

# Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

## Bebauungsplan „Ludwigshain III“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Teil A:** Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

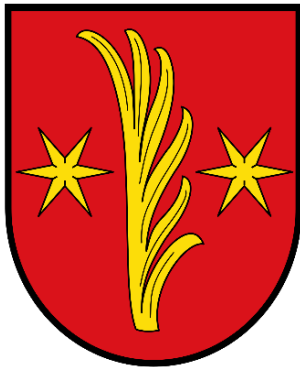
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



### Auftraggeber

---



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand  
Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften  
Bahnhofstraße 12  
67251 Freinsheim

### Erstellt durch

---



## STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im April 2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB ...</b>	<b>3</b>
<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C. GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen     Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Regionaler Raumordnungsplan.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Flächennutzungsplan.....</b>	<b>7</b>
<b>E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Natur- und Artenschutz.....</b>	<b>8</b>
1.1. Schutzgebiete und -objekte .....	8
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	11
1.3. NATURA2000-Vorprüfung.....	16
1.4. Fachbeitrag Natura 2000.....	17
<b>2. Verkehrliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>17</b>
3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	17
3.2. Gewässer.....	18
3.3. Starkregenvorsorge.....	18
3.4. Wasserhaushaltsbilanz für den Neubau der Seniorenresidenz.....	19
<b>4. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Geotechnischer Bericht für den Neubau der Seniorenresidenz.....</b>	<b>19</b>
<b>6. Altablagerungen / Altlasten .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler.....</b>	<b>20</b>
<b>8. Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Sonstiges .....</b>	<b>20</b>
<b>F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>20</b>
<b>G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>20</b>
<b>2. Erläuterung der Planung.....</b>	<b>21</b>
2.1. Städtebauliches Konzept.....	21
2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes .....	22
2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....	22
<b>H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB) .....</b>	<b>23</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	23
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>24</b>

<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauNVO)</b>	<b>24</b>
<b>4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	<b>24</b>
<b>5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	<b>24</b>
<b>6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)</b>	<b>25</b>
<b>7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)</b>	<b>27</b>
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand</b>	<b>27</b>
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
8.2. Werbeanlagen	28
8.3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Müllbehälter und Abfallsammelplätze)	28
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 3 bis 6a BauGB)</b>	<b>28</b>
9.1. Landeswassergesetz (LWG)	28
<b>10. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter</b>	<b>28</b>
<b>I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>29</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>29</b>
1.1. Nutzung- und bauliche Anordnung	29
1.2. Altlasten	29
1.3. Radonvorsorge	29
<b>2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 &amp; Nr. 3 BauGB)</b>	<b>30</b>
<b>3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</b>	<b>30</b>
<b>4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b>	<b>30</b>
<b>5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</b>	<b>31</b>
<b>6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</b>	<b>31</b>
<b>7. Belange der Hochwasser- und Starkregenvorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)</b>	<b>31</b>
<b>J. PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>32</b>
<b>1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>32</b>
<b>2. Kosten der Bebauungsplanung</b>	<b>32</b>

## **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB**

### **A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist durch die Nutzungen des Reit- und Fahrvereins geprägt, der Auslauf- und Trainingsflächen sowie Ställe und Reithallen unterhält. Gleichzeitig grenzen unmittelbar Wohnnutzungen an und es sollen aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage auch weitere Wohnungen, insbesondere auch für Senioren, errichtet werden.

Um in dieser Gemengelage eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu sichern, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Areal über einen Bebauungsplan zu ordnen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen und städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, auch im Zusammenspiel mit dem unmittelbar westlich befindlichen Reit- und Fahrverein sowie den Ansprüchen an die Erholungs- und Freizeitfunktion des umliegenden Areals. In diesem Zusammenhang stehen die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimagerechten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

### **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Ortsgemeinde Weisenheim am Sand daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“ am 28.05.2020 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

### **C. GRUNDLAGEN**

Nachfolgende Unterlagen und Informationen dienen als allgemeine Grundlage zur Entwicklung des hier vorliegenden Bebauungsplans.

#### **1. Planungsgrundlagen**

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim,
- rechtskräftige Bebauungspläne der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand,
- Abfragen des LANIS RLP<sup>1</sup>,
- Geoportal Wasser RLP<sup>2</sup>,

<sup>1</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 02/2023
- NATURA2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand, erstellt durch NATUR SÜDWEST, Haßloch, 11/2022
- Fachbeitrag NATURA 2000 zum Bebauungsplan „Ludwigshain III“, erstellt durch IUS Weibell & Ness, Kandel, 01/2024
- Empfehlung zur Wasserhaushaltsbilanz im Zuge des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Ludwigshain III, erstellt durch Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH, Bad Kreuznach, 05/2023
- Geotechnischer Bericht Neubau Seniorenresidenz in Weisenheim am Sand, erstellt durch Rubel & Partner, Freinsheim, 04/2023
- Ortsbegehung BBP PartGmbH, 02/2022 und 08/2022.

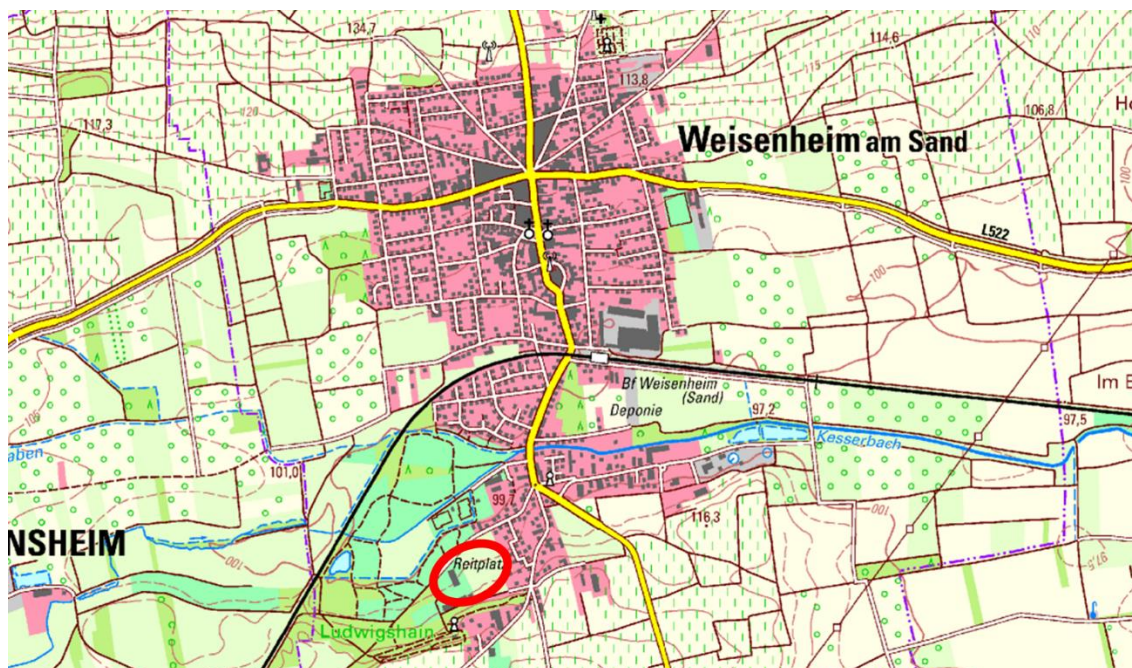
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstige Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand, Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften (Bahnhofstraße 12, 67251 Freinsheim) eingesehen werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Weisenheim am Sand ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Freinsheim im Landkreis Bad Dürkheim.

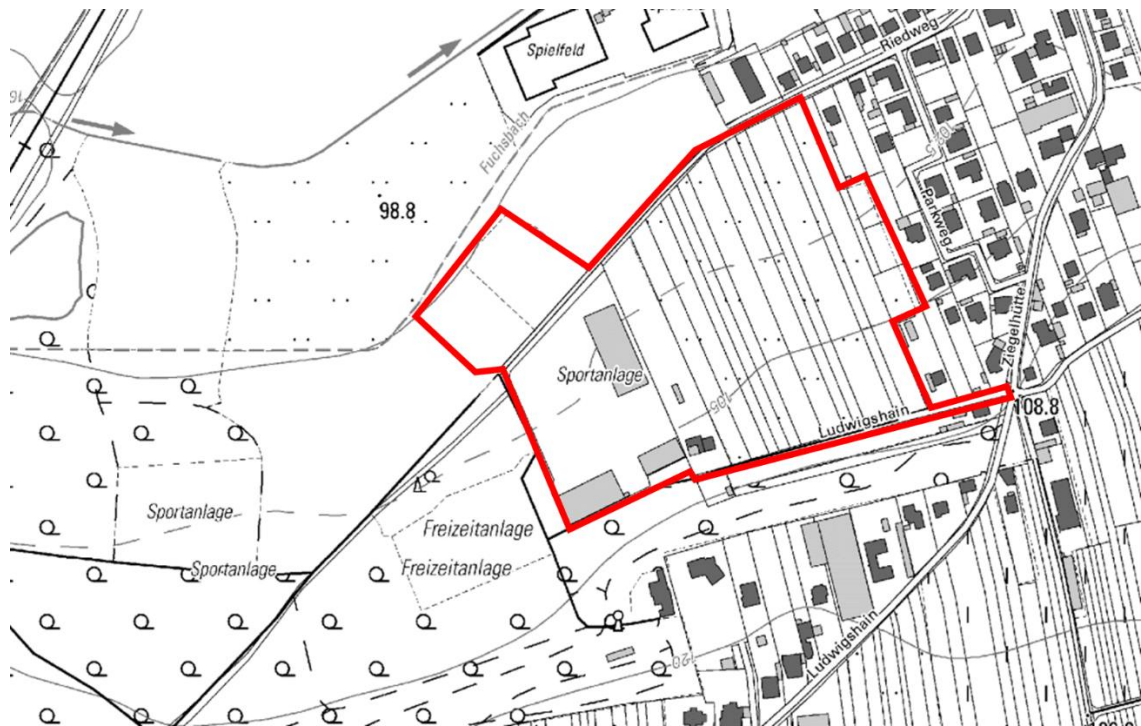
Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Weisenheim am Sand. Im Norden grenzt es an den Riedweg und dessen Wiesenflächen. Im Osten verlaufen der Parkweg sowie die dort bestehende Wohnbebauung. Im Süden die Straße „Ludwigshain“, die jedoch bloß als geschotterter Wirtschaftsweg ausgestaltet ist. Im Westen schließen sich die Auwälder des Ludwigshains an.

Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Weisenheim am Sand (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 5,2 ha. Die Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“ (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

### 3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist zurzeit durch die verschiedenen Nutzungen des Reiterhofes geprägt (siehe nachfolgende Abbildung).

Im östlichen Bereich befinden sich zahlreiche abgezaunte Paddock-Flächen, auf denen die Pferde stundenweise Auslauf haben. Zusätzlich finden sich dort einige Kleingärten. Im zentralen Bereich befindet sich der Reiterhof mit Reitplatz, Ställen, Hallen und Wohn- und Betriebsgebäuden.

Im Nordwesten geht das Plangebiet in den angrenzenden Ludwigshain über.

Im gesamten Plangebiet befinden sich zahlreiche kleinere und größere Gehölze sowie zahlreiche Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung.



Geltungsbereich (weiß dargestellt) des Bebauungsplanes „Ludwigshain III“;  
Quelle: LANIS RLP 01/202

## D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies nachfolgend wie aufgeführt.

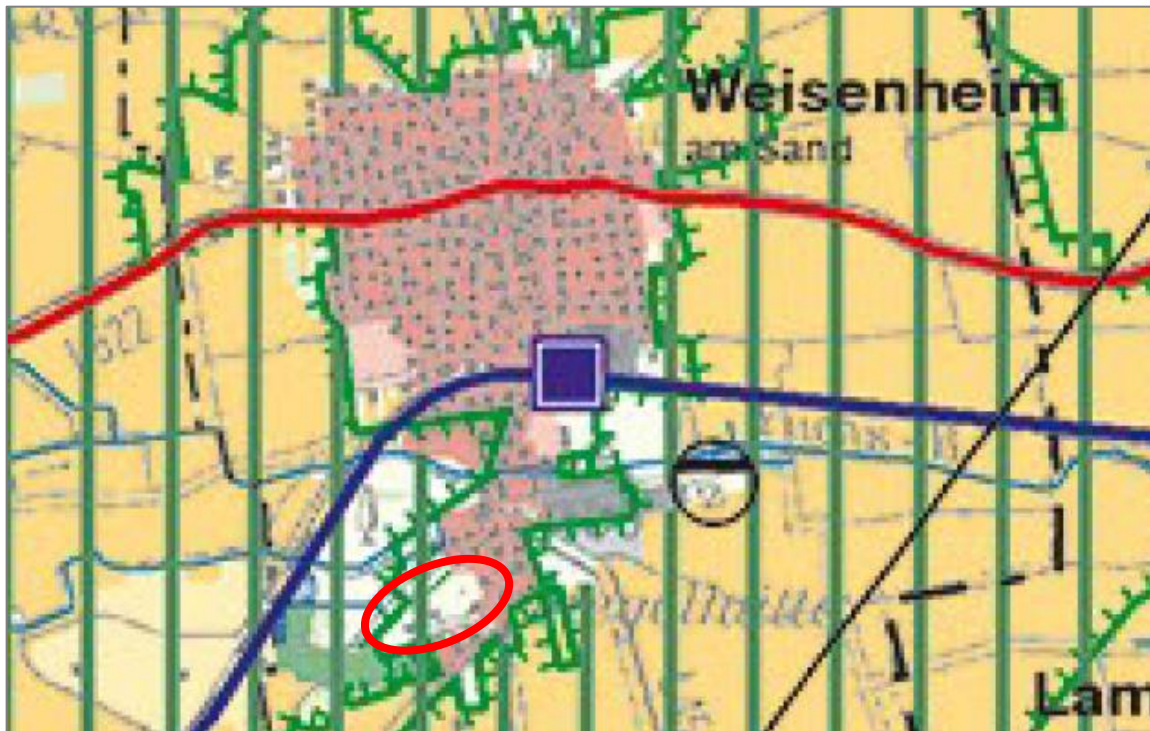
### 1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar legt das Plangebiet als Teil des *landesweiten Biotopverbundes Rheinland-Pfalz* fest. Zudem werden die Flächen als *Sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen* festgelegt. Des Weiteren liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb des *regionalen Grünzuges (Z) und innerhalb eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaft (Z)* (siehe nachfolgende Abbildung).

Die baurechtliche Sicherung der Bestandssituation des Reiterhofes stehen den Zielen des Regionalplanes jedoch nicht entgegen.

Die Planung der Seniorenresidenz bedingt einen möglichen minimalen Eingriff, was jedoch im Rahmen der gemeindlichen Konkretisierung der Schraffur des regionalen Grünzuges in Form eines Bebauungsplans als verträglich eingestuft wird.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand steht die vorliegende Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Die Ortsgemeinde weist darauf hin, dass ihre textliche Begründung zum Flächennutzungsplan (vgl. untenstehende Ziff. 2) auch auf die Regionalplanung anzuwenden ist.



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar;

Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Stand 12/2014)

## 2. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Naherholungsgebiet mit Sporteinrichtungen* dar. Im östlichen Teil des Plangebietes, dort wo die Seniorenresidenz entstehen soll, besteht ein *Grabungsschutzgebiet*. In diesem Bereich werden auch kleinere Bereiche als *Flächenhafte Begrünung* sowie *Wohnbaufläche* ausgewiesen.

Zur Thematik des Flächennutzungsplanes führt die Ortsgemeinde folgendes aus:

*In diesem Bereich ist eine geplante Wohnbaufläche südlich des Riedweges im Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche ist bereits im ersten Flächennutzungsplan der VG Freinsheim aus dem Jahr 1979 ausgewiesen und wurde bei den folgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes (Änd. I 1982, Änd. II 1989, Änd. III 1999) übernommen. Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Entwickeln im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bedeutet dabei keine 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu. Entscheidend für die Wahrung des Entwicklungsgebotes ist letztlich, dass die im Flächennutzungsplan angelegte grobmaschige Struktur im Bebauungsplan aufgegriffen wird und in eine höhere Konkretisierungsstufe überführt wird. Damit ist der Grad der Abweichung im Verhältnis Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan maßgeblich für die Wahrung des Grundsatzes in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Je stärker der Grad der Abweichung ist, umso eher ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt. Je geringer der festgestellte Abweichungsgrad ist, umso naheliegender ist die Beachtung von § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Da der Flächennutzungsplan keinen Anspruch auf Parzellengenauigkeit erhebt und die im B.-Plan ausgewiesene Fläche die W-Fläche im*

*Flächennutzungsplan augenscheinlich nur in moderatem Umfang überschreitet, können die Voraussetzungen des § 8 Abs.2 BauGB als erfüllt angesehen werden. Da sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Mehrfamilienhaus befindet und die geplante Bebauung auf der Südseite des Riedweges sich nur unwesentlich weiter nach Westen erstreckt, kann davon ausgegangen werden, dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.*



Darstellung des Plangebietes (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim;

Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim

## E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die nachfolgenden Fachaspekte wurden bei der Planung unmittelbar berücksichtigt und galten für diese z.T. als rahmengebend.

### 1. Natur- und Artenschutz

#### 1.1. Schutzgebiete und -objekte

##### 1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- FFH-Gebiete oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Jedoch wird der komplette Ort vom Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ (VSG-6514-401) umgeben, welches auch einen westlichen Teilbereich des Plangebiets betrifft (siehe nachfolgende Abbildung).

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst eine Vorprüfung erstellt (siehe Kapitel E.1.3.). Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde dann ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu dem Ergebnis kam, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das NATURA 2000-Gebiet zu erwarten sind (siehe Kapitel E.1.4.).



■ VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)

Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

### 1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

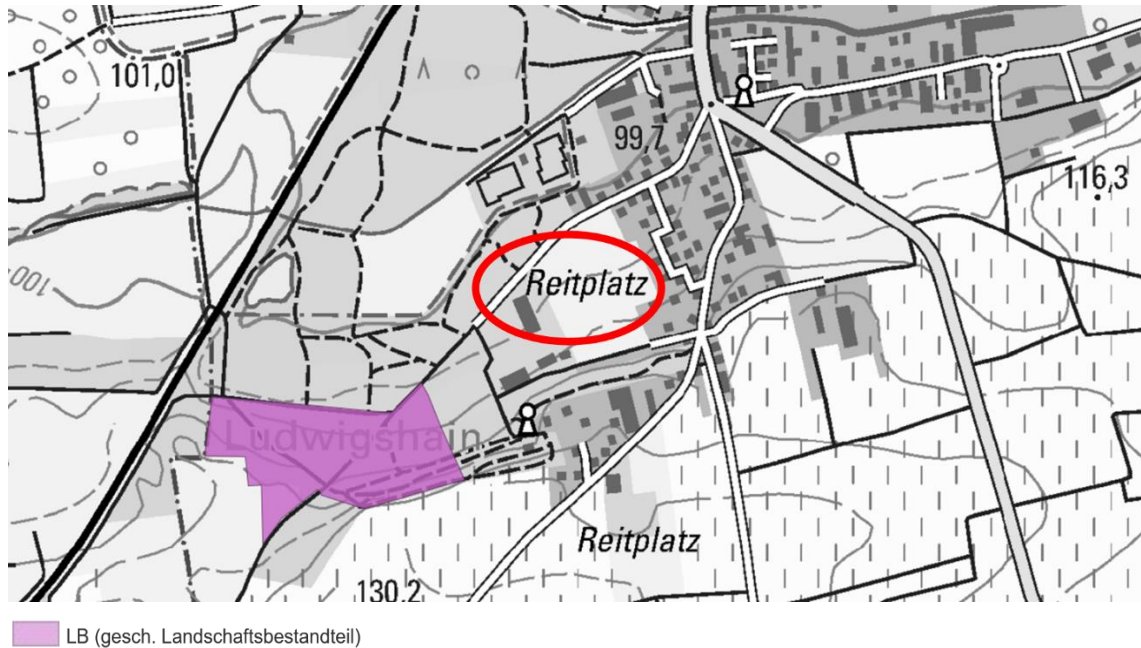
Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Rund 120 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil „Ludwigshain“ (LB-7332-049) (siehe nachfolgende Abbildung).

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben beschränken sich auf die Bereiche des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen, die darüber hinausgehen und auf das angrenzende Schutzgebiet einwirken könnten, sind nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen geschützten Landschaftsbestandteil  
Quelle: LANIS RLP 01/2024)

### 1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung sind keine FFH-Lebensraumtypen ausgewiesen. Demgegenüber befinden sich in Umgebung des Plangebietes mehrere nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, die im Folgenden aufgelistet werden (siehe nachfolgende Abbildung):

#### gesetzlich geschützte Biotope:

- „Feuchtwiese südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0622-2006)
- „Flutrasen südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0621-2006)
- „Feuchtwiese östlich Freinsheim“ (BT-6415-0605-20069)
- „Feuchtwiesenbrache nordöstlich Freinsheim“ (BT-6415-0604-2006)
- „Feuchtwiesenbrache südlich Weisenheim am Sand“ (BT-6415-0625-2006)

#### schutzwürdige Biotope (BK):

- „Feuchtgebiet südwestlich Bahnhof Weisenheim am Sand (einschließlich Kastanienwald)“ (BK-6415-0158-2006)
- „Streuobstwiesen „Ziegelhütte“ südlich Weisenheim am Sand“ (BK-6415-0159-2006)
- „Brachestreifen S Weisenheim“ (6415-0053-2008)

Aufgrund der Beschränkungen des Planvorhabens auf das Plangebiet selbst sowie die Entfernung zu den geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sind erhebliche Auswirkungen auf diese nicht zu erwarten.



- Biotypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG
- ~ Biotypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG
- ▭ Biotypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG
- BK Biotopkataster Punkte
- ~ BK Biotopkataster Linien
- ▭ BK Biotopkataster Flächen

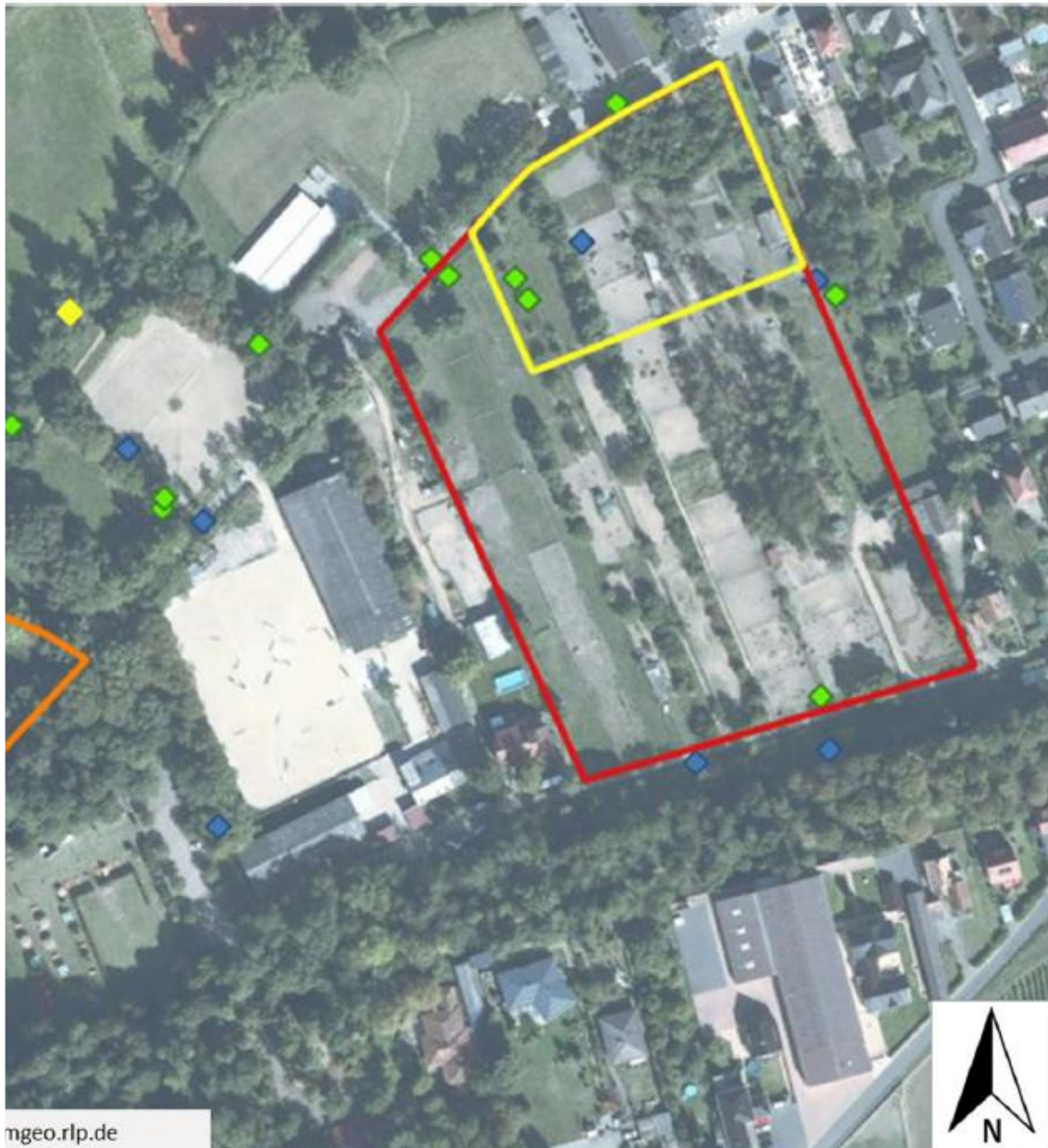
Lage des Plangebietes (grün gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen geschützten Biotopen sowie den Biotopkomplexen. (Quelle: LANIS RLP 01/2024)

## 1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde ein Artenschutzgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (01.02.2023), das im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen und Abbildungen für den relevanten Bereich dargestellt.

### Artengruppe Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet wurden die beiden planungsrelevanten Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen, einzelne Tiere auch im direkten Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims).



Reptiliennachweise: Mauereidechse (blau), Zauneidechse (grün), Barrenringelnatter (gelb) (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Durch Vermeidungsmaßnahme V1 ist keine Erfüllung von Verbotstatbeständen zu erwarten

#### Artengruppe Fledermäuse:

Insgesamt war die Fledermausaktivität im Untersuchungsgebiet durchschnittlich hoch. Sicher nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Bereits vorliegende Daten aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets sowie die aktuellen Rufaufzeichnungen lassen zudem auf ein Vorkommen weiterer Arten der Rufgruppen „Nyctaloid“, „Myotis“ und „Mkn“ schließen.

Im Bereich des geplanten Seniorenheimes wurden mehrere potenzielle Quartierbäume und ein Gebäude, welches potenziell als Fledermausquartier dienen kann, erfasst. Sollen diese gerodet/ abgerissen werden, müssen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Von einem Verlust essenzieller

Nahrungshabitate wird bei der Planumsetzung nicht ausgegangen. Um den Nahrungsflächenverlust durch die Überbauung auszugleichen, werden lebensraumverbessernde Maßnahmen empfohlen.



Quartierpotential im östlichen Plangebiet (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

Hinweise auf Wochenstuben konnten nicht festgestellt werden.

Eine nächtliche Beleuchtung kann Nahrungshabitate und Flugrouten erheblich beeinträchtigen. Zur Vermeidung muss ein Beleuchtungskonzept aufgestellt werden und, wo möglich, auf Beleuchtung komplett verzichtet werden.

#### Artengruppe Vögel:

Insgesamt wurden 47 Arten nachgewiesen. Nach Auswertung der Beobachtungsdaten gemäß Methodenstandard besteht für 19 Arten Brutverdacht, für 2 Arten konnte ein Brutnachweis erbracht werden. 12 Arten können aufgrund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebiets potenziell dort brüten, die Kartierergebnisse ergaben aber keinen Brutverdacht oder -nachweis. 2 Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet, 1 Art wird als Durchzügler eingestuft. Die restlichen 11 Arten sind als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet zu werten.

Planungsrelevant sind die Arten mit Brutnachweis und -verdacht, die nicht zu den Allerweltsarten zählen.

Dies sind im vorliegenden Fall die folgenden Arten:

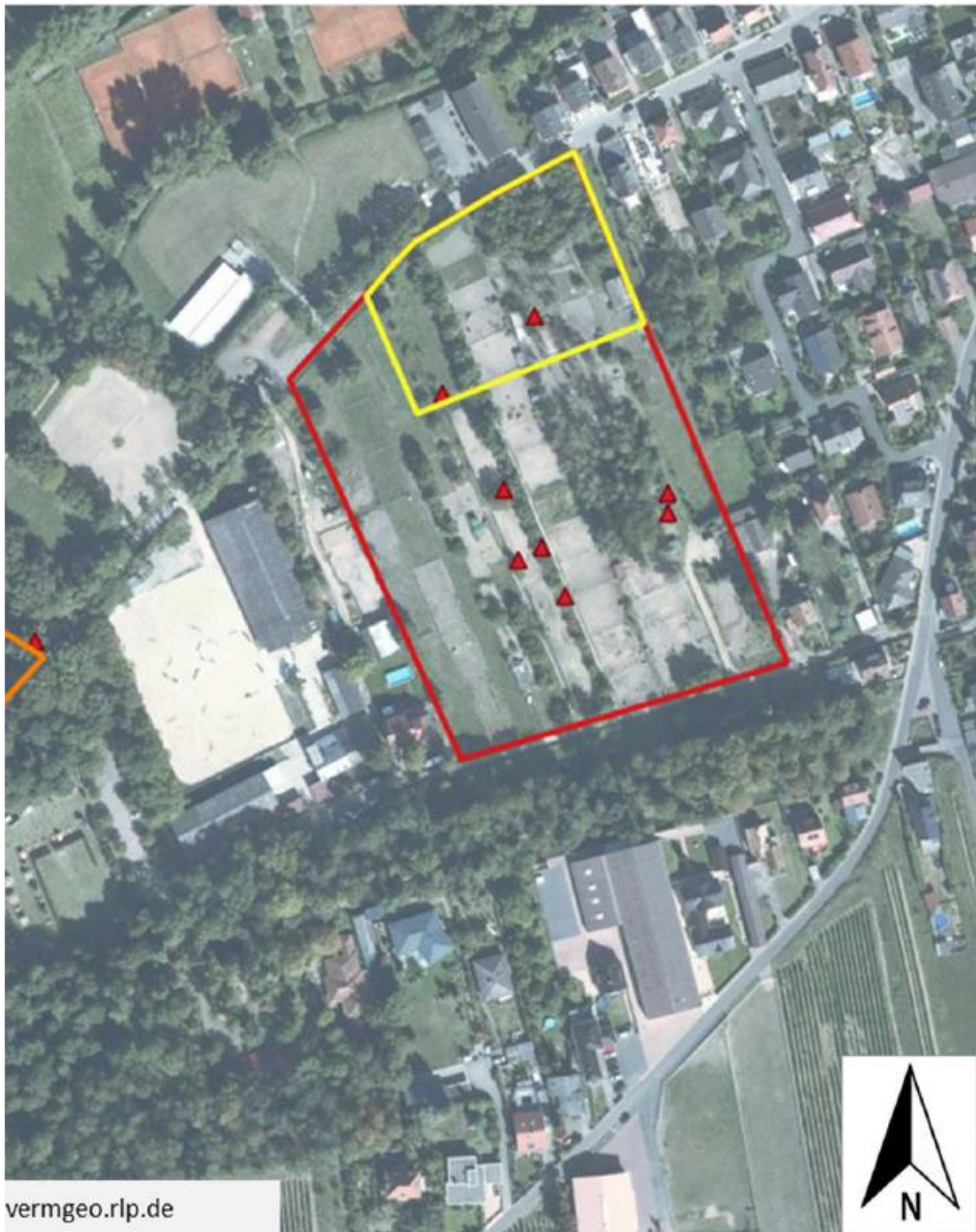
- Haussperling
- Star
- Pirol

Für keine der drei Arten treten durch Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ein.

Für den Haussperling besteht zwar im direkten Eingriffsbereich Brutverdacht, durch die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit ist ein Töten von Tieren aber ausgeschlossen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt durch ausreichend vorhandene Ausweichhabitate erhalten, sollte aber dennoch durch das Bereitstellen von Nisthilfen unterstützt werden.



Revierrmittelpunkte im Bereich des Seniorenheims und der heutigen Paddocks (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)



Standorte der Höhlenbäume (Quelle: Artenschutzgutachten, 02/2023)

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

- VR1: Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang
- VR2: Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen zwischen Ende August und Ende September
- VF1: Baumhöhlenkontrolle
- VF2: Rodungszeitraum von Quartierbäumen
- VF3: Gebäudekontrolle

- VF4: Beleuchtungskonzept
- VF5: Keine nächtliche Beleuchtung der Baustelle
- VV1: Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit
- VV2: Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

- AF1: Quartierangebot durch Fledermauskästen
- AF2: Umsetzung lebensraumverbessernder Maßnahmen
- AV1: Anbringen von Nistkästen für den Haussperling

### 1.3. **NATURA2000-Vorprüfung**

Durch das Fachbüro „NATUR SÜDWEST“ (Haßloch) wurde eine NATURA2000-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG für den Neubau eines Seniorenheims in Weisenheim am Sand“ erstellt (28.11.2022), die im Folgenden zusammengefasst werden soll. Das vollständige Gutachten ist dem Anhang zu entnehmen. Hierbei gilt es zu beachten, dass das Untersuchungsgebiet zunächst noch große Teile des „Ludwigshains“ umfasste, welche mittlerweile nicht mehr Teil des Geltungsbereiches sind, sodass die für dort getroffenen Aussagen keine Relevanz mehr haben. Im Folgenden werden nur noch die Aussagen für den relevanten Bereich dargestellt:

*„Der Eingriffsbereich liegt teilweise im, teilweise angrenzend an den Maßnahmenraum Z262 des VSG Haardtrand. Zielarten dort sind Mittelspecht, Wendehals und Wiedehopf, wobei letztere Art aus Artenschutzgründen nicht in der Maßnahmenkarte des Bewirtschaftungsplanentwurfs aufgeführt wird.*

*Der **Mittelspecht** besiedelt im Vogelschutzgebiet bevorzugt alte Eichen- und Edelkastanienwälder, insbesondere unmittelbar oberhalb der Weinbauzone und in den Bachtälern. Eichen werden bevorzugt, allerdings erst ab einem Bestandsalter von 80 bis 100 Jahren besiedelt. Der Mittelspecht brütet kolonieartig, wobei ein Brutpaar 7 bis 10 Altbäume benötigt.*

*Der **Wendehals** ist ein Brutvogel in altbaum- und baumhöhlenreichen Streuobstgebieten, Obstbauflächen, lichten Wäldern mit angrenzenden Magerwiesen, Sand- und Trockenrasen sowie Weideflächen auf sandigen oder steinigten Böden. Die Brutplätze befinden sich in Baumhöhlen in störungsfreien Altholzbeständen. Die Nahrungsflächen liegen oft in bewirtschafteten Obstfeldern, Weinbergen oder Sand- und Magerrasen und beweideten Flächen.*

*Lebensräume des **Wiedehopfs** sind im Vogelschutzgebiet Obst- und Weinanbaugebiete mit entsprechenden höhlenreichen Altbaumbeständen, Brachen und alte Baumgruppen und deckungseiche Nahrungshabitate. Bruthöhlen liegen in alten Baumbeständen, Obstbäumen, Weiden, Eichen etc. Nahrungshabitate zeichnen sich durch gefräste oder gemulchte Gassen von Obst- und Weinbauflächen aus.*

*Alle drei Arten meiden Gebiete mit hohem Freizeitdruck und dadurch verursachter Störung.*

*Der Baumbestand des Untersuchungsgebiets weist Höhlen auf, der Großteil davon befindet sich außerhalb des primären Eingriffsbereichs (Standort des geplanten Seniorenheims). Die Brutvogelkartierung im Jahr 2022 ergab keine Hinweise auf aktuelle Bruthabitate der Zielarten im Untersuchungsgebiet. Der Baumbestand bleibt mit Ausnahme desjenigen im primären Eingriffsbereich erhalten.*

**Unter der Voraussetzung, dass**

- **die bestehenden Gehölze mit Ausnahme der Gehölze im primären Eingriffsbereich (zukünftiger Standort des Seniorenheims) bestehen bleiben,**
- **die Baufeldräumung mit Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.) stattfindet,**
- **keine freilaufenden Hunde und Katzen in den Paddockbereich mitgebracht werden und**

**ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Zielarten des Vogelschutzgebiets oder auf dessen Erhaltungsziele auszugehen.“**

#### **1.4. Fachbeitrag Natura 2000**

Um die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ wurde zunächst die oben aufgeführte Vorprüfung erstellt. Entgegen der dort getroffenen Aussage, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Vogelschutzgebiet zu erwarten sind, hat die Untere Naturschutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 08.08.2023 auf die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hingewiesen.

Auch vor dem Hintergrund der Gebietsverkleinerung wurde nun ein Fachbeitrag Natura 2000 erstellt, welcher zu Folgendem Ergebnis kam:

*„Gegenstand der Beurteilung in diesem Fachbeitrag NATURA 2000 ist die Errichtung eines Seniorenheims im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Ludwigshain III“ in Weisenheim am Sand.*

*Gepprüft wurde eine mögliche Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebiets*

- *Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“.*

*Eine vorhabensbedingte Betroffenheit weiterer NATURA 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden.*

*Eine erhebliche Beeinträchtigung des genannten NATURA 2000-Gebietes ist nicht zu erwarten. Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.“*

## **2. Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet ist in erster Linie durch die Straße „Riedweg“ erschlossen. Diese dient zurzeit auch als Hauptanbindung für den Reiterhof. Letzterer ist zudem noch über die Straße „Ludwigshain“ angebunden.

Darüber hinaus führen zahlreiche Fuß- und Radwege (auch überörtliche) durch das Plangebiet und binden dieses mit dem Ortskern an.

## **3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### **3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete**

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### 3.2. Gewässer

An einem Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft unmittelbar angrenzend der Fuchsbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer sei hier auf **§ 31 (1) Landeswassergesetz** verwiesen:

Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

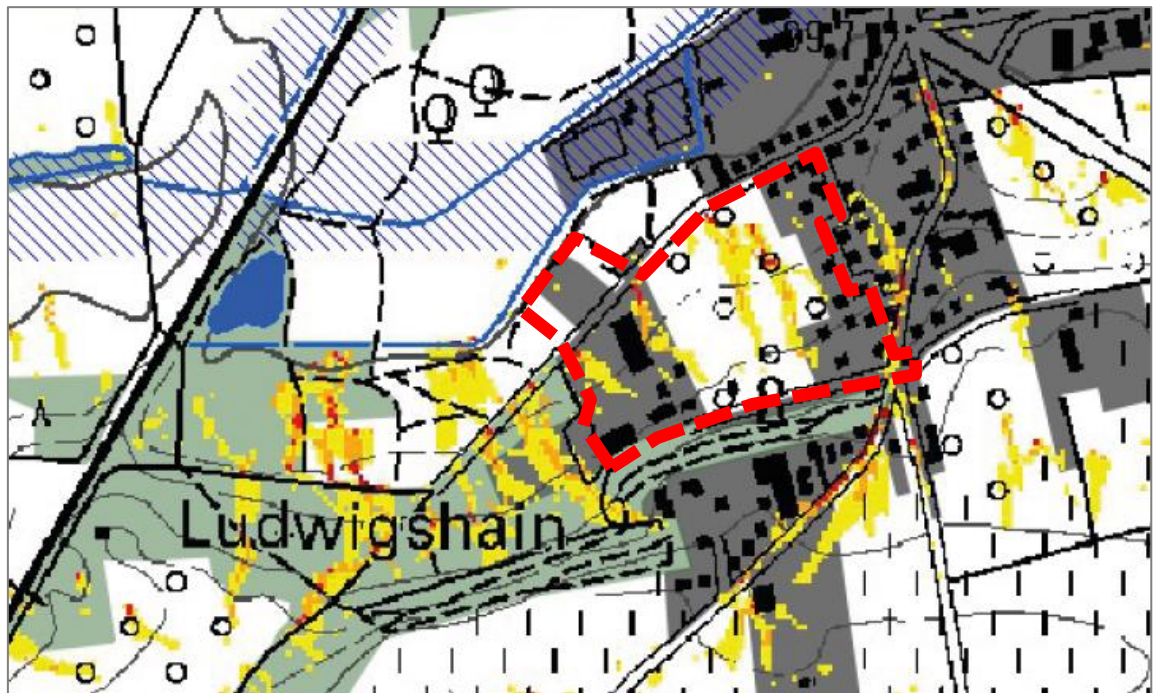
- 1. die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder **weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind**, oder
- 2. von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

bedürfen der Genehmigung.

Darüber hinaus ergeht seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz die Vorgabe, dass gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ein Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur Oberkante der Uferböschung von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (auch z.B. Zäune, Stellplätze und Straßen) freizuhalten ist.

### 3.3. Starkregenvorsorge

Die Starkregenvorsorgekarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz vom 30.09.2018 weist im Plangebiet kleinere abflusswirksame Flächen aus. Diese befinden sich jedoch überwiegend in Bereichen, in welchen durch die hier vorliegende Planung keine Neubebauung oder größere Neuversiegelung geplant ist.



Starkregengefährdungspotential im Plangebiet;  
Quelle: LfU RLP | 09/2018

Daher sind im Plangebiet Maßnahmen zur Minimierung des Regenwasserabflusses sowie der Versiegelung zu treffen.

### **3.4. Wasserhaushaltsbilanz für den Neubau der Seniorenresidenz**

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Ziel einer effektiven Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es daher, insbesondere durch Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung, sich dem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern.

In diesem Zusammenhang hat das Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH im Mai 2023 zum qualifizierten Bebauungsplan „Ludwigshain III“ (geplante Seniorenresidenz) eine Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet. Diese hat ergeben, dass sich durch das Vorhaben, gegenüber dem Referenzzustand, insbesondere die Werte des Direktabflusses (26%) sowie der Grundwasserneubildung (8%) erhöhen. Der Anteil der Verdunstung sinkt hingegen um 34% gegenüber dem unbebauten Referenzzustand.

In der Wasserhaushaltsbilanz wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und die Zielvorgabe, dem Referenzzustand mit einer tolerierbaren Abweichung von 5% - 10% möglichst nahe zu kommen, erfüllen. Hierzu gehören u. A. folgende Punkte:

- Dachbegrünung,
- Errichtung einer Teichanlage,
- Herstellung von Fußwegen und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen.

Die vom Fachbüro formulierten Empfehlungen und Maßnahmen finden im hier in Rede stehenden Bebauungsplan Berücksichtigung. So werden über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. A, Ziff. 6 Textfestsetzungen) die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung stehen, verpflichtend festgesetzt.

## **4. Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet kann in Bezug auf technische Infrastrukturen wie Trinkwasser, Strom und Breitband durch den Anschluss an die bestehenden Netze versorgt werden. Das Plangebiet ist bisher zudem an einen Entwässerungskanal angebunden.

Mit Hinblick auf die Starkregenvorsorge sollte das Regenwassermanagement in erster Linie die Rückhaltung, die Verdunstung sowie die Versickerung im Plangebiet berücksichtigen.

## **5. Geotechnischer Bericht für den Neubau der Seniorenresidenz**

Das Fachbüro Rubel und Partner GbR (Wörrstadt) hat am 03.04.2023 einen geotechnischen Bericht zum geplanten Neubau der Seniorenresidenz erarbeitet. In diesem werden Schwerpunkte für die Bauausführung formuliert und empfohlen, die auf der nachgelagerten Ebene (Baugenehmigung) zu berücksichtigen sind.

## **6. Altablagerungen / Altlasten**

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Ortsgemeinde noch bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vor.

## **7. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler**

Im östlichen Teil des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine Fläche als Grabungsschutzgebiet aus. Im Geoportal der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Zugriff: 03.08.2022) ist jedoch kein Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Weisenheim am Sand aufgeführt.

## **8. Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere die bestehenden Flächen des ansässigen Reitvereins planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der geplanten Seniorenresidenz befinden sich kleinere und größere Gehölzstrukturen. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden im Rahmen der Planung nicht in Anspruch genommen.

## **9. Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN**

Der Bebauungsplan *Ludwigshain III* überlagert keine bestehenden städtebaulichen Satzungen der Gemeinde Weisenheim am Sand. Unmittelbar östlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan *Ludwigshain II* an.

## **G. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

Nachfolgend werden die Überlegungen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets dargelegt.

### **1. Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Ludwigshain III“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen sowie auch den Bedürfnissen der künftigen Generationen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an eine soziale Bodenpolitik (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielten Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

## 2. Erläuterung der Planung

### 2.1. Städtebauliches Konzept

Die Planung unterteilt sich in unterschiedlichen Teilbereichen, welche alle dem übergeordneten Ziel dienen, einerseits eine nachhaltige Wohnraumentwicklung u.a. durch die Ansiedelung einer Seniorenresidenz zu fördern und andererseits die Anforderungen der Freizeit- und Sporteinrichtungen, respektive des Reitvereins, mit Landschaftsbild und Artenschutz in Einklang zu bringen.

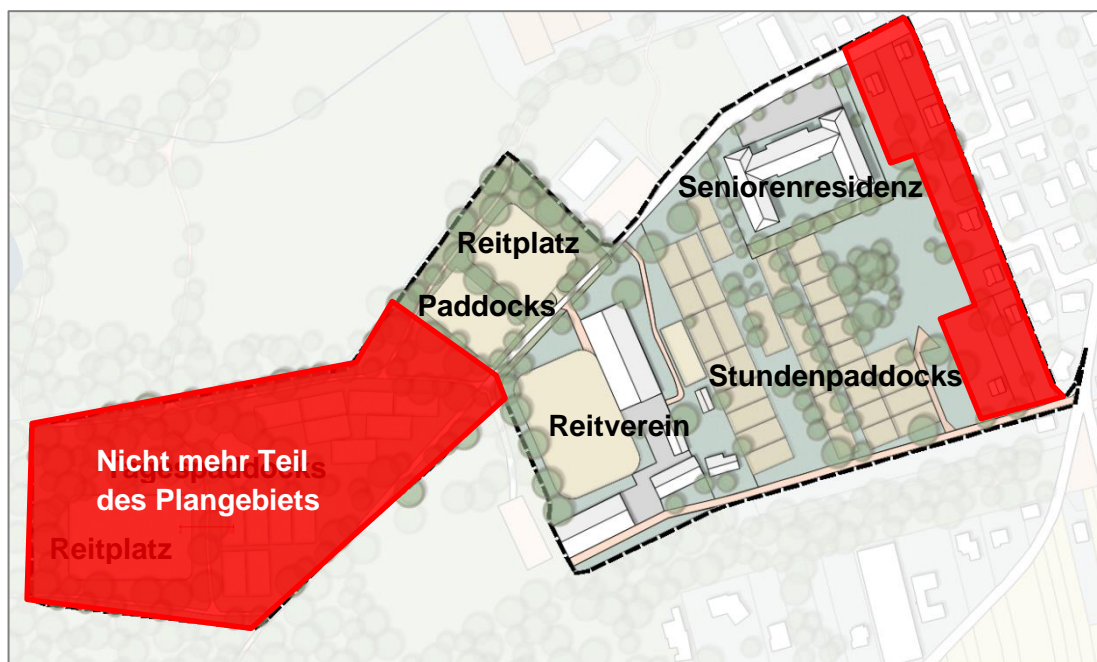
Im östlichsten Teilbereich des Plangebiets (**WA1**) ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets der räumliche Anschluss zum angrenzenden Bebauungsplan „Ludwigshain II“ vorgesehen. Zudem wird mit der Errichtung der Seniorenresidenz (**WA2**) eine qualitativ hochwertige, städtebauliche Abrundung des östlichen Ortsgebietsrandes angestrebt. Somit wird es insbesondere älteren und pflegebedürftigen Personen ermöglicht, sowohl zentrumsnah als auch in der Nähe der angrenzenden Natur zu leben. In der besagten Einrichtung sollen künftig 90 Menschen einen Platz finden.

Im zentralen Bereich (**SO1** und **SO2**) befinden sich die bisher bereits als Paddocks<sup>3</sup> genutzten Flächen, welche in ihrer jetzigen Funktion auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Dort soll es auch weiterhin möglich sein, die Pferde des Reitvereins unterzubringen. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan eine zukunftsfähige Entwicklung des ansässigen Reiterhofs und dessen vorhandenen Stallungen, Hallen und Wohngebäuden.

---

<sup>3</sup> Paddocks bezeichnen den graslosen, eingezäunten Auslaufbereich für Pferde

Nordwestlich (**SO1** und **SO3**) befinden sich zurzeit Wiesen und Waldflächen mit Fußwegeverbindungen sowie einem Reitplatz. Diese jetzigen Nutzungen sollen ergänzt werden durch Bereiche, in denen die Pferde stundenweise gehalten werden können.



Skizzenhafte Darstellung der Planung ohne Maßstab (BBP Kaiserslautern / Mannheim | 08/2022)  
Die rot dargestellten Bereiche sind im Laufe des Verfahrens entfallen.

## 2.2. Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet soll durch die bereits bestehenden Fuß-, Rad- und Straßenverbindungen verkehrlich erschlossen werden.

Die größte Zunahme des Verkehrsaufkommens ist durch die Errichtung der Seniorenresidenz zu erwarten. Um eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung auch im Hinblick auf die Verkehrsbelastung sicherzustellen, wurde gemeinsam mit dem künftigen Betreiber dieses Thema intensiv betrachtet und kommuniziert. Aufgrund der geplanten Anzahl von 92 Pflegeplätzen bzw. Betten, dem notwendigen Personal, Anlieferungsverkehr und Besucherverkehr, hat sich der Betreiber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dazu geäußert, dass die gesetzlich vorgegebene Anzahl an Stellplätzen (12 Stellplätze) für eine solche Einrichtung um mehr als 100 % überschritten werden soll (es wird mit 25 Stellplätzen geplant). Dies sichert einerseits, dass der ruhende Verkehr ausschließlich auf dem Areal der Einrichtung untergebracht ist und nicht im Straßenraum stattfindet und stellt andererseits auch die Dimension dar, mit welcher Anzahl an Autofahrten zu rechnen ist. Insgesamt wird dieses Vorhaben aus planerischer Sicht als verträglich für den Riedweg und auch für die umliegenden Anwohner betrachtet.

## 2.3. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung mit Infrastrukturen (Breitband, Strom, Trinkwasser) sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

*Das Regenwassermanagement wird im Rahmen eines zu erstellenden Regenwasserkonzeptes abgestimmt.*

## H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung werden Teile des Baugebietes gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Differenzierung in **WA1** und **WA2** vorgenommen. Die definierten Einschränkungen hinsichtlich der Festsetzungen zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben sich aufgrund des planerischen Willens der Gemeinde, diesen Bereich des Plangebiets vorrangig für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird bestimmt, dass:

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie mit den dargestellten Planungszielen nicht vereinbar sind und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls den Planungszielen der Gemeinde und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar und widersprechen mit dem von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommen der bewusst verkehrssarmen Zielsetzung des Baugebietes. In diesem Zusammenhang bestehen ebenfalls adäquatere Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

Darüber hinaus werden entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Freizeit-, Natur- und Erholungsraum in Kombination mit der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung des Reitvereins die Baugebiete als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wird innerhalb dieser eine Differenzierung zwischen **SO1**, **SO2** und **SO3** vorgenommen. Die Festsetzungen der drei Teilbereiche legen insgesamt den Fokus auf einer der Sondersituation angepassten Entwicklung und einer gleichzeitigen Sicherung der Freizeit- und Erholungsfunktion.

Für den Bereich **SO1** werden Vorgaben getroffen, welche eine Bestellung der Wiesen und Flächen für die Pferde ermöglichen. Dies entspricht auch überwiegend der bisherigen Nutzung innerhalb dieser Flächen.

Das Areal des **SO2** entspricht dem aktuellen Bestand des Reiterhofes, in welchem sich die Ställe, Hallen und sonstigen Gebäude befinden. Darüber hinaus finden sich dort auch Reitplätze und Hofflächen und sonstige Nebenanlagen, die für den Betrieb des Vereins notwendig und auch gewünscht sind. Die Planung soll hier in erster Linie den Bestand nachhaltig sichern und städtebaulich ordnen. Die Planung für weitere bauliche Anlagen, die über die jetzigen hinausgehen sowie der Ausbau weiterer Wohngebäude o.ä. ist nicht vorgesehen.

Die Vorgaben des Bereiches **SO3** dienen der Sicherung dieser Fläche als Trainings- und Reitplatz. Da bei der Fläche jedoch durch die Belegung mit Sand oder ähnlichem Material besondere gestalterische Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung bestehen, sollen der bestehende Reitplatz in erster Linie in seinem Bestand gesichert werden. Die Ausweisung weiterer Reitplätze ist nicht vorgesehen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen. Dies wird für die unterschiedlichen Teilbereiche durch differenzierte, der jeweiligen Umgebung angepasste Vorgaben in Bezug auf Höhe, Bebauungsdichte und Größe der Grundfläche sichergestellt.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

In allen Baugebieten wird eine Bauweise festgesetzt, die einer der umgebenden Bautypologie entsprechenden Bauweise nachkommt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports soll eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Straßenbildes erzielt werden.

## **4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung, insbesondere mögliche Baumpflanzungen und Stellplatzanordnungen durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

## **5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die dargestellte öffentliche Grünfläche dient der qualitativen Durchgrünung des Gebietes und der Verbesserung des Mikroklimas der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus stellt diese Fläche eine zielgerichtete Ergänzung des bestehenden Naturraums des Siedlungskörpers sowie der umgebenden Paddockflächen dar. Eine optisch wahrnehmbare Abrundung und Abgrenzung zwischen der geplanten Seniorenresidenz und den umgebenden Paddockflächen wird ebenfalls geschaffen.

## **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und 25b BauGB)**

### **6.1.1. Maßnahme M1 – Anlage einer Baumhecke zur Eingrünung des Seniorenheims**

Die Maßnahme dient der Eingrünung der Seniorenresidenz sowie als Abgrenzung zu den Paddockflächen nach Westen und Süden. In Verbindung mit den zu erhaltenden Gehölzen wird die Beeinträchtigung des Ortsbildes nachhaltig gemindert und darüber hinaus wertvolle Naturräume v.a. für Vögel, Insekten und Kleinsäuger errichtet. Zudem fungiert die Baumhecke auch als Klimaachse, wodurch das lokale Mikroklima gefördert wird.

### **6.1.2. Maßnahme M2 – Erhalt von Einzelbäumen**

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Landschafts- und Ortsbild und sind aus diesem Grund zu erhalten. Außerdem bieten sie für Vögel Brut- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Lebensraum.

### **6.1.3. Maßnahme M3 – Erhalt von Baumreihen und Baumgruppen**

Aufgrund ihrer Größe, Ausprägung bzw. ihres Wuchses prägen diese Bäume das Landschafts- und Ortsbild und sind aus diesem Grund zu erhalten. Außerdem bieten sie für Vögel Brut- und Nistmöglichkeiten sowie Nahrungs- und Lebensraum.

### **6.1.4. Maßnahme M4 - Dachbegrünung**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren zudem mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung.

### **6.1.5. Maßnahme M5 - Gestaltung der nicht überbaubaren Baugrundstücke**

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten. Dabei gilt es, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Baubereich zu fördern. Auf ausdifferenzierte Detailfestsetzungen wird in diesem Zusammenhang aus Gründen der Gestaltungsfreiheit allerdings verzichtet.

### **6.1.6. Maßnahme M6 – Verkehrsflächenbelag**

Der im Plangebiet dargestellte Privatweg soll der Erschließung der Baufenster im östlichen Bereich des Plangebietes dienen. Um jedoch eine übermäßige Versiegelung

und einen zu hohen Wasserabfluss zu unterbinden, ist dieser Weg ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

#### **6.1.7. Maßnahme M7 - Vergrämung der Mauer- und Zauneidechse aus dem Eingriffsbereich (Standort Seniorenheim) mit zusätzlichem Abfang**

Für den Bau des Seniorenheims wird in den Lebensraum von Mauer- und Zauneidechsen eingegriffen. Um hierbei keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen ist die oben beschriebene angepasste Rodung als auch das anschließende Abfangen im Eingriffsgebiet verbleibender Tiere notwendig.

#### **6.1.8. Maßnahme M8 - Bodenarbeiten im Bereich der Paddockflächen zwischen Ende August und Ende September**

Anlage- und betriebsbedingt geht von den Paddocks und Offenställen im Westen des Untersuchungsgebietes keine Störung auf Reptilien aus. Sollten für den Bau der Offenställe Eingriffe in den Erdboden notwendig sein (z.B. Setzen von Punktfundamenten), müssen diese während der Aktivitätszeit der Reptilien stattfinden, um keine im Winter ruhenden Tiere im Boden zu stören, zu verletzen oder zu töten. Um gleichzeitig keine Störung auf Vögel während der Hauptbrutzeit auszulösen, müssen solche Bodenarbeiten zwischen Ende August und Ende September stattfinden.

#### **6.1.9. Maßnahme M9 – Baumhöhlenkontrolle**

Einige Bäume im Plangebiet besitzen das Potential, dass sie von Fledermäusen, aber auch von anderen Tieren besiedelt werden könnten. Bei diesen kann auch unter Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht direkt ausgeschlossen werden. Deswegen sind vor diesen zusätzliche Kontrollen notwendig.

#### **6.1.10. Maßnahme M10 - Rodungszeitraum von Quartierbäumen**

Neben der bereits erwähnten Vorab-Kontrolle der Quartierbäume ist der Rodungszeitraum hier zusätzlich noch auf einen bestimmten Zeitraum zu beschränken, in welchem ein Besatz mit Fledermäusen am unwahrscheinlichsten erscheint.

#### **6.1.11. Maßnahme M11 - Quartierangebot durch Fledermauskästen**

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zum Verlust einiger potentieller Quartierbäume für Fledermäuse. Um diesen jedoch weiterhin einen Lebensraum bieten zu können, bzw. diese Funktion als Fortpflanzung- / Ruhestätte aufrecht zu erhalten, ist es notwendig ausreichend künstlichen Ersatz zu schaffen.

#### **6.1.12. Maßnahme M12 – Anbringen von Nistkästen für den Haussperling**

Durch die Errichtung des Seniorenheims kommt es zum Verlust eines Brutrevieres des Haussperlings. Um diesem gegenüber die ökologische Funktion einer Brutstätte weiter aufrecht erhalten zu können, ist es notwendig im Plangebiet mindestens zwei entsprechende Nisthilfen auszubringen und so künstlichen Ersatz zu schaffen.

#### **6.1.13. Maßnahmen M13 - Bodenbelag von Zuwegungen und Parkplatzflächen**

Stellplatzflächen und Zuwegungen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die

Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Um eine übermäßige Versiegelung, eine aufheizende Wirkung, und einen zu hohen Wasserabfluss zu unterbinden, werden an dieser Stelle Vorgaben bezüglich der Bodenbeläge gemacht.

#### **6.1.14. Maßnahmen M14 - Errichtung einer naturnahen Teichanlage**

Gemäß des Fachgutachtens zur Wasserhaushaltsbilanz ist das Anlegen der Teichanlage eine zur Erhöhung der Oberflächenverdunstung notwendige Maßnahme. Um diese technisch geprägte Anlage in ein grüngestalterisches Gesamtkonzept zu integrieren, wurde die entsprechende Festsetzung zur naturnahen Gestaltung festgelegt.

### **7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)**

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes auszugleichen. Die Planung versucht durch landespflegerische Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die hierzu herangezogenen, gemeindeeigenen Flurstücke werden durch einen Eintrag im Grundbuch gesichert; sie sind somit nicht Teil des Geltungsbereiches und können demnach auch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gleichwohl erfolgt der Vollständigkeit wegen eine Aufnahme in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ sowie eine informative Darstellung der Flächen in der Planzeichnung.

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135c BauGB zu schaffen.

### **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand**

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- zu Werbeanlagen,
- zur Gestaltung von Müllbehältern und Abfallsammelplätzen.

#### **8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung für alle Teile des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem

Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und Dachneigungen ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität.

Bei den zulässigen Dachformen- und Dachneigungen sowie den Dachaufbauten handelt es sich um ortstypische Vorgaben sowie Strukturen, die verstärkt nachgefragt werden, jedoch durchaus im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft der Gemeinde als gestalterisch vertretbar zu werten sind. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden bzw. bestehenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Auch die Beschränkung der zulässigen Materialien bei der Dachgestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheint vor dem Hintergrund der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen. Analog verhält es sich mit den getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

## **8.2. Werbeanlagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs der Erholungsfunktion des Ortes städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die zulässigen Nutzungsarten erforderlich erscheint.

## **8.3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Müllbehälter und Abfallsammelplätze)**

Bei der Regelung wird davon ausgegangen, dass ein Sichtentzug von Müllbehältern und Abfallsammelplätzen wesentlich zur Harmonisierung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 3 bis 6a BauGB)**

### **9.1. Landeswassergesetz (LWG)**

Der im Nordwesten am Plangebiet angrenzende Fuchsbach wird als Gewässer III. Ordnung eingestuft. In diesem Zusammenhang bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG in einem Abstand von 10,00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, neben der Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Darüber hinaus ergeht seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz die Vorgabe, dass gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union ein Streifen von 5,00 m Tiefe parallel zur Oberkante der Uferböschung von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen (auch z.B. Zäune, Stellplätze und Straßen) freizuhalten ist.

## **10. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Detaillierte Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht als eigenständiger Teil B der Begründung zu entnehmen.

### **1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### **1.1. Nutzung- und bauliche Anordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Da im Bebauungsplan keine detaillierten Festsetzungen zur Nutzungsintensität der Pferdehaltung getroffen werden können, soll durch die Erweiterung der Paddockflächen im westlichen Bereich des Plangebiets die Möglichkeit geschaffen werden, die Pferde in einem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung zu halten und dadurch Geruchsbelästigungen weitestgehend zu unterbinden.

#### **1.2. Altlasten**

Es liegen im Plangebiet selbst keine Informationen zu Altlasten vor.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a. d. Weinstraße umgehend zu informieren ist.

#### **1.3. Radonvorsorge**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet in der Gemeinde Weisenheim am Sand mit einem mittleren Radonpotential (17 kBq/m<sup>3</sup>) zu rechnen.

Bei Bedarf sollte eine projektbezogene Radonmessung durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

## **2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 & Nr. 3 BauGB)**

Die hier vorliegende Planung dient unter anderem einer nachhaltigen Entwicklung der Einwohnerstruktur in Weisenheim am Sand. Sowohl durch die Schaffung neuen Wohnraums als auch durch die Errichtung einer Seniorenresidenz werden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen und die Sicherung der sozialen Daseinsvorsorge in Weisenheim am Sand gestärkt.

## **3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Die hier vorliegenden Planungen haben teilweise Auswirkungen auf das Ortsbild. Dieses wird insgesamt abgerundet und zudem durch Begrünungsmaßnahmen in die umgebende Landschaft eingefügt. Das Straßen- und Ortsbild ist durch das Mehrfamilienhaus *Riedweg 26* mit seinen drei Vollgeschossen und dem Satteldach bereits geprägt. Durch die geplante Bebauung unmittelbar gegenüber dieser Adresse wird die Prägung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Hinsichtlich des „Ludwigshains“ wurde der durch das Vorhaben verursachte Eingriff auf ein Minimum reduziert, sodass sich das dortige Landschaftsbild nicht merklich ändern wird.

## **4. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist in einigen Bereichen mit erheblichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

Zwar handelt es sich zum Großteil um keine artenschutzrechtlich hoch bedeutsamen Flächen, jedoch führt die Planung zur großflächigen Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes. Neben den Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung weiterhin zu einer Reduzierung der Flächen zur Oberflächenversickerung sowie zu einer deutlich höheren thermischen Belastung.

Um diese negativen Effekte zu mindern bzw. auszugleichen, sieht die Planung die Integration und Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen vor, die im Hinblick auf die betroffenen Schutzgüter bedeutende Funktionen übernehmen.

Gemäß des Artenschutzgutachtens handelt es sich beim Plangebiet jedoch um einen durchaus höherwertigen Lebensraum in welchen verschiedenen Arten an Reptilien, Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen wurden, welche in unterschiedlichem Maße durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Das Gutachten kommt jedoch auch zu dem Schluss, dass unter Beachtung der entsprechenden Vermeidungs-

Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Planungsprozesses entschieden den Eingriff in das Vogelschutzgebiet deutlich zu reduzieren. Hierdurch bedingt kam auch der Fachbeitrag Natura 2000 zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Auswirkung auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten ist.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan verschiedene Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 26.357 m<sup>2</sup> vor. Hier sollen Grünland, Feldgehölze, Streuobstwiesen sowie verschiedene Brachflächen als neue Lebensräume geschaffen werden. Zur Förderung dessen sind darüber hinaus auf einigen der Flächen die Anlage von Totholzhaufen und Gabionen geplant. Dies ist insbesondere von Relevanz, da diese Maßnahmen gezielt für die im Plangebiet betroffenen Arten (Vögel und Reptilien) förderlich wirken.

#### **5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Durch die hier vorliegende Planung wird eine bauliche Weiterentwicklung nur in geringem Maße gefördert. Dies betrifft in erster Linie die Wohngebiete im Osten des Plangebietes. Diese können durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze versorgt werden.

*Das Regenwassermanagement wird im weiteren Verfahren durch ein Regenwasserkonzept dargestellt.*

#### **6. Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand sehr gut an örtliche und regionale Fuß- und Radwegenetze angebunden. Über diese kann auch der Bahnhof von Weisenheim am Sand schnell erreicht werden. Somit besteht ein sehr gutes Angebot, alternative Mobilitätsformen abseits des eigenen Pkws zu nutzen und auf nicht notwendige Autofahrten zu verzichten.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt in erster Linie über den Riedweg, welcher den Neuverkehr (insbesondere der Seniorenresidenz) aufnehmen kann. Nutzungskonflikte durch eine zu hohe Verkehrsbelastung sind nicht zu erwarten (siehe Ausführungen in Kap. G, Ziffer 2.2).

#### **7. Belange der Hochwasser- und Starkregenvorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Aufgrund der Lage und der Topographie des Plangebietes ist die Gefährdung durch Hochwasser oder Starkregen bereits im aktuellen Bestand als sehr gering einzustufen. Da durch die Planung die Neuversiegelung durch das Bauen von Gebäuden und die Errichtung von Straßen, Plätzen und Zufahrten als sehr gering eingestuft wird, sind auch in diesem Zusammenhang keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

*Genaueres wird im weiteren Verfahren durch ein Regenwasserkonzept dargestellt.*

Vor diesem Hintergrund wird mit der Planung angestrebt, durch Vorgaben z.B. der Grundflächenzahl und durch die Integration z.B. von Dachbegrünungen Maßnahmen in die Vorhaben zu integrieren, die eine Rückhaltung und Verdunstung sowie Versickerung von Regenwasser fördern.

## **J. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen**

Zum jetzigen Stand ist eine enge Abstimmung der Gemeinde mit den Grundstücksbesitzer geplant. Die Notwendigkeit einer Bodenordnung wird im weiteren Verfahren erörtert.

### **2. Kosten der Bebauungsplanung**

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

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

Weisenheim, den 25.07.2024

Holger Koob  
Ortsbürgermeister