsplan sowie 3 neue Baumpflanzungen). Die Baumstandorte dürfen, um die Gestaltungsfreiheit bei der Gestaltung der Außenanlagen nicht unverhältnismäßig einzuschränken – abweichend vom bestehenden Bebauungsplan – frei innerhalb des Kita-Geländes platziert werden. Um einen nachhaltigen ökologischen Mehrwert zu erreichen, sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und die zu pflanzenden Arten so zu wählen, dass sie den Klimagegebenheiten angepasst sind.

Zusammenfassend entfallen demnach 12 größere Bäume aufgrund der durch den Bebauungsplan legitimierten Erweiterungsmaßnahmen. Dem gegenüber wird die Pflanzung von 8 Bäumen festgesetzt. Darüber hinaus gehende Pflanzungen sind aus Platzgründen nicht sinnvoll möglich. Dem Belang der Innenentwicklung wird insofern Priorität vor der Erhaltung sämtlicher Bäume auf dem Gelände eingeräumt. Gegenüber dem

rechtskräftigen Bebauungsplan (mit 9 festgesetzten Baumstandorten) entfällt insgesamt eine festgesetzte Baumpflanzung.

Nach Umsetzung der Maßnahmen gemäß vorliegender Bebauungsplanänderung werden aufgrund der Ausgangssituation dennoch mehr Bäume auf dem Kita-Gelände vorhanden sein, als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen waren. Da sämtliche verbleibenden Baumstandorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Außengelände des Kindergartens liegen, ist nicht davon auszugehen, dass weitere Bäume entfallen werden.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben und weiterhin gewährleistet. Gleiches gilt für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets.

### 6. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 7. **Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Plangebiet umfasst eine am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegene Fläche, die für die Bereitstellung von Kindergartenplätzen nachverdichtet werden soll.

Im Zuge dessen wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Relevante Umweltbelange werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behandlung sowie

Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen wird der Teilbebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, Änd. II gem. § 13a BauGB“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Weisenheim am Sand  
Frankenthal, im November 2019/S330/BG 191120**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

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

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)

**Verfahrensvermerke**

1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	16.05.2019
2	Beschluss über die Annahme des Entwurfes und über die Behördenbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung	22.08.2019
3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben von	11.09.2019 bis 25.10.2019
4	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom	12.09.2019
5	Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung	11.09.2019
6	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB von	23.09.2019 bis 25.10.2019
7	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	14.11.2019
8	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	14.11.2019
9	Ausfertigung Bebauungsplansatzung am	20.11.2019
10	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB	19.03.2020
11	Beschluss der gestalterischen Vorschriften gemäß § 88 LBauO als Satzung gemäß § 24 GemO	14.11.2019
	Ausfertigung der Gestaltungssatzung gemäß § 88 LBauO	20.11.2019
12	Bekanntmachung der gestalterischen Vorschriften gemäß § 24 Abs. 3 GemO	19.03.2020

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Weisenheim am Sand, den 14.11.2019

---

Ortsbürgermeister