

**Bebauungsplan
„Keschde-Berg“ mit
Teiländerung des
Bebauungsplanes
„Freizeitpark
Ludwigshains, 1.
Änderung“
der Ortsgemeinde
Weisenheim am Sand**

Inhalt:

Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht mit integr. Fachbeitrag Naturschutz

Seite 3 – 5
Seite 6
Seite 7 - 21
Seite 22 - 50
Seite 51 - 85

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Az.: 610-13/08/2026

**Bebauungsplan „Keschde-Berg“ sowie
Teiländerung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“
der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches**

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert wurde, wird hiermit bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf „Keschde-Berg“ sowie Teiländerung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz sowie dem Artenschutzgutachten mit Natura 2000 VVP und dem schalltechnischen Gutachten, veröffentlicht wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Freinsheim und ergänzend durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom

30.03.2026 bis einschließlich 29.04.2026.

Während des Zeitraums der Veröffentlichung können die Bebauungsplanunterlagen im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Freinsheim, unter der folgenden Adresse abgerufen werden.

<https://www.vg-freinsheim.de>

Rathaus & Politik

Verwaltung

Bauleitplanung

Laufende Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

*Bebauungsplan „Keschde-Berg“ sowie Teiländerung des Bebauungsplanes
„Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“*

Der direkte Link hierzu lautet:

<https://www.vg-freinsheim.de/rathaus-politik/verwaltung/bauleitplanung/laufende-verfahren-zur-aufstellung-von-bauleitplaenen/>

Als zusätzliches Informationsangebot können die Unterlagen auch im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim, Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften, Zimmer 2, Bahnhofstraße 9 in 67251 Freinsheim, während der

üblichen Öffnungszeiten, diese sind montags, dienstags, mittwochs, donnerstags und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, eingesehen werden.

Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen der Parkschänke, des Freisitzes, des bestehenden Parkplatzes sowie für Veranstaltungen zu schaffen. Als Ziel wurde die Festlegung der Art der baulichen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Veranstaltungen“ unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen beschlossen.

Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 8110 der Gemarkung Weisenheim am Sand.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 8113 („Riedweg“),
durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 4451/71,
durch Querung der Flurstücksnummer 8110 in nordöstlicher Richtung in
Verlängerung der von Süden kommenden südlichen Grundstücksgrenze der
Flurstücksnummer 4451/71 bis zur westlichen Grundstücksgrenze der
Flurstücksnummer 4449/3,

Im Osten

durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 4449/3, 4425/3
(Weg „Ludwigshain“), 4450/3,
durch Querung der Flurstücksnummer 8110 in südlicher Richtung in Verlängerung
der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 4450/3 bis zur östlichen
Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 4551/3,
durch die nördliche und westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 4551/3,
durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 4550/8,

Im Süden

durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 8110,

Im Westen

durch Querung der Flurstücksnummer 8110 in nördlicher Richtung in einer
Entfernung von ca. 180 m zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer
4550/8,
in ca. 7/8 der Strecke im Norden nach Westen abknickend, bis zur südlichen
Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 8113 („Riedweg“).

Der Geltungsbereich ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

Hinweise

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der
Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim, Bahnhofstraße 9 in 67251 Freinsheim
(Fax-Nr.: 06353/9357-51, E-Mail: hofrichter@vg-freinsheim.de) vorgebracht werden.

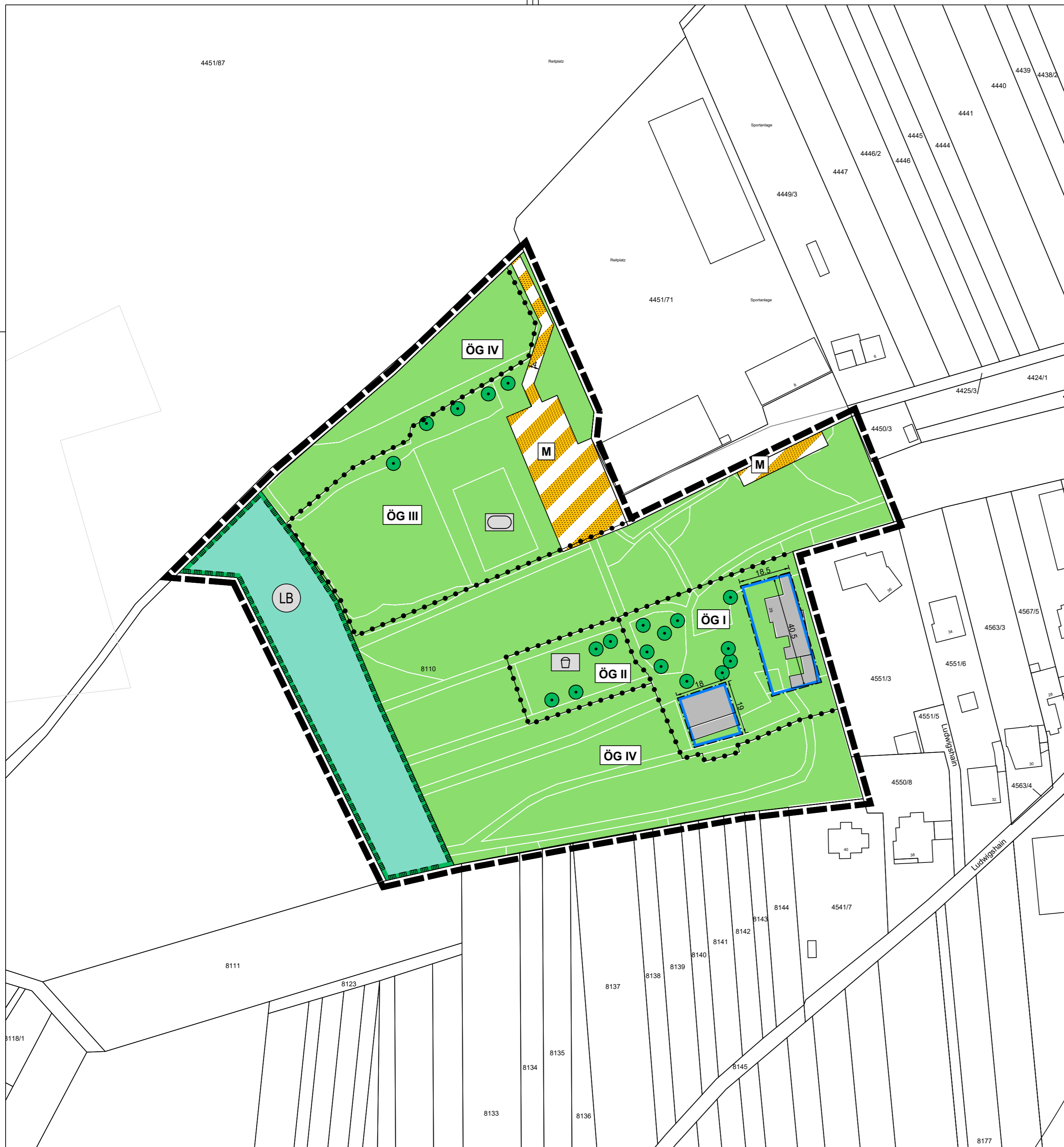
Weisenheim am Sand, den 16.03.2026

gez. (DS)

Holger Koob
Ortsbürgermeister

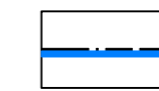
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Keschde-Berg“ sowie Teiländerung
des Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ der
Ortsgemeinde Weisenheim am Sand**





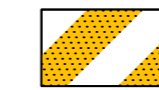
PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



Gemischte Nutzung (Fahren / Parken / Verkehrsgrün)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



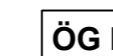
Öffentliche Grünfläche I (Freizeit und Veranstaltungen)



Öffentliche Grünfläche II (Waldspielplatz)



Öffentliche Grünfläche III (Rasenspielfeld und Veranstaltungen)

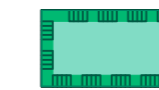


Öffentliche Grünfläche IV (Wald)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt von Bäumen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

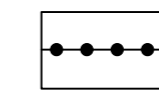


Geschützter Landschaftsbestandteil

15. Sonstige Planzeichen





Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hier: Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen und Funktionen der öffentlichen Grünflächen

Projekt: Bebauungsplan "Keschde-Berg" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung " in Weisenheim am Sand			Projektnummer: 25-04	
Planinhalt: Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur vorgezogenen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB			Dateiname: SN_BPlan_Entwurf.dwg	
Stand: 05.02.2026		Layoutname: Plan zu Frühzeitigen		
Datengrundlage:		Gezeichnet: BK		
Verfahrensführende Kommune: VG Freinsheim Fachbereich Bauen Bahnhofstraße 12 67251 Freinsheim		Geprüft: S. Neu		
Erschließungsträger:		Plotdatum: 14.01.2026		
Planungsbüro: PLANKultur Dipl. Ing. Silke Neu Dorferneuerung Stadtentwicklung Am Hinterweg 6 76863 Herxheim Tel. 07276 9197149 info@plankultur.de		Format: A2		
Maßstab: 1:1000		Nord: 		



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Bebauungsplan

„Keschde-Berg“ sowie Teiländerung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung im Internet gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur vorgezogenen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 7149
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden hinsichtlich der Nutzung Öffentliche Grünflächen (ÖG I-IV) mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Vgl. hierzu Punkt 1.5

Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich wie folgt:

1.1.1 ÖG I:

Das Maß der bauliche Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer jeweiligen maximalen Größe der Grundfläche (GR) von:

- Vereinsheim / Gastronomie: 550 m²
- Überdachter Freisitz: 280 m²

Grundflächen von Nebenanlage, Freisitzflächen, Spielfeldern und Fuß-/Waldwege sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) wie folgt begrenzt:

- Vereinsheim / Gastronomie: GH_{max}: 5,90 m
- Überdachter Freisitz: GH_{max} inkl. Überdachung: 8,40 m

Der Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

1.1.2 ÖG II – III:

Es sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von:

- Nebenanlagen, die der jeweiligen Nutzung dienen und zur normalen Ausstattung gehören: jeweils 60 m² pro ÖG

Die im Bestand vorhandene Stellplatzfläche sowie die Zufahrt (ÖG III) sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Gleiches gilt für die Flächen der vorhandenen Fuß-/Waldwege in ÖG II und ÖG III.

1.1.3 ÖG IV:

Keine versiegelte Fläche zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich auf ÖG 1 und werden durch Baugrenzen definiert. Bauliche Anlagen in Form von Hauptnutzungen/-gebäuden

(Vereinsheim, Bühne etc.) sind damit lediglich in ÖG I innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen festgesetzt wird, zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche (ÖG)“ sind bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen und zur normalen Ausstattung gehören.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes (Elektrizität, Gas etc.) dienen, sind innerhalb der ÖG I, auch zulässig soweit für sie keine besondere Fläche festgesetzt sind.

1.4 Verkehrsflächen

Die im Plandokument gekennzeichneten Flächen werden als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen (Rasengittersteine, ö.ä). Die Stellplätze sind zu untergliedern. Nach 5 Stellplätzen ist eine Baumscheibe herzustellen. Es ist ein Baum je Baumscheibe gemäß Pflanzliste und Unterpflanzung herzustellen.

1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. BauNVO)

Es wird insgesamt eine Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen, die nach der Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Die Grünfläche wird in vier Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Nutzungen und die dazugehörigen (grünordnerischen) Festsetzungen definiert.

1.5.1 ÖG I: Freizeit und Veranstaltungen

- Vereinsheim / Gaststätte
- Überdachter Freisitz

Für je 50 m² neu hinzukommende, überbaute Fläche, welche über den Bestand hinausgeht, ist ein heimischer Laubbaum gemäß Empfehlungsliste innerhalb der ÖG I anzupflanzen.

Zulässig ist auch das Aufstellen von Möblierungen, die dem Charakter einer öffentlichen Grünanlage entsprechen, wie zum Beispiel Bänke, Mülleimer, Hinweisschilder.

Vorhandene Vegetationsstrukturen (Bäume, Gehölze) sind bei der weiteren Entwicklung der Fläche zu schonen. Neue Anlagen sind vornehmlich auf bereits versiegelten oder unbewachsenen Flächen herzustellen.

Innerhalb der Fläche sind zu erhaltende Laubbäume festgesetzt. (Grundlage: Karte Biotoptypen, Artenschutzuntersuchung). Die gesonderte Festsetzung zur Pflanzbindung und Schutz ist zu beachten.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche II (ÖG II): Waldspielplatz

Zulässig sind nur solche Nebenanlagen, die der Ausstattung eines Spielplatzes dienen (Spielgeräte, Gerätehäuschen, o.ä.) Die Grundfläche wird auf 60 m² begrenzt. Wände sind mit Holz zu verkleiden.

Zulässig ist auch das Aufstellen von Möblierungen, wie zum Beispiel Bänke, Mülleimer, Hinweisschilder.

Es dürfen Spielgeräte ausgetauscht und neue Spielgeräte aufgestellt werden.

Die gesonderte Festsetzung zur Pflanzbindung und Pflanzgebote ist zu beachten.

1.5.3 Öffentliche Grünfläche III (ÖG III): Rasenspielfeld und Veranstaltungen

Zulässig sind bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen, die der Ausstattung einer Öffentlichen Grünfläche dienen (Gerätehäuschen, Energieversorgung, u.ä.) oder temporäre fliegende Bauten wie Bühne für Veranstaltungen.

Die Grundfläche für Nebenanlagen wird auf 60 m² begrenzt. Wände sind mit Holz zu verkleiden. Die Nebenanlagen sind im Osten der Fläche, in Parkplatznähe herzustellen.

Zulässig ist das Aufstellen von Möblierungen, wie zum Beispiel Bänke, Mülleimer, Hinweisschilder.

Der westliche Bereich (Wiesenfläche und Waldränder) sind von Überbauung, Flächenversiegelung freizuhalten.

Die gesonderte Festsetzung zur Pflanzbindung und Pflanzgebote ist zu beachten.

1.5.4 Öffentliche Grünfläche IV (ÖG IV): Wald

Zulässig sind Wege, vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise. Treppen, Stufen zur Sicherung und Überwindung von Böschungen und Höhenversätzen sind zulässig.

Möblierungen (z.B. Bänke, Abfalleimer) sind zulässig. Sonstige Nebenanlagen wie in ÖG I bis III beschrieben sind unzulässig.

Der Waldcharakter hat innerhalb dieser Bereiche vorzuherrschen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

1.6.1 Pflanzenbindung und Pflanzgebote

Die im Planteil dargestellten Bäume in ÖG I-III erhalten Bestandsschutz.

Darüber hinaus gilt in allen vier Bereichen (ÖG I-IV) für Bäume ein allgemeiner Bestandsschutz. Betroffen sind Bäume, die als Einzelbäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr aufweisen, oder mehrstämmige Bäume, die in der Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr aufweisen, sofern mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Geschützt werden auch Gehölzgruppen, die überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehen und eine zusammenhängende Fläche größer 15 m² aufweisen.

Danach ist es verboten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Verboten sind daher auch Maßnahmen und Handlungen im Wurzel- oder Kronenbereich geschützter Bäume oder Gehölzgruppen, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes oder der Gehölze führen können.

Maßnahmen zur Verkehrssicherung sowie eine ordnungsgemäße, naturverträgliche Bewirtschaftung sind in allen Grünflächen zulässig.

Bei Verlusten in ÖG I bis III, die durch Baumaßnahmen oder Betrieb der Anlagen entstehen, sind Bäume innerhalb des Bereiches, in welchem der Abgang zu verzeichnen ist, nachzupflanzen. Bei An- und Nachpflanzungen sind Bäume der Empfehlungsliste (Vgl. Punkt 4: Pflanzliste) verwendet werden.

Die Mindestgröße beträgt bei Hochstämmen 12/14 cm Stammumfang in einem Meter Höhe. Ausnahmen und Anzahl der nach zu pflanzenden Bäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

1.6.2 Geschützter Landschaftsbestandteil LB 7332-049 – Ludwigshain (nachrichtliche Übernahme)

Der Westen des Geltungsbereichs überlagert einen geschützten Landschaftsbestandteil. Es gelten die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25. März 2004.

1.6.3 Materialien, Farbgestaltung

In allen Bereichen hat der Grün- und Waldcharakter Vorrang. Danach sind die vorzugsweise natürliche Materialien und gedeckte Farben für bauliche Anlagen und Ausstattung zu verwenden.

1.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Hinweise

1.7.1 Lärm-, Geräuschvermeidung

Während der Hauptbrutperiode sind entsprechende Vorkehrungen zur Lärminderung gem. Gutachten zu treffen.

Der Einsatz von Pyrotechnik insbesondere bei Veranstaltungen ist nicht zulässig.

1.7.2 Beleuchtung

Im Bereich der nördlichen Grünfläche ÖG III ist die Beleuchtung zu Veranstaltungszeiten möglichst gering zu halten, um den Jagd- und Transferraum der vorkommenden Eulen- sowie Fledermausarten auch während der Veranstaltungen möglichst zu erhalten. Auch die angrenzenden Gehölzbestände sind von einer Beleuchtung auszunehmen und nicht direkt zu bestrahlen.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die Lichtquellen nicht in den Himmel strahlen.

1.7.3 Besucherlenkung bei Veranstaltungen

Besucherlenkung durch temporäre Abzäunung / Abgrenzung der störsensiblen Bereiche (geschützter Landschaftsbestandteil) während größerer Veranstaltungen. Vornehmlich durch Bauzäune oder andere geeignete Vorrichtungen. Die Verwendung von Flutterband ist zu unterlassen.

1.8 Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Niederschlagswasser ist auf den grundstückseigenen Freiflächen zu versickern bzw. zurückzuhalten.

Das ggf. erforderlich werdende Rückhaltevolumen kann u.a. in Form von Geländemodellierung realisiert werden.

2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 3 m² und bei mehreren Werbeanlagen bis maximal 6 m² zulässig. Die Werbeanlage ist zudem nur in Verbindung mit der festgesetzten Zweckbestimmung zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht
- Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte
- Werbeanlagen auf Dächern von Nebenanlagen

3 Hinweise

3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Verbesserung der Habitatbedingungen im Plangebiet wird empfohlen, für die vorkommenden Fledermausarten geeignete Quartiere aufzuhängen, um die aktuell niedrigen Individuenzahlen langfristig verbessern zu können.

Es wird angeregt, die angrenzenden Waldbereiche, insbesondere den Spielplatz, dauerhafte mit einer Abzäunung vor Betreten zu schützen.

Zur generellen Beruhigung des Vogelschutzgebietes und zur Aufwertung des Lebensraumes für stör sensible Arten sind die Waldwege und Trampelpfade im Plangebiet dauerhaft auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst auf einen Weg zu zentrieren.

Diese Forderung nach Beruhigung und Reduzierung von Wegen findet sich regelmäßig in den Bewirtschaftungsplänen zu den Natura 2000 Gebieten. Für diese VSG gibt es noch keinen genehmigten Bewirtschaftungsplan. Ein Rückbau wäre demnach freiwillig.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet können sich des Weiteren bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Baugrund / Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

3.4 Bergbau / Altbergbau

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein Bergbau unter Bergaufsicht.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ mit den Zusatzwerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

3.6 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen (Stellplätze) anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Bei Lagerung von grundwassergefährdenden Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

Sofern für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung

mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Auf die Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

3.7 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe die Eingriffe in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwassererhaltung gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.8 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

3.9 Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklärend.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Planauskunft über die Onlineplanauskunft der Pflanzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pflanzwerke Netz AG – <https://www.pflanzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> – zur Verfügung steht.

3.10 Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im

Fälle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

3.11 Vermessung

Für die geometrische Genauigkeit der Grundstücke wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Der Abgleich hat bei Bedarf vor Ort stattzufinden bzw. es ist ein entsprechender Fachplaner mit der Leistung zu beauftragen.

3.12 Gasleitungen

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gem. den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

3.13 Geologiedatengesetz (GeoidG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4 Pflanzliste, Pflanzqualität, Ausführung

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen. Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.

Gemäß § 40 BNatSchG dürfen nur Saat- und Pflanzgut gebietseigener Herkunft verwendet werden.

Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12-14

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Pflanzung hat im 1. Jahr nach Fertigstellung von Anlagen oder der Rodung Bäumen und Gehölzen zu erfolgen. Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung:

Edel-Kastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze:

Kornelkirsche	Cornus mas
---------------	------------

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Bebauungsplan

„Keschde-Berg“ sowie Teiländerung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“

Begründung

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung im Internet gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur vorgezogenen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 – 919 7149
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Betroffene Kommune:

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Dr.-Welte-Straße 2

67256 Weisenheim am Sand

Verfahrensführende Behörde:

Verbandsgemeinde Freinsheim

Fachbereich Bauen, Bahnhofstraße 12

67251 Freinsheim

Bebauungsplan:

PLANKultur

Silke Neu

Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz:

Bettina Krell GmbH

Bettina Krell

Unterdorfstr. 37

76889 Oberotterbach

Artenschutz:

Viriditas

Dipl.-Biol. Thomas Merz

Auf der Trift 20

55413 Weiler

Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies

Dr.-Ing Kai Pies, M.Sc. Pol Daleiden

Birkenstraße 34

56154 Boppard-Buchholz

Vorbemerkung:

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung inkl. Umweltbericht

Genderhinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in den Dokumenten zum Bebauungsplan die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Zitatrechtlicher Hinweis:

Es ist gestattet, Textteile dieser Begründung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Keschde-Berg“ sowie Teiländerung des Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ in Weisenheim am Sand zu verwenden. Die Verwendung von Textauszügen in anderen Verfahren als diesem ist nur unter Nennung der Quelle zulässig.

Inhalt

Teil I: Begründung

1	Ausgangssituation.....	5
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes	5
2	Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit.....	6
2.2	Raumordnerische Vorgaben und örtliche Planungen.....	6
2.2.1	Regionalplan	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Bauplanungsrechtliche Situation	8
2.3	Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen	10
2.3.1	Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben.....	10
2.3.2	Biotopkataster	10
2.3.3	Altablagerungen	10
2.3.4	Artenschutz, Natura 2000, Schutzgüterbetrachtung und Bilanzierung.....	10
2.3.5	Denkmalschutz.....	12
2.3.6	Klimaschutz, Klimaanpassung	12
2.3.7	Verkehrliche Erschließung, Versorgung und Entsorgung des Plangebietes.....	12
2.3.8	Hochwasserschutz und Starkregen.....	12
2.3.8.1.	Starkregenkarten des Landes	12
2.3.8.2.	Kommunales Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept	14
2.3.8.3.	Fazit.....	14
2.3.9	Lärm	14
2.3.10	Kampfmittel	18
2.3.11	Bodenordnung	18
2.3.12	Radonprognose	18
3	Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.1	Verkehrerschließung.....	19
3.2	Nutzungsart	19
3.3	Maß der baulichen Nutzung	20
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3.5	Verkehrsflächen.....	20
3.6	Öffentliche Grünflächen	21

3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes.....	23
5	Abwägung	24
5.1	Methodik zur Ermittlung des Abwägungsmaterials sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	24
5.2	Alternativenprüfung	24
5.3	Auswirkungen der Planung.....	25
5.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	26
5.5	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	26
5.6	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	26
5.7	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	27
	Teil II: Umweltbericht	28

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand soll für das Gelände rund um die ehemalige Parkschänke südlich der Ortslage ein Gesamtkonzept erstellt und in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden, um langfristig die bereits über die Jahre entstandenen Nutzungen der Freifläche sowie die darüberhinausgehenden geplanten Nutzungen einer Realisierungsmöglichkeit im geordneten bauplanungsrechtlichen Rahmen zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in seiner Gesamtnutzung die Festlegung einer Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ angestrebt. Die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen sowie deren zukünftige Nutzungen sollen in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

Anlass bzw. Anstoß zur vorliegenden Planung war Wunsch die ehemalige Parkschänke einer Nutzung als Vereinsheim zuzuführen, um nicht zuletzt den drohenden Leerstand des Bestandsgebäudes zu verhindern. Hierfür fehlte jedoch die bauplanungsrechtliche Grundlage, da die bestehende Baugenehmigung lediglich die Nutzung der Räumlichkeiten als Gaststätte abdeckt und das Gelände bauplanungsrechtlich derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich jedoch nicht um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll sowohl die bisherige als auch die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Gleiches gilt für die umliegenden Grünflächen mit ihren jeweiligen Nutzungen.

Zeitgleich soll der angrenzende Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ aus den 1990er Jahren im Bereich der entstandenen Parkplätze angepasst werden, so dass auch hier eine korrekte bauplanungsrechtliche Grundlage vorliegt. Im bisherigen Bebauungsplan war an der Stelle, an der der Parkplatz entstanden ist, ein Sportplatz vorgesehen. Darüber hinaus sollen westlich des Bolzplatzes weiterhin Veranstaltungen – hauptsächlich kulturelle Veranstaltungen und / oder Veranstaltung zur Wahrung der Tradition wie z.B. Kerwe o.ä. - durchführbar sein. Derzeit ist im Bebauungsplan eine Grünfläche festgesetzt, die nun mit der vorliegenden Teiländerung ebenfalls hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit angepasst werden soll.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3 ha liegt südlich und außerhalb der Ortslage von Weisenheim am Sand. Davon entfällt eine Fläche von ca. 1,5 ha auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitpark Ludwigshain“ aus dem Jahr 1990, der im Norden des Plangebietes und daran angrenzend liegt.

Mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan „Ludwigshain III“ aus dem Jahr 2024 wurden ebenfalls Teile dieses Bebauungsplans entlang der Randbereiche angepasst.

Nordöstlich grenzt zudem das Gelände des Reitvereins an. Im Osten ist die Fläche durch die Bebauung entlang des Ludwigshains begrenzt. Dabei handelt es sich um gewerbliche und

wohnbauliche Nutzungen. Im Süden und Westen grenzt ebenfalls die freie Landschaft an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist über den Ludwigshain erschlossen.



Abbildung: Lage des Plangebietes

2 Rahmenbedingungen

2.1 Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit

Die überplante Flächen des Geltungsbereiches ist im Eigentum der Ortsgemeinde.

2.2 Raumordnerische Vorgaben und örtliche Planungen

2.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind auf dieser Planungsebene jedoch nicht parzellenscharf. Regionalpläne entfalten zunächst keine Drittwirkung. Erst durch die Entwicklung der Bauleitplanung erlangen diese rechtliche Wirkung für Dritte. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest.

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar in dem u.a. folgende Grundsätze enthalten sind:

Grundsatz 2.2.7.2:

Für den Freizeit- und Erholungswert der Bevölkerung und zur Tourismusförderung notwendige Freiräume und Einrichtungen sollen nachhaltig genutzt werden. Dabei sollen regionale Naherholungskonzepte und Regionalentwicklungsprojekte die Nutzung der Angebote optimieren.

Grundsatz 2.2.7.4:

Die innerörtlichen und ortsnahen Erholungseinrichtungen sollen fußläufig und mit Radwegen oder mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erschlossen werden. Damit soll die nachhaltige Erreichbarkeit der Flächen aus den Siedlungen heraus und der funktionale Verbund der innerörtlichen mit den überörtlichen Naherholungsbereichen gesichert werden.

Laut der derzeit wirksamen Raumnutzungskarte, Blatt West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar aus dem Jahr 2013, befindet sich das Plangebiet zudem in einer mit verschiedenen Signaturen überlagerten Fläche.



Abbildung: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Teilbereich Weisenheim am Sand

Zum einen liegt die Fläche in einem „weiß“ dargestellten Teilbereich, der als solcher hinsichtlich der Nutzbarkeit restriktionsfrei ist. Überlagert befinden sich jedoch die Darstellungen eines Landesweiten Biotopverbundes RLP sowie angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft. Ebenso befindet sich die Fläche in einem Regionale Grünzug. Bei den weiteren Planungen sind diese Vorgaben zu beachten und tiefergehend zu untersuchen.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche einschließlich der ergänzenden Nutzungen, die der Freizeit und Erholung dienen, stimmt der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung überein.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim weist für den betroffenen Bereich in seinen Darstellungen überwiegend eine „Grünfläche“ mit der

Zweckbestimmung Naherholungsgebiet mit Sporteinrichtungen aus. Zeitgleich ist zudem im südlichen Bereich die Flächenhafte Begrünung sowie die Hinweise auf den landesweiten Biotopverbund RLP. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, liegt im Randbereich einer als Wohnbaufläche gekennzeichneten Fläche, in der u.a. Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind.



Abbildung: Auszug rechtskräftiger FNP der VG Freinsheim

Mit der Ausweisung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung und unter Berücksichtigung der weiteren Vorgaben, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

2.2.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich sind (sonstige) Vorhaben nur im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sowohl die bisherige Nutzung als Gaststätte als auch die derzeit geplante Nutzung als Vereinsheim für Veranstaltungen umfassen soll, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im nördlichen Teil wird mit dem Bebauungsplan „Keschde-Berg“ zudem ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freizeitpark Ludwigshain – Änderungsplan I“ aus dem Jahr 1991 überplant. Die folgende Abbildung zeigt die Überlagerung:



Abbildung: Überlagerung Geltungsbereiche

Der geplante Sportplatz wurde an der Stelle nur in Teilen als Rasenspielfeld und nicht als klassische Sportplatzanlage realisiert.



Abbildung: Rasenspielfeld (Quelle: eigenes Foto)

Zeitgleich sind erforderliche öffentliche Parkplatzflächen für die jeweiligen Nutzungen entstanden, die mit der vorliegenden Teiländerung bauplanungsrechtlich gesichert werden sollen. Gleiches gilt für die Nutzung der Fläche für Veranstaltungen zur Wahrung von Traditionen wie z.B. Kerwe etc. im westlichen Teilbereich.

2.3 Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen

2.3.1 Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des LB-7332-049 Ludwigshain und damit in einem geschützten Landschaftsbestandteil. Zudem befindet sich das Plangebiet im Vogelschutzgebiet VSG-7000-039.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es grenzen zudem keine Wasserschutzgebiete an. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es grenzen auch keine Gebiete an. In den Auskunftssystemen des Landes ist kein Risikogebiet außerhalb der festgesetzten Gebiete eingetragen.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich in einem gentechnikfreien Gebiet nach §19 LNatSchG.

Ergänzende Informationen und Darstellungen sind dem Umweltbericht unter Kapitel 1.4.1 zu entnehmen.

2.3.2 Biotopkataster

Auf einer Teilfläche liegt der Biotopkomplex BK-6415-0158-2006 „Feuchtgebiet südwestlich Bahnhof Weisenheim am Sand (einschl. Kastanienwald).

Innerhalb des Geltungsbereichs und den angrenzenden Flächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso sind in diesem Bereich keine FFH-Lebensraumtypen festgesetzt. Es sind keine geschützten Biotoptypen kartiert und eingetragen (2000-2019).

2.3.3 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen oder bodenschutzrechtlich relevante Flächen bekannt.

2.3.4 Artenschutz, Natura 2000, Schutzgüterbetrachtung und Bilanzierung

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde vom Büro viriditas aus Weiler im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Beurteilung inkl. Natura 2000-VVP durchgeführt und ein Gutachten erstellt. Es wird an der Stelle auf das vorliegende Gutachten sowie den Umweltbericht (vgl. Bettina Krell GmbH, 2025) verwiesen.

Im Ergebnis kann hinsichtlich des Artenschutzes gem. dem Gutachten des Büro viriditas folgendes festgehalten werden:

Das geplante Vorhaben verstößt aller Voraussicht nach unter Einhaltung der oben genannten Vorgaben nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Im untersuchten Gebiet befinden sich aufgrund der Lage unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und an einen Pferdehof angrenzend sowie dem erhöhten Störpotenzial durch Spaziergänger und Nutzern des Spiel- und Bolzplatzes keine Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten störsensibler streng geschützter Arten oder als für die lokale Teilpopulationen wesentliche Nahrungshabitate.

Streng geschützte Arten oder Arten der Roten-Liste, die im Plangebiet brüten befinden sich mit ihrem Brutstandort überwiegend außerhalb der artspezifischen Fluchtdistanz. Es ist anzunehmen, dass die vorkommenden und besonders störsensiblen Arten den Bereich der Veranstaltungsorte bereits gegenwärtig meiden.

Hinsichtlich der Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung ist im Ergebnis folgendes festzustellen:

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes VSG-6514-401 'Haardtrand' sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist gemäß den Kriterien des § 34 Abs. 1 BNatSchG mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich. Der Vorhabenbereich befindet sich zudem nicht innerhalb des Vogelschutzgebiets, sondern lediglich an dieses angrenzend.

Eine formelle Verträglichkeitsprüfung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Abgeleitet aus den Ausführungen des Artenschutzgutachtens werden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise definiert.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nur solche Vorgaben aus dem Gutachten übernommen, die nach den zuvor genannten gültigen Gesetzen erforderlich sind.

Freiwillige Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Lebensraumsituation werden in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise geführt. Die Umsetzung wäre zwar wünschenswert, ist jedoch nicht verpflichtend.

Hinsichtlich der Bilanzierung ist festzuhalten, dass diese situationsbedingt verbal-argumentativ im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt ist. Eine klassische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz über Flächen und Biotopwerte sind im vorliegenden Fall nicht zielführend, da die Planung nicht die Veränderung von Flächen zur Folge hat, sondern vorrangig das Nutzungsverhalten innerhalb der Grünflächen und die Nutzungen baulicher Anlagen regelt. Nach Bewertung der einzelnen Bereiche wie Vereinsheim / Gastronomie, Parkplatzfläche etc. ist folgendes festzuhalten:

Es ist davon auszugehen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand (Januar 2026) bei Einhaltung der Vorgaben zur Grundfläche, den detaillierten Nutzungsbeschränkungen und Schutzmaßnahmen auf den Öffentlichen Grünflächen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und auf das VSG hervorgerufen werden.

Im Umweltbericht wurden zudem die einzelnen Schutzgüter erfasst und bewertet. Hierzu ist im Fazit folgendes festzuhalten:

Nach Zustandserfassung und Bewertung der Schutzgüter kann festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen und vorgeschlagenen Maßnahmen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Abschließend sind darüber hinaus keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen als die in den Textlichen Festsetzungen definierten Maßnahmen, erforderlich. (vgl. hierzu gesondertes Dokument „Textliche Festsetzungen“)

2.3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Bad Dürkheim keine Kulturdenkmäler verzeichnet.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 17 DSchG wird unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen verwiesen

2.3.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ergeben sich keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen wie z.B. Trockenheit, Sturm, Starkregen etc. oder im Hinblick auf die Möglichkeit zur Klimaanpassung. Das Thema Hochwasser und Starkregen wird im folgenden Abschnitt der Vollständigkeit halber noch einmal gesondert betrachtet.

2.3.7 Verkehrliche Erschließung, Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Zufahrt am Riedweg erschlossen.

Die Nutzungen auf dem Gelände sind bereits im Bestand vorhanden und an die bestehende Ver- und Entsorgung angebunden. Durch die Anpassung der Nutzung sind keine maßgeblichen Veränderungen zu erwarten.

2.3.8 Hochwasserschutz und Starkregen

Bauleitplanung und Hochwasserschutz bzw. der Schutz vor Starkregenereignisse sind Themen, die eng miteinander verknüpft und dementsprechend im gemeinsamen Kontext betrachtet werden dürfen.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung ebenso zu berücksichtigen wie z.B. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

2.3.8.1. Starkregenkarten des Landes

Zur Beurteilung werden zunächst die aktuellen Starkregenkarten des Landes zugrunde gelegt.

Die Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dabei wird in außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7) mit einer Regenmenge von 40-47 mm in der Stunde, extremen Starkregenereignissen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80-90 mm in einer Stunde und extremen Starkregenereignissen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124-136 mm in vier Stunden unterschieden.

Mit Blick auf die Starkregenkarte des Landes und des dort dargestellten Szenarios SRI07 (siehe nachfolgende Abbildungen) ist aus derzeitiger Sicht keine Gefährdung der geplanten Anlage anzunehmen. Es sind punktuell Wassertiefen von maximal 10-30 cm (dunkelblau dargestellt) prognostiziert. Um das bestehende Sportplatzgelände liegt die Konzentration im westlichen und südlichen Bereich bei 30 bis 50cm.

Der überwiegende Teil des Plangebietes kann jedoch mit Wassertiefen von weniger als 5cm (weiß dargestellt) bis zu 10 cm (hellblaudargestellt) rechnen.

Hinweise und Ergebnisse der Karten sind jedoch bei der Planung und Ausführung der jeweiligen Nutzungen zu beachten.

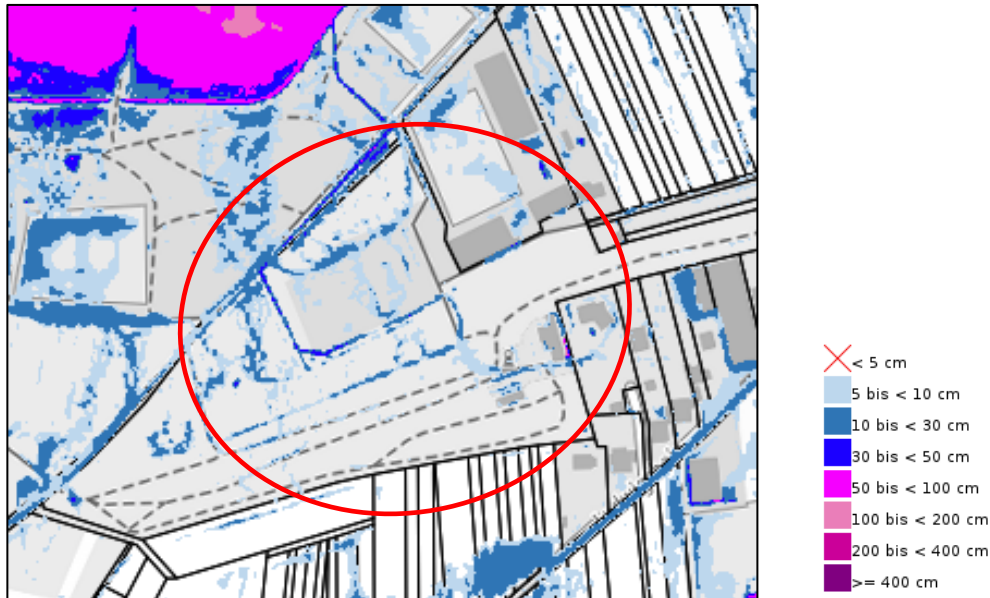


Abbildung: Auszug Starkregenkarte des Landes für das Plangebiet, Szenario SRI7, 1. Std. (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>)

Mit Blick auf die möglichen Wassertiefen beim Szenario „extremer Starkregen“ SRI 10, 1 Std. wird deutlich, dass diese hier vermehrt maximale Tiefen von 10-30 cm zu erwarten sind. der Teilbereich um das Sportplatzgelände ist erwartungsgemäß stärker betroffen und weist auch in dieser Berechnung Wassertiefen von 30-50cm auf. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei überwiegend 0,2 bis < 0,5 m/s. Die Fließrichtung verläuft von Süd nach Nord.

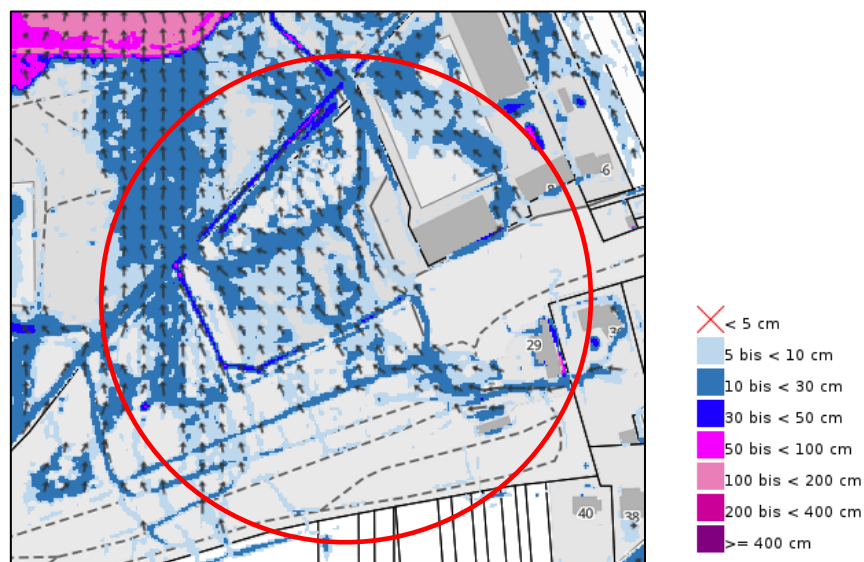


Abbildung: Auszug Starkregenkarte des Landes für das Plangebiet, links: Szenario SRI10, 4. Std.; rechts: Szenario SRI10, 4. Std (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>)

Gleiches gilt für extreme Starkregenereignisse SRI 10, 4 Std.

2.3.8.2. Kommunales Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

Die Ortsgemeinde hat ein örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept in Auftrag gegeben (vgl. Entwurfsfassung Obermeyer Gruppe). Das Konzept befindet sich noch in der Entwurfsphase und wurde demnach noch nicht von den zuständigen Gremien anerkannt. Die darin enthaltenen Analysen können allerdings auch schon zum jetzigen Zeitpunkt einen Hinweis auf Problemfelder und Handlungsbedarfe geben.

Die Untersuchungen beziehen sich ebenfalls auf die Starkregenarten des Landes. Das Außengebietswasser der Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in das Regenrückhaltebecken Ludwigshain zugeführt.

Es wird deutlich, dass insbesondere die Straßen Ludwigshain und Ziegelhütte sowie der abzweigende Parkweg und die Senke im Riedweg überflutungsgefährdet sind. Sämtliche betroffenen Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Bisher sind zudem laut Aussage des Gutachtens kaum Überflutungsprobleme bekannt.

Es besteht innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf zur Festsetzung und Realisierung von speziellen Maßnahmen.

2.3.8.3. Fazit

Mit der Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ und den dort zulässigen bzw. bereits im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen ist keine maßgebliche Veränderung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf zur Realisierung von speziellen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

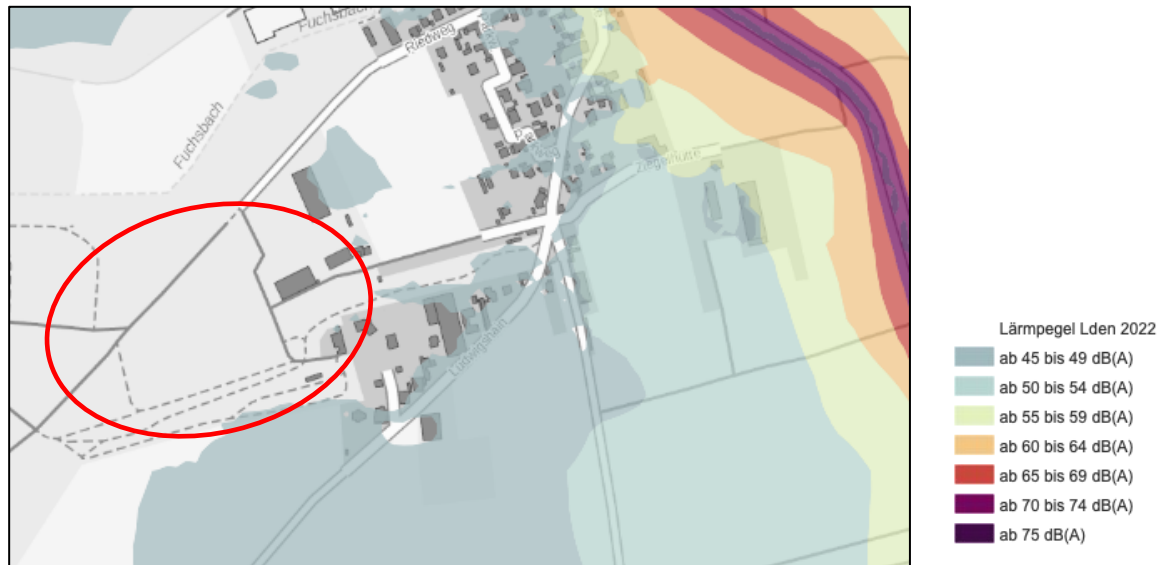
Sofern sich während dem Verfahren weitere Erkenntnisse ergeben, werden diese eingearbeitet. Die Ergebnisse der endgültigen Fassung des Örtlichen Hochwasser- und Starkregenkonzeptes sind auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in den weiteren Detailplanungen zu berücksichtigen.

2.3.9 Lärm

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Lärmauswirkungen auf das Plangebiet:

Mit Blick auf die Lärmkartierung 2022 des Landes RLP wird deutlich, dass sich das Plangebiet trotz der Lage in der Nähe der L454 (ca. 650m östlich) nicht im Korridor mit erhöhten Lärmwerten befindet.



Quelle: Lärmkartierung RLP 2022, Auszug für das Plangebiet Weisenheim am Sand (Quelle: http://map.umgebungslaerm.rlp.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022)

Im Geltungsbereich sind zudem keine wohnbaulichen Nutzungen bzw. Nutzungen für einen dauerhaften Aufenthalt auf der Fläche vorgesehen und zulässig, so dass hier keine ersichtliche Belastungen der zukünftigen Nutzungen zu erkennen ist. Von weiteren Untersuchungen wird abgesehen.

Lärmauswirkungen durch das Plangebiet:

Ausgehend von den zukünftig zulässigen Nutzungen als Gaststätte und als Vereinsheim mit Musikveranstaltungen wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (vgl. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 2025) durchgeführt, um entsprechende Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche (Reitplatz, Bebauung am Ludwigshain etc.) festzustellen und mit ggf. erforderlichen Festsetzungen zu minimieren sind.

Hierbei wurden zunächst die entsprechenden Lärmquellen, die sich aus den Nutzungen auf dem Gelände ergeben, definiert. Die Ortsgemeinde beabsichtigt gem. eigener Angaben die folgenden Veranstaltungen durchzuführen:

- Veranstaltungen Vereinsheim / Gaststätte: 1-2 Veranstaltungen mit Musik im Monat bzw. 15-20 Veranstaltungen pro Jahr
- Für den (überdachten) Freisitz: 10-15 Veranstaltungen im Jahr, darunter u.a. Kerwe
- Für die Freifläche: 1-2 Veranstaltungen im Jahr mit 600 - 1.000 Personen, wie z.B. Open-Air-Konzerte o.ä.

Hinzu kommen Einschätzungen zu den zu erwartenden Parkplatzgeräuschemissionen.

Die zu erwartenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung gem. den oben dargestellten Unterscheidung in Vereinsheim/Gaststätte, überdachter Freisitz und Freifläche ermittelt und im Zusammenhang mit den entsprechenden Vorschriften bewerten. Zum Betrieb der Parkschanke wurde die Beurteilung gem. der TA Lärm vorgenommen. Die Veranstaltungen für den Freisitz (z.B. Kerwe) und die

Großveranstaltungen auf der Freifläche im Rahmen der seltenen Ereignisse nach den Hinweisen zur Beurteilung von Freizeitlärm RLP ermittelt und bewertet wurden. Die ausführlichen Ausführungen und Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Wohnen oder andere schutzbedürftige Nutzungen werden im Plangebiet wie bereits erwähnt nicht angesiedelt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen von Außerhalb in das Plangebiet auch im schalltechnischen Gutachten nicht untersucht wurden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Pies kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung haben die Berechnungsergebnisse gezeigt, dass für die Veranstaltungen im Vereinsgebäude die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Tages- und der Nachtzeit eingehalten und um mindestens 6 dB unterschritten werden. Der anlagenbezogene Verkehr durch die Veranstaltungen im Vereinsgebäude halten die Vorgaben der TA Lärm ein, so dass Maßnahmen organisatorischer Art gemäß TA Lärm nicht ergriffen werden müssen.

Bei den Veranstaltungen am Freisitz werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie in der Tages- und Nachtzeit für seltene Ereignisse eingehalten. Der anlagenbezogene Verkehr durch die Veranstaltungen am Freisitz halten die Vorgaben der TA Lärm ein, so dass Maßnahmen organisatorischer Art gemäß TA Lärm nicht ergriffen werden müssen.

Bei den Veranstaltungen auf der Freifläche (z.B. Open-Air-Konzert) werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie in der Tageszeit eingehalten. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs werden die Vorgaben der TA Lärm, ab denen Maßnahmen organisatorischer Art gemäß TA Lärm ergriffen werden müssen, nicht erfüllt.

In der Nachtzeit werden die Richtwerte für die Veranstaltung (Musikdarbietung) eingehalten. Bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs, welcher konkret das Abfahren von ca. 225 Pkw in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr umfasst, werden die Vorgaben der TA Lärm erfüllt, ab denen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Verkehrsgeräusch auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen. Durch organisatorische Maßnahmen des abfließenden Verkehrs kann der aufgezeigte Ablauf der Veranstaltung auf der Freifläche im Rahmen der Genehmigungsfähigkeit liegen.

Die Voraussetzungen für die Beurteilung mit den Immissionsrichtwerten für seltene Ereignisse sind, dass die Veranstaltungen eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden (max. 18 Veranstaltungen pro Jahr). Ebenso sind im Vorfeld alle verhältnismäßige technische und organisatorische Lärminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Veranstaltungen am Freisitz sowie auf der Freifläche bedürfen jeweils eine Genehmigung durch die zuständige Behörde, bei der die Geräuschimmissionen sowie mögliche Maßnahmen je nach Einzelfall konkret bestimmt werden.

Falls Gebäude auf die unbebaute Fläche (IO 02; IO 03) errichtet werden, müssen Maßnahmen umgesetzt werden, da der Parkplatz bei Großveranstaltungen den nächtlichen Immissionsrichtwert nicht einhält (siehe Tabelle 16 und 17). Es empfiehlt sich in dem Fall konkrete Immissionsorte nochmals detailliert rechnerisch aufzunehmen und die Einhaltung der Anforderungen nach der Freizeidlärmerlass des Landes Rheinland-Pfalz zu prüfen.

Neben der Umsetzung von Maßnahmen beim Betrieb des Parkplatzes während den Veranstaltungen könnte auch durch eine Grundrissorientierung der neu zu errichteten Gebäuden der Lärmkonflikt gelöst werden. Da sich das Baufeld außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Bebauungsplanes „Keschde-Berg“ befindet, kann diese Maßnahme der Grundrissorientierung nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Die detaillierten Betrachtungen einzelner Veranstaltungen können im Bauleitplanverfahren nicht pauschal aufgezeigt werden. Trotzdem kann in dieser schalltechnischen Untersuchung dargestellt werden, dass solche Veranstaltungen grundsätzlich die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse einhalten können.

Die Ergebnisse dieser Prognose beziehen sich ausschließlich auf die hierin angegebenen Randbedingungen und Emissionsansätze.

Die Schalltechnischen Untersuchung (Pies, 2025) geht davon aus, dass die angrenzenden Nutzungen des südlich des Plangebiet befindlichen reinen Wohngebietes (Bebauungsplan „Ludwigshain“) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Sondergebietsfläche „Reiterhof“ (Bebauungsplan „Ludwigshain III“) hinsichtlich der anzusetzenden Immissionsrichtwerte als Mischgebiet einzustufen ist. Außerhalb von Bebauungsplänen liegende Gebäude wie der „Riedweg“ 26 sind nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim als „Allgemeines Wohngebiet“ zu bewerten. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass ein Nebeneinander der sport- und freizeitbezogenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und dem angrenzenden „Mischgebiet“ und den wohnbaulichen Nutzungen gewährleistet sein kann.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Freizeidlärmrichtlinie Rheinland-Pfalz weitestgehend eingehalten werden. Bei einer Überschreitung sind die Voraussetzungen für sogenannte „seltene Ereignisse“ jedoch gegeben. Bedingung zur Vermeidung von (Umwelt-) Auswirkungen ist jedoch, dass die dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Annahmen und Maßnahmen, die Ruhezeiten und die zulässige Zahl der „seltenen Ereignisse“ eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden dementsprechend die Lage der Lärmquellen und den damit verbundenen Nutzungen (Vereinsheim/Gaststätte, (überdachter) Freisitz, Veranstaltungsfläche und öffentliche Stellplätze) planungsrechtlich gesichert und auf den jeweiligen Bereich beschränkt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Regelung der Anzahl der Veranstaltungen bzw. der Nutzungszeiträume sowie der zulässigen Zahl der sogenannten „seltenen Ereignisse“ können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, da es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt.

Dies gilt ebenso für die Empfehlung einer geeigneten Grundrissorientierung bei künftig zu errichtenden Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Keschde-Berg“. Betroffen ist insbesondere das Baufeld „WA 2“ im Bebauungsplan „Ludwigshain III“, in dem unter anderem die Errichtung einer Seniorenresidenz vorgesehen ist. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten dabei möglichst lärmabgewandt, beispielsweise nicht zu den angrenzenden Parkplatzflächen, ausgerichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung kann im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht getroffen werden, da für das außerhalb seines Geltungsbereichs liegende Gebiet „WA 2“ keine planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage besteht.

Zudem ist eine umfassende Konfliktbewältigung auf Ebene der Bauleitplanung nicht zwingend erforderlich, sofern sichergestellt wird, dass im nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. baurechtlichen Einzelfallentscheidungen eine konfliktfreie Regelung getroffen werden kann. Die entsprechenden Regelungen können im vorliegenden Fall problemlos im Rahmen der Baugenehmigung über Auflagen und Bedingungen auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens gesichert werden.

2.3.10 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

2.3.11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.12 Radonprognose

Zur Bestimmung wurde die Geologische Radonkarte RLP herangezogen. Für den Geltungsbereich ist ein Radonpotential von 0 bis 11 zu erwarten.

Erst ab einem Radonpotenzial über 44 sollten besondere Maßnahmen beim Bau erwogen werden. (Quelle LfU).

3 Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die über die Jahre bereits vorangeschrittene Entwicklung der Freifläche inkl. deren geringen Bestand an baulichen Anlagen am Ortsrand langfristig planungsrechtlich für die Gemeinde und deren Bürger als Naherholungsraum und Fläche für eine aktive Freizeitgestaltung zu erhalten und im vorgegebenen Rahmen weiterzuentwickeln.

Die bereits im Bestand befindlichen baulichen Anlagen und deren bisherigen bzw. geplanten Nutzungen integrieren sich in das vorliegende Konzept einer multifunktional und vor allem generationenübergreifenden nutzbaren Freifläche, die nicht zuletzt der wohnungsnahen

Erholung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Ortsgemeinde leistet.

3.1 Verkehrserschließung

Wie bereits erwähnt ist das Gelände über den Riedweg entlang der nördlich angrenzenden Reitsportanlage verkehrstechnisch angebunden. Vom Riedweg führt die interne Erschließung bereits jetzt zur gepflasterten Stellplatzanlage westlich der Reitsportanlage. Plangebietsintern sind die jeweiligen Nutzungen über wasserdurchlässige (Fuß-)Wege zu erreichen, die in Teilen lediglich notbefahrbar sind.

Eine weitere Zufahrt ist über den nördlichen Teil des Ludwigshains, der auch die Reitsportanlage verkehrstechnisch anbindet, gegeben. In Randlage ist an der Stelle ebenfalls eine gemischte Verkehrsfläche, die sich aus Stellplätzen und deren Begrünung sowie ggf. einer Teilfläche der Zuwegung zusammensetzt, ausgewiesen. Eine genaue Abgrenzung und Trennung der einzelnen verkehrlichen Nutzungen ist aufgrund der fehlenden Vermessung und der Ungenauigkeit der Katastergrundlage derzeit nicht möglich.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage über den Riedweg wird als sogenannte gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Stellplatzanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt.

3.2 Nutzungsart

Die Nutzung des Geländes wird mit Blick auf die bereits vorhandene und öffentlich zugängliche Park- bzw. Grünanlage mit verschiedenen kleinteiligen baulichen Anlagen wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung mit Anlagen für kulturelle Zwecke“ festgesetzt. Die Öffentliche Grünfläche wird entsprechend ihrer jeweiligen, spezifischen Nutzung in vier Teilbereiche unterteilt (ÖG I-IV).

Zulässig sind solche bauliche Anlagen, die dieser Zweckbestimmung entsprechen. Hierzu gehören insbesondere:

- Bauliche Anlagen und Nutzungen für Veranstaltungen:
 - o Vereinsheim / Räumlichkeiten Gaststätte
 - o Überdachter Freisitz
- Anlagen für spielerische und sportliche Freizeitbetätigung
 - o Kinderspielplatz
 - o Bolzplatz (Rasenfläche)
 - o Aufenthaltsfläche bzw. Großspielfeld für Schach o.ä.
- Fläche für Veranstaltungen (westlich des Bolzplatzes)
- Fuß- und Radwege
- Stellplätze

Die genannten baulichen Anlagen sind zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung entsprechen und zu deren normaler Ausstattung gehören. Der Grünflächencharakter steht dabei mit Blick auf die Gesamtfläche deutlich im Vordergrund und bleibt als solche erhalten.

Zu den genannten Veranstaltungen zählen neben Feierlichkeiten zur Wahrung der Tradition u.a. punktuelle private Feierlichkeiten, Schulveranstaltungen oder auch Musikveranstaltungen, die von örtlichen Vereinen organisiert und durchgeführt werden. Der Gemeinwohlbelang steht überwiegend im Vordergrund.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird der bestehende Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1990 in einem Teilbereich mit der Festsetzung „Sondergebiet Freizeit mit öffentlichen und privaten Grünflächen“ überplant. Die tatsächliche Nutzung als Parkplatzanlage ist Grundlage für die Anpassung. Der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Sportplatz wurde nur in Teilen als Bolzplatz realisiert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bestand sind bereits – wenn auch nur in geringem Umfang - hochbauliche Anlagen wie die Gaststätte und der überdachte Freisitz vorhanden. Versiegelte (Aufenthalts-)Flächen sind hauptsächlich in deren Umfeld und im Bereich der Zufahrt und Stellplatzanlage vorhanden.

In Orientierung am baulichen Bestand wird im vorliegenden Bebauungsplan die maximal zulässige Grundfläche für hochbauliche Anlagen festgeschrieben. Wesentliche bauliche Erweiterungen sind mit den getroffenen Festsetzungen nicht möglich.

Die maximal mögliche Versiegelung durch hochbauliche Anlagen wird in ÖG I-III mit der jeweiligen absoluten Grundfläche (GR) festgesetzt und begrenzt. In ÖG IV (Wald) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und wird auf die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) im Bestand begrenzt. Die Gebäudehöhen der jeweiligen baulichen Anlagen wurden aus dem Onlinedienst des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen des Landes Rheinland-Pfalz (www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de) übernommen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche I (ÖG I) wird die Überbauung im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen mittels Baugrenzen geregelt. Die räumliche Begrenzung der überbaubaren Flächen und der damit einhergehenden Nutzungen dienen neben dem Erhalt der zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche ebenso dazu die Schallquellen zu bündeln und zu fixieren, so dass die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte (vgl. hierzu ergänzend die Schalltechnische Untersuchung, Büro Pies, 2025) für die umliegende Bebauung, die in Teilen aus wohnbaulich genutzten Gebäuden besteht, gewährleistet ist.

3.5 Verkehrsflächen

In Orientierung am Bestand wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und als Bestandteil der ÖG III ein öffentlicher Parkplatz als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Auf der Fläche sind sowohl die Stellplätze, deren Zufahrt als auch die erforderliche Begrünung zulässig. Die

Stellplätze stehen für Veranstaltungen und der Nutzung des Sport- und Spielbereiches und außerhalb des Geltungsbereiches (Parkplätze am Reitverein sowie eine weitere Fläche nördl. des Geltungsbereiches am „Riedweg“) zur Verfügung. Die Ausweisung einer gemischten Verkehrsfläche wird zudem südl. der Reitanlage vorgenommen. Hier werden ebenfalls bestehende Stellplätze und deren Grünstrukturen gesichert. Die Zufahrt zu den Stellplätzen liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereiches und ist hinsichtlich Widmung und baulicher Ausführung gesondert von Seiten der zuständigen Behörde zu betrachten.

Eine konkrete Trennung und damit einhergehend die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken ist an der Stelle nicht möglich, da hierfür die erforderlichen Vermessungsdaten nicht vorliegen und der betroffene Bereich nicht in der digitalen Katastergrundlage als gesondertes Flurstück o.ä. dargestellt ist.

Zeitgleich mit der Festlegung der gemischten Verkehrsfläche erfolgen Festsetzungen zur Ausführung des Belages sowie zur Begrünung.

3.6 Öffentliche Grünflächen

Im Laufe der Jahre hat sich im vorliegenden Geltungsbereich eine Grünfläche, die sowohl der Naherholung als auch der Freizeitgestaltung dient, entwickelt. Ergänzende Nutzungen wie die baulichen Anlagen der „Parkschänke“ mit Freisitz sowie der überdachte Ausschank/ Freisitz bieten die Möglichkeit für Veranstaltungen. Hinsichtlich der Freizeitgestaltung im Freien ist westlich der Parkschänke ein naturnaher Spielbereich sowie im nördlichen Teil ein Bolzplatz vorhanden. Die Fläche westlich des Bolzplatzes/Rasenspielfeldes soll zudem punktuell für kulturelle Veranstaltungen u.a. zur Wahrung der Tradition, wie z.B. die Kerwe, zur Verfügung stehen. Die Nutzungen werden im Planteil entsprechend gekennzeichnet.

Das öffentlich zugängliche Gelände mit den genannten Angeboten wird wie bereits erwähnt in seiner Gesamtheit als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgesetzt. Wie zudem erwähnt wird die Öffentliche Grünfläche in vier Teilbereiche mit ihrer jeweiligen spezifischen Nutzung unterteilt und entsprechende Festsetzungen in der jeweils erforderlichen inhaltlichen Tiefe festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche I (ÖG I) - Freizeit und Veranstaltung:

Die Abgrenzung der Öffentlichen Grünfläche I (ÖG I) erfolgt in der Planzeichnung und umfasst u.a. das Vereinsheim/Gaststätte und der überdachte Freisitz. Es werden zwei Baufenster festgesetzt, in denen die Grundfläche zur maximalen Überbauung geregelt und damit die maximale Versiegelung begrenzt und zeitgleich der Ausgleich für gegenüber dem derzeitigem Bestand neu hinzukommende Versiegelung definiert wird.

Darüber hinaus werden die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wie Nebenanlagen, befestigte Freisitze etc. geregelt und begrenzt und zu erhaltende Baumstandorte definiert, um den bestehenden Charakter der Fläche zu beizubehalten.

Öffentliche Grünfläche II (ÖG II) – Waldspielplatz:

Innerhalb der Fläche befindet sich der Waldspielplatz. Auch hier wird die maximal versiegelbare Fläche definiert. Bauliche Anlagen sind lediglich in Form von Nebenanlagen, die der Nutzung „Waldspielplatz“ dienen zulässig und der Baumbestand ist zu erhalten. Die Festsetzungen sollen den bestmöglichen Erhalt der Fläche im aktuellen Zustand gewährleisten und langfristig sichern.

Öffentliche Grünfläche III (ÖG III) – Rasenspielfeld und Veranstaltungen:

Die öffentliche Grünfläche III beinhaltet das Rasenspielfeld und die Veranstaltungsfläche die gelegentlich für (kulturelle) Veranstaltungen zur Wahrung der Traditionen wie z.B. die Kerwe genutzt wird und damit das soziale Miteinander fördert und das Dorfleben stärkt.

Auch auf dieser Fläche wird eine maximal versiegelbare Fläche definiert, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Ausstattung der Fläche. Fliegende Bauten, die lediglich bei Veranstaltungen auf- und zeitnah abgebaut werden, sind von der Regelung ausgenommen.

Öffentliche Grünfläche IV (ÖG IV) – Wald:

Die Fläche besitzt einen Waldcharakter, der mit Wegen durchzogen ist. Die Flächen werden vorrangig für ruhige Aktivitäten in der Freizeitgestaltung genutzt. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Waldcharakter mit dem Zweck der Nutzung für Ruhe und Erholung erhalten bleiben.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung von Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wird den Ergebnissen der Umweltprüfung Rechnung getragen. Es handelt sich dementsprechend um grünordnerische sowie artenschutzrechtliche Festsetzungen, wie z.B. der Umgang mit Baumbestand und Sträucher oder aber erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Fläche etc.

Vergleiche hierzu auch die detaillierte Ausführungen aus dem Umweltbericht Bettina Krell GmbH, 2025.

Neben Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen erfolgen außerdem Festsetzungen zum Thema Niederschlagswasser und Materialien / Farbgestaltung. Geschützte Landschaftsbestandteile (Ludwigshain) werden ebenfalls nachrichtlich übernommen (vgl. zudem Plandokument).

Zudem werden die sich aus dem Artenschutzgutachten ergebenden erforderlichen Festsetzungen, wie bereits erwähnt, definiert und festgesetzt um erforderliche Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen könnten zu vermeiden. Freiwillige Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Lebensraumsituation werden unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen geführt.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Bebauungsplan soweit möglich vermieden, verhindert, verringert und im Übrigen vollständig ausgeglichen. Dabei liegt das Rechtsverständnis zu Grunde, dass ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen gilt, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Die in der Umweltprüfung zu erfassenden und zu bewertenden Schutzgütern werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. hierzu Bettina Krell GmbH, 2025).

Erforderliche Maßnahmen werden in Form von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, so dass nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich dabei um grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen. Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

Es ist notwendig Regelungen und Festsetzungen für die bestehenden und künftigen Nutzungen zu treffen, damit die Natur, vor allem die Tiere, keinen Schaden nehmen. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vogelschutzgebiet, weshalb hier hohe Schutzerfordernisse gelten.

Es wurde deshalb ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die vorhandenen, geschützten Tier- und Pflanzenarten kartiert hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftige Nutzung die vorhandenen Tierarten nicht beeinträchtigt. Damit dies dauerhaft so bleibt, sind dennoch einige Vorgaben einzuhalten, die in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten sind. So dürfen zum Beispiel während bestimmten Brutzeiten Veranstaltungen nur bei geschlossenen Türen und Fenstern stattfinden.

Da eine zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung nur in sehr geringem Umfang ermöglicht werden, gibt es kaum negative Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt oder das Klima. Daher werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Damit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, werden Vorgaben für Einbauten wie Spielgeräte, Bänke usw. in die Festsetzungen aufgenommen.

Um sicherzustellen, dass die Anwohner östlich des Geltungsbereichs nicht durch die zukünftige Nutzung gestört werden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Planung und die angrenzenden Nutzungen nebeneinander möglich sind. Von Seiten der Behörden sind entsprechend dem Lärmgutachten gezielt für die einzelnen Veranstaltungen Regelungen zu treffen.

5 Abwägung

5.1 Methodik zur Ermittlung des Abwägungsmaterials sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beschreibung von Problemen und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben hat neben der Schaffung von mehr Transparenz insbesondere die Aufgabe, die Öffentlichkeit und die Behörden aufzufordern, im Rahmen ihrer Beteiligung zusätzliche Informationen zu diesen Lücken vorzutragen. Als Grundlage für die Ermittlung des Abwägungsmaterials wurden

- die Bestandsaufnahme durch eine Vor-Ort-Begehung und Bestandsanalyse,
- die bestehenden Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereichs
- *die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (erfolgt im Laufe des Verfahrens)*

herangezogen.

Als besondere Schwierigkeit hat sich zu Beginn der Erstellung der Planunterlagen bereits herausgestellt, dass nur sehr unzureichende und ungenaue Kartengrundlagen von Behördenseite zur Verfügung gestellt werden konnten. Eine Vermessung liegt nicht vor, sodass Maßangaben und Einzeichnungen von Bäumen und Grenzen nach Luftbild oder Angabe durch die Verwaltung erfolgten. Daher ist mit Abweichungen in Bezug auf Abstände und Flächen zu rechnen.

Auch gibt es Kenntnislücken in Bezug auf Genehmigungen in Bezug (z. Bsp. Parkplätze) oder Nutzungen.

5.2 Alternativenprüfung

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im Baugesetzbuch (BauGB) nicht ausdrücklich dargelegt. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden“ weiteren Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind. Hierbei sind die wesentlichen Gründe für die getroffene Flächenwahl zu benennen. Zudem sind in der zusammenfassenden Erklärung die Gründe zu nennen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften und in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diese sind gem. § 15 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Alle Planungen und Entwicklungen im Bereich Sport und Freizeit sind unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Verbesserung der Lebensbedingungen in den jeweiligen

Gemeinden zu sehen. Dies beinhaltet die Forderung nach einer optimalen Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Sportstätten und einer bedarfsgerechten Planung hinsichtlich der Nutzung und Auslastung der jeweiligen Anlage. Auch kulturelle Anlagen können unter diesem Gesichtspunkt bewertet werden.

Zunächst ist das Ziel der Daseinsvorsorge und der zukunftsfähigen Gestaltung der jeweiligen Ortsgemeinde im Fokus der Überlegungen. So soll eine entsprechende Anlage zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung in der unmittelbaren Nähe der Ortslage entstehen. Eine Betrachtung auf Verbandsgemeindeebene scheidet damit aus.

Welche Alternativen zu prüfen sind, entscheidet sich nach objektiven Kriterien. Entscheidend sind hier, die Eignung der Fläche für die jeweiligen Nutzungen, die Flächenverfügbarkeit, die Lage in ihrer Entfernung zum Wohnort sowie ggf. die Bündelungsoption von weiteren Freizeitanlagen.

Die der Freizeit und Erholung dienende Grünanlage soll, wie bereits erwähnt, siedlungsnah mit den bereits vorhandenen Bestandsgebäuden ausgewiesen werden. Es gilt an der Stelle eine sinnvolle Nachnutzung für das Bestandsgebäude der Parkschanke sowie die Sicherung des u.a. zu kulturellen Zwecken genutzten überdachten Freisitzes und den umliegenden Bereichen zu sichern. Allein aufgrund der bereits bestehenden baulichen Anlagen sowie der Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortslage und den weiteren bereits vorhandenen Nutzungen (Stellplätze, Bolzplatz etc.) können keine Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, ohne eine Neuversiegelung im Außenbereich anzustreben.

Der Verzicht auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans, das heißt die sogenannte „Nullvariante“ hat zur Folge, dass die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Vereinsheim nicht wie derzeit geplant möglich ist und ggf. auf unbestimmte Zeit als Leerstand erhalten bleibt. Der Besucherverkehr, der durch die Nutzung des Gebäudes für gelegentliche Konzerte verursacht wird, würde entfallen. Die Veranstaltungen am überdachten Freisitz würden voraussichtlich wie bisher durchgeführt.

Alle anderen Bereiche, die als Öffentliche Grünflächen I bis IV festgesetzt werden, und denen damit auch einzelne Nutzungsbeschränkungen auferlegt werden, würden wie bisher ohne Regelung weiter genutzt werden.

Die Auswirkungen durch Besucherverkehr, Treffen im Freien, Festivitäten usw. bliebe unverändert.

Die positiven Auswirkungen aufgrund von Nutzungsbeschränkungen würden nicht eintreten.

5.3 Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes sind die erkennbaren Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Sicherung des Bestands (bauliche Anlagen und deren zukünftige Nutzungsart) geregelt. Die naturnahe Gestaltung des Bereiches

steht nach wie vor im Vordergrund. Maßgebliche zusätzliche Versiegelungen werden nicht ermöglicht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchungen werden die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung untersucht und deren Auswirkungen mit Maßnahmen beschrieben. (Vgl. hierzu Schalltechnische Untersuchung Büro Pies, 2025)

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wie z.B. die Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungen und Auflagen zur Technik sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. in Einzelfallentscheidungen anzustreben und festzulegen.

5.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet und im Umweltbericht (siehe gesondertes Dokument, Bettina Krell GmbH, 2025) dargestellt. An der Stelle wird auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz, der Bestandteil der Begründung ist, verwiesen. Um Überschneidungen und damit Dopplungen zu vermeiden sind die Inhalte in einem gesonderten Dokument beigefügt.

5.5 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu ist die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung und die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinanderstehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargelegt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise wenn auf deren Einhaltung materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

5.6 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im Verfahren weiter ergänzt.

5.7 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wird im Verfahren weiter ergänzt.

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ist Bestandteil der Begründung.
Die Inhalte sind aufgrund der Überschneidungen in einem gesonderten Dokument beigefügt.



**Umweltbericht
mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz**

**Bebauungsplan „Keschde-Berg“
und Teiländerung
Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“**

**Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
in der Verbandsgemeinde Freinsheim**

**Entwurf
zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und zur Vorgezogenen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
Stand 09.03.2026**

Kommune:

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand
Dr.-Welte-Straße 2
67256 Weisenheim am Sand

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeinde Freinsheim
Fachbereich Bauen, Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim

Bebauungsplanung:

PLANKultur
Silke Neu
Am Hinterweg 6
76863 Herxheim

Artenschutz / Natura 2000 VP

viriditas
Thomas Metz
Auf der Trift 20
55413 Weiler

Umweltprüfung / Auftragnehmer:

Bettina Krell GmbH
Bettina Krell, Landschaftsarchitektin
Unterdorfstr. 37
76889 Oberotterbach

INHALTSVERZEICHNIS:

1	EINLEITUNG	5
1.1	Allgemeine Vorbemerkungen - Rechtliche Grundlagen	5
1.2	Anlass, Kurzdarstellung und wichtigste Ziele	6
1.3	Lage und Bedarf an Grund und Boden	7
1.4	Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen	8
1.4.1	Fachgesetze	8
1.4.2	Fachpläne	11
2	ARTENSCHUTZ UND NATURA 2000-GEBIETE	14
2.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	14
2.1.1	Betroffene Arten	14
2.1.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	15
2.2	Natura2000 Verträglichkeitsvorprüfung	15
2.2.1	Gebiete und Ziele	15
2.2.2	Betroffenheit der Arten (Lebensraumtypen, Vogelarten und Anhang-II-Arten)	15
2.2.3	Abschließende Beurteilung	15
2.3	Vorgaben und Empfehlungen	16
2.4	Fazit	16
3	BASISSZENARIO - BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	17
3.1	Schutzgut Boden / Geologie / Fläche	17
3.2	Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser	18
3.3	Schutzgut Pflanzen	18
3.4	Schutzgut Tiere	19
3.5	Schutzgut Klima / Luft	19
3.6	Schutzgut Landschaftsbild /Ortsbild	20
3.7	Schutzgut Mensch/ Gesundheit	20
3.8	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter	20
4	WIRKUNGSPROGNOSE	20
4.1	Wirkfaktoren / Wirkungsgefüge /Wechselwirkungen	20
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
4.3	Prognose der Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen	22
4.3.1	Schutzgut Boden / Fläche	22
4.3.2	Schutzgut Wasser	23
4.3.3	Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	23
4.3.4	Schutzgut Klima / Luft	23
4.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	23
4.3.6	Mensch / Gesundheit	24
4.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
5	BILANZIERUNG	25
6	MASSNAHMEN ZUR TEXTLICHEN FESTSETZUNG	28
6.1	Verkehrsflächen	28
6.2	Öffentliche Grünflächen	28
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6.4	Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise	30
6.5	Pflanzliste, Pflanzqualität, Ausführung	31
7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32

**335-24 Bebauungsplan „Keschde-Berg“ und „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ in Weisenheim am Sand
Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zur Frühzeitigen Beteiligung**

7.1	Krisenfälle	32
7.2	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
7.3	Monitoring	33
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht	33
8	LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS	34
9.	PLANUNTERLAGEN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Geltungsbereich neu und Änderungsbereich	7
Abbildung 2	Lage des Plangebiets; Ausschnitt Lanis	8
Abbildung 3	Vogelschutzgebiet und Geschützter Landschaftsbestandteil	9
Abbildung 4	Biotopkataster Quelle: Lanis 29.05.2025	10
Abbildung 5	Landesweiter Biotopverbund (Auszug Lanis, 12.12.2025)	11
Abbildung 6	ERP Erläuterungskarte Blatt West	12
Abbildung 7	Bebauungsplan „Ludwigshain 1991	12
Abbildung 8	Planung vernetzter Biotope 2020	13
Abbildung 9	Biotoptypen Büro viriditas (Überarbeitung Krell 2025)	19
Abbildung 10	Verschnitt Baufenster Vereinsheim / Biotoptypenplan	25
Abbildung 11	Verschnitt Altbebauungsplan / aktueller Bestand	26
Abbildung 12	Auszug Biotoptypenkartierung – Bereich ÖG III	27

GENDER-HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Umweltbericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

ZITATRECHT-HINWEIS:

Es ist gestattet, Textteile dieses Umweltberichts im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Bebauungsplan „Keschde-Berg“ und Teiländerung Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ zu verwenden.

Die Verwendung von Textauszügen in anderen Verfahren als diesem ist nur unter Nennung der Quelle zulässig.

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen - Rechtliche Grundlagen

Grundlage für den Umweltbericht ist das Baugesetzbuch¹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Die Bearbeitung erfolgt in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz² vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dabei fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in **angemessener Weise** verlangt werden kann.

Dies gilt entsprechend für die **Änderung, Ergänzung** und **Aufhebung** von Bebauungsplänen.

„Sie (Anmerkung: die Umweltprüfung) ist als Regelverfahren ... für die Bauleitplanung ausgestaltet. Sie ist zugleich das Trägerverfahren für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die FFH-Prüfung und die Prüfung aller sonstigen Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a“³

Der Inhalt des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Für die Prüfung und Bewertung sind bei Bedarf vorab diverse Gutachten zu erstellen. Deren Ergebnisse werden für die Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen; es handelt sich i. d. R. um den Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan), den Fachbeitrag Artenschutz, der auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44ff. BNatSchG berücksichtigt. Herangezogen werden üblicherweise Boden-, Starkregen-, Schallgutachten, wenn vorhanden, Radongutachten oder sonstige vorliegende Untersuchungen.

Für diesen Bebauungsplan wurde auf eine gesonderte textliche Ausfertigung des Fachbeitrags Naturschutz verzichtet und eine integrierte Bearbeitungsweise mit dem Umweltbericht gewählt, da die Überschneidungen groß sind und Wiederholungen vermieden werden sollen.

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Absatz 1 gilt, dass, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelmäßig in Text und Karte darzustellen.

¹ <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>

² https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BJNR254210009.html

³ (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger; BauGB -Kommentar (2017) S.15 Rdn 38)

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf dieser Grundlage werden ggf. erforderliche Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

Die Berechnung eines eventuell erforderlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) erfolgt nach heutigen Maßstäben und Erfordernissen.

In der Umweltprüfung sind auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44ff. BNatSchG zu berücksichtigen. Es wurden im Vorfeld eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung SaP“ und eine „Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht ist auch Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Kommune, die dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird in diesem Umweltbericht (zum Stand der Frühzeitigen Beteiligung) auf die Ausführungen der Städtebaulichen Begründung verwiesen. Wo erforderlich, werden Ergänzungen oder Detaillierungen vorgenommen.

1.2 Anlass, Kurzdarstellung und wichtigste Ziele

In der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand soll für das Gelände rund um die ehemalige Parkschänke südlich der Ortslage ein Gesamtkonzept erstellt und in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden. Damit soll langfristig, für die bereits über die Jahre entstandenen sowie geplanten Nutzungen auf der Freifläche eine Realisierungsmöglichkeit im geordneten bauplanungsrechtlichen Rahmen ermöglicht werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Keschde-Berg“ soll der angrenzende Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ von 1990 in einem Teilbereich geändert werden.

Für die Umnutzung der ehemaligen gastronomischen Nutzung der Parkschänke in ein Vereinsheim bzw. Veranstaltungsräume für den Musik- und Kulturverein wird eine Nutzungsänderung erforderlich, die lediglich auf Grundlage eines Bebauungsplanes genehmigungsfähig ist. Die bestehende Genehmigung der Räumlichkeiten sieht derzeit eine Nutzung als Gaststätte vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll sowohl die bisherige als auch die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Aktuell ist das Gelände nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen.

Geplant ist die Festlegung einer Öffentlichen Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.

Die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen sowie deren bestehende und zukünftige Nutzungen sollen in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitpark Ludwigshain, 1. Änderung“ soll so überarbeitet werden, dass der dort innerhalb des geplanten Spielfeldes und angrenzenden Flächen entstandene Parkplatz baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Ebenso sollen westlich des Bolzplatzes weiterhin Veranstaltungen durchführbar sein. Derzeit ist im Bebauungsplan eine Sportplatzfläche festgesetzt, die nun mit der vorliegenden Teiländerung ebenfalls hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit angepasst werden soll.

Die Umweltprüfung erfasst und bewertet die Schutzgüter (Naturpotentiale) sowie die Schutzgüter Mensch und Kulturgüter. Die Umweltprüfung ist bisher nicht abgeschlossen, doch so weit absehbar werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet, die ausgeglichen werden müssten.

Zum jetzigen Kenntnisstand stehen weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände noch Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete dem geplanten Bebauungsplan entgegen.

Der Bebauungsplan beinhaltet, zum derzeitigen Stand, diverse Festsetzungen und/oder Hinweise mit Auswirkungen auf die Umweltbelange:

- Festsetzungen von Grundflächen, Baugrenzen und Gebäudehöhen
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Nebenanlagen
- Festsetzungen von Grünflächen mit diversen Festsetzungen zur Nutzung, Zu- und Unzulässigkeit
- Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzung und Pflanzgebote zum Ausgleich, Pflanzliste
- Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregen
- Festsetzungen zu Boden-, Arten- und Biotopschutz

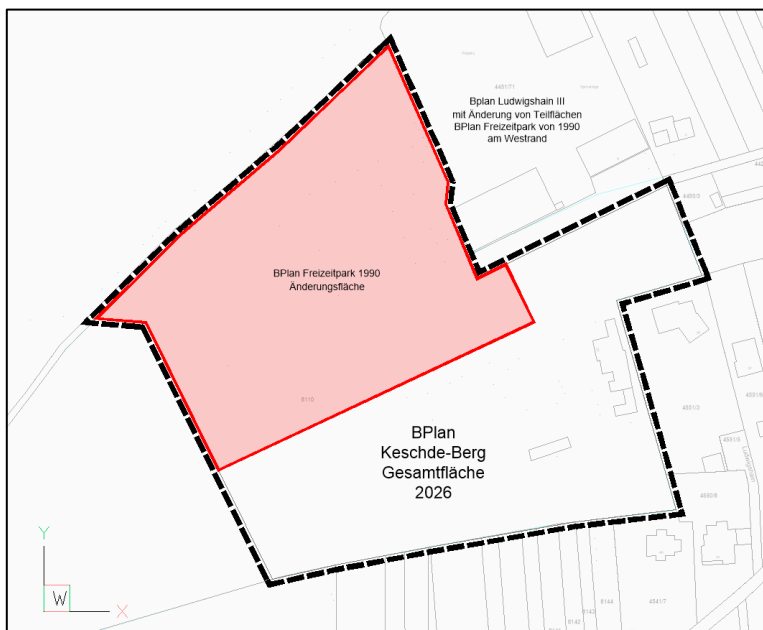


Abbildung 1 Geltungsbereich neu und Änderungsbereich

1.3 Lage und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet liegt im Süden, außerhalb der Ortslage von Weisenheim am Sand. Der Geltungsbereich beträgt aktuell ca. 3 ha. Davon entfällt eine Fläche von ca. 1,5 ha auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitpark Ludwigshain“ aus dem Jahr 1990.

Mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan „Ludwigshain III“ aus dem Jahr 2024 wurden ebenfalls Teile dieses Bebauungsplans entlang der Randbereiche angepasst.

- Im Norden grenzt die Fläche an die freie Landschaft (Wiesen) und das Gelände des Reitvereins.
- Im Osten an Bebauung des Ludwighains.
- im Süden an landwirtschaftliche Flächen
- im Westen an die Grenze zum geschützten Landschaftsbestandteil, Waldflächen



Abbildung 2 Lage des Plangebiets; Ausschnitt Lanis

1.4 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und „Technischen Anleitungen“ zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.

Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt im deutschen Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Arten-, Landschafts- und Biotopschutz), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG-Bodenschutz, Schutz vor und Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Auf Landesebene greifen weitere Regelungen, wie z. Bsp. das Landeswassergesetz oder das Landesnaturschutzgesetz.

Auf regionaler Ebene greifen die Fachplanungen wie der Raumordnungsplan, die Planung vernetzter Biotope, der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim.

1.4.1 Fachgesetze

Die Aussagen stellen den Kenntnisstand vor der Frühzeitigen Beteiligung dar.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im Verfahren ergänzt und bei Erfordernis weiter ausgearbeitet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollumfänglich in einem **Gentechnikfreien Gebiet** nach § 19 LNatSchG.

In der Karte ohne Kennzeichnung.

Teile des Geltungsbereichs liegen im **Vogelschutzgebiet DE-7000-039 „Hardtrand“**.
Es handelt sich um ein internationales Schutzgebiet.
In der Abbildung grün dargestellt

Als nationales Schutzgebiet ist ein **Geschützter Landschaftsbestandteil LB 7332-049 „Ludwigshain“**
auf einer weiteren Teilfläche des Geltungsbereichs zu finden. Er reicht über den Geltungsbereich hinaus,
liegt aber vollumfänglich innerhalb des VSG. Die Rechtsverordnung stammt vom 25. März 2004.
In der Abbildung lila dargestellt.

Gemäß § 3 ist der Schutzzweck die Erhaltung dieses Landschaftsteiles als wertvolles Landschaftselement zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung sowie Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes.

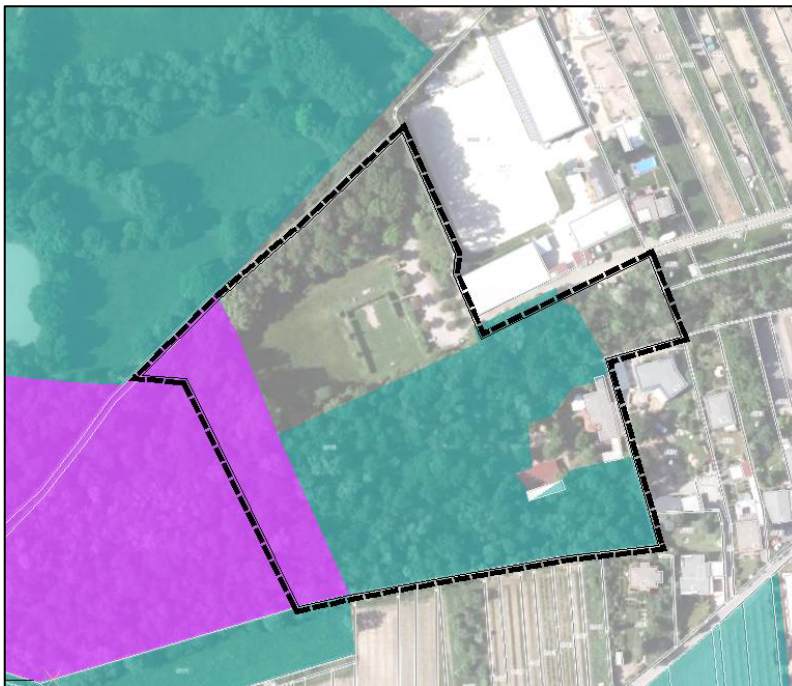


Abbildung 3 Vogelschutzgebiet und Geschützter Landschaftsbestandteil

Biotopkataster

Auf einer Teilfläche liegt der Biotopkomplex BK-6415-0158-2006 „Feuchtgebiet südwestlich Bahnhof Weisenheim am Sand (einschl. Kastanienwald)“.

Innerhalb des Geltungsbereichs und den angrenzenden Flächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso sind in diesem Bereich keine FFH-Lebensraumtypen festgesetzt. Es sind keine geschützten Biotoptypen kartiert und eingetragen (2000-2019). Quelle: Lanis, 29.05.2025

Die nachfolgende Abbildung ist unmaßstäblich.



Abbildung 4 Biotopkataster Quelle: Lanis 29.05.2025

Lärmschutz

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend. Aufgrund der Lärmkartierung 2022 des Landes RLP wird deutlich, dass sich das Plangebiet trotz der Lage in der Nähe der L454 (ca. 650 m östlich) nicht im Korridor mit erhöhten Lärmwerten befindet.

Im Januar 2025 wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan beauftragt, die uns seit Mitte November 2025 vorliegt. Die Ergebnisse werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans, der Begründung und in den Umweltbericht eingearbeitet. Vgl. hierzu Kapitel 4.3.6

Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete

Es liegt kein Grabungsschutzgebiet vor. Keine Angaben und Kenntnis zu Fundstellen.

Altablagerungen/ Altlastenverdachtsfläche/ Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete

Es liegen keine amtlichen Informationen zu Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vor. Das Plangebiet ist nicht als Bodenbelastungsgebiet bzw. als Bodenschutzgebiet nach § 8 Landesbodenschutzgesetz festgesetzt.

Altbergbau / Bergbau

Keine Rechte vorhanden.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es grenzen auch keine Gebiete an.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich ebenso außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es grenzen auch keine Gebiete an.

In den Auskunftssystemen des Landes ist kein Risikogebiet außerhalb der festgesetzten Gebiete eingetragen.

Radonprognose

Zur Bestimmung wurde die Geologische Radonkarte RLP herangezogen.

Ab einem Radonpotenzial über 44 sollten besondere Maßnahmen beim Bau erwogen werden.

(Quelle: LfU)

Radon-Potenzial 0 bis 11

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen.

1.4.2 Fachpläne

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014

In der Raumnutzungskarte sind Zielsetzungen für das Plangebiet und die Umgebung ablesbar.

Zum einen liegt die Fläche in einem „weiß“ dargestellten Teilbereich, der als solcher hinsichtlich der Nutzbarkeit restriktionsfrei ist. Überlagert befinden sich jedoch die Darstellungen eines landesweiten Biotopverbundes RLP sowie angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft. Ebenso befindet sich die Fläche in einem Regionalen Grünzug. Bei den weiteren Planungen sind diese Vorgaben zu beachten und ggf. tiefergehend zu untersuchen.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche einschließlich der ergänzenden Nutzungen, die der Freizeit und Erholung dienen, stimmt der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung überein.

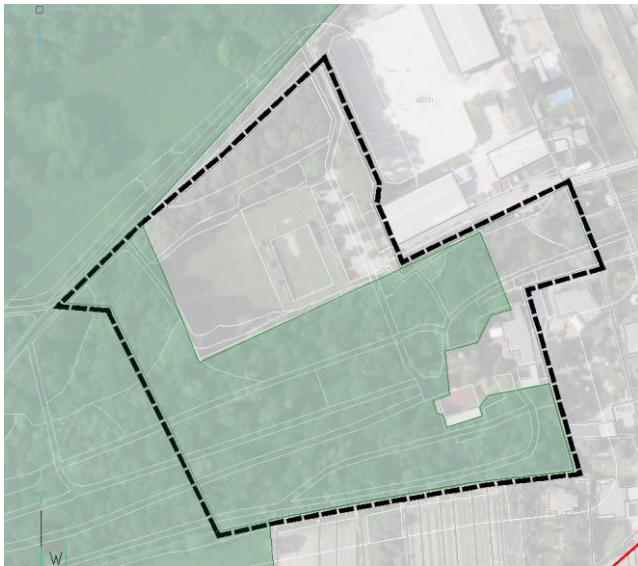


Abbildung 5 Landesweiter Biotopverbund (Auszug Lanis, 12.12.2025)

Die Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zeigt folgende Zielsetzungen:

- Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung
- Landesweiter Biotopverbund
- Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung

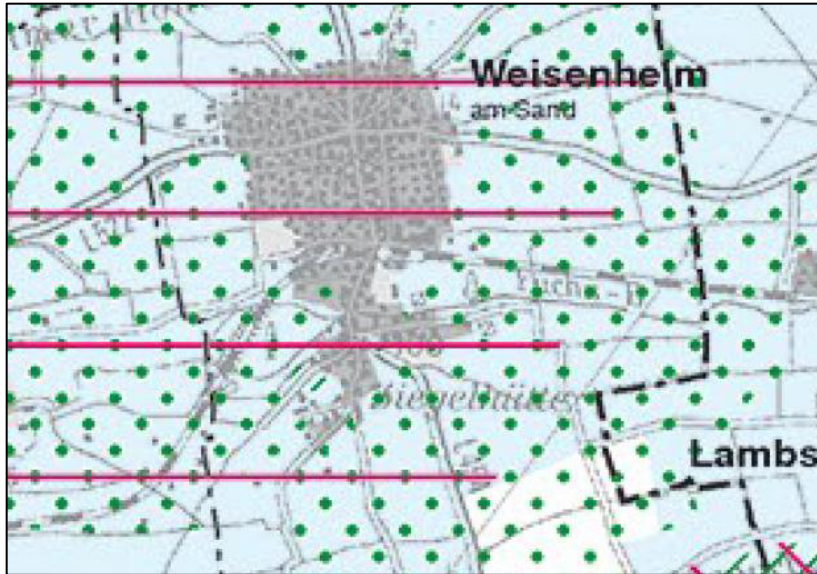


Abbildung 6 ERP Erläuterungskarte Blatt West

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim weist überwiegend eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Naherholungsgebiet mit Sporteinrichtungen aus.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung und unter Berücksichtigung der weiteren Vorgaben kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Landschaftsplan

Vonseiten des Auftraggebers konnte kein Landschaftsplan vorgelegt werden.

Bebauungsplan „Freizeitpark Ludwigshain“, Änderungsplan 1



Abbildung 7 Bebauungsplan „Ludwigshain 1991

Es liegt eine Karte aus dem Jahr 1990 vor. Demnach ist der Bebauungsplan am 21. Mai 1991 in Kraft getreten. Der aktuelle Bebauungsplan und dieser alte Bebauungsplan überschneiden sich auf einer Fläche von ca. 1,5 ha.

Auf dieser Fläche sollte ein vorhandener Sportplatz erhalten werden.

An den Rändern dieses Sportplatzes sollten mehrere Bäume erhalten werden. Diese wurden offensichtlich kartiert, da mit Standort und botanischen Namen versehen.

Wege sollten wassergebunden angelegt werden.

Parkplatzflächen mit Schotterrasen oder ähnlich befestigt werden.

Starkregensituation

Vgl. hierzu Städtebauliche Begründung, Kapitel 2.3.8

Zur Beurteilung werden die Starkregenkarten des Landes zugrunde gelegt.

Die Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Die Gemeinde hat ein Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in Auftrag gegeben. (Obermeyer Gruppe). Danach besteht kein Handlungsbedarf für Maßnahmen im Geltungsbereich. Weitere Erkenntnisse werden bei Bedarf im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

Biotopvernetzung Kreis Bad Dürkheim

Der Textband stammt aus dem Jahr 1998. Die Zielkarte, 2020, zeigt für den Geltungsbereich drei unterschiedliche Entwicklungsziele auf.

Fläche orange: Freizeitfläche zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

Fläche hellgrün: Übrige Wälder zu übrigen Wäldern

Fläche grau: Parkplatz an der Reitanlage zu bebauten Flächen

Quelle: Geoportal, Landesamt für Vermessung, 29.05.2025

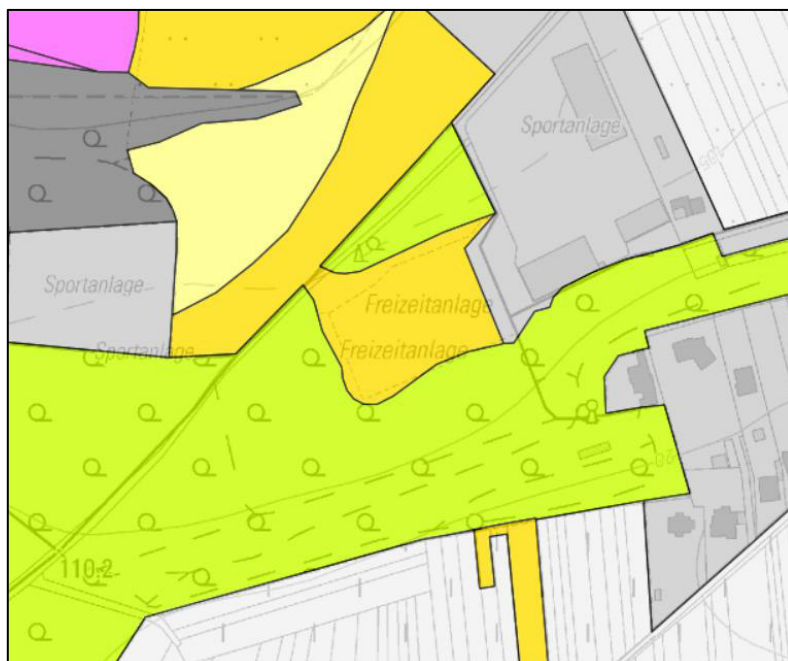


Abbildung 8 Planung vernetzter Biotope 2020

Pflege- und Entwicklungsplan für das Naherholungsgebiet „Ludwigshain“

Die Gemeinde hat einen Entwicklungsplan in Auftrag gegeben, Büro Valentin, Ebertsheim. Es liegt ein Vorentwurf vom Januar 2021 vor.

Danach soll im Geltungsbereich das Wegenetz, wo möglich, reduziert werden. Die Gemeinde behält sich vor einzelne Wege aufzulösen. Zur Verbesserung der Artenzusammensetzung und Naturverjüngung in den Waldbereichen soll die Robinie zurückgedrängt werden, vornehmlich durch „Ringeln“.

2 ARTENSCHUTZ UND NATURA 2000-GEBIETE

Das Büro **viriditas** aus Weiler, wurde 2023 mit der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung“ und der Natura 2000-VVP beauftragt. Es wurde ein Gutachten erstellt, Stand März 2024.

Es wird auf dieses Gutachten mit seiner ausführlichen Untersuchung verwiesen.

Im Umweltbericht werden **die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse zusammengefasst** wiedergegeben.

2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz finden sich in den §§ 39 bis 43 BNatSchG.

Die Regelungen zum Besonderen Artenschutz in den §§ 44 und 45 BNatSchG.

Zur Erfassung von nach § 44 BNatSchG zu schützenden Arten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wurde das Gebiet 2023 mehrfach begangen. Vgl. hierzu Gutachten Viriditas

2.1.1 Betroffene Arten

Im Umweltbericht werden nur die tatsächlich kartierten oder vermutlich vorhandenen Tierarten aufgeführt. Auf die nicht vorhandenen, nicht betroffenen Tierarten wird nicht näher eingegangen.

Anhand des Biotoptypenspektrums besteht die Möglichkeit der Betroffenheit streng und europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse, Bilche) und Vögel.

Fledermäuse

Im Rahmen der Detektorbegehung konnten mehrere Fledermausarten jagend auf der Fläche festgestellt werden. Quartiere sind in den über das Untersuchungsgebiet verteilten Habitatbäumen zu vermuten. Die Hauptflugräume befinden sich außerhalb der Wegebeleuchtung. Im Gebiet wurden sowohl lichttolerante als auch lichtscheue Arten nachgewiesen.

Die Artenvielfalt ist für die vorhandenen Strukturen als durchschnittlich einzustufen

Die Habitatbäume des Vorhabengebietes dienen mit hinreichender Sicherheit als Quartier für streng geschützte Fledermäuse. Reproduktionsstätten oder Winterquartiere können nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der bereits seit Jahrzehnten durchgeführten Veranstaltungen werden keine Habitatbäume beeinträchtigt, da sich in der unmittelbaren Nähe der Veranstaltungsorte keine Hinweise auf Fledermausquartiere feststellen ließen. ... Die teils intensive Nutzung des Untersuchungsgebietes ... bestehen bereits über mehrere Jahrzehnte. Daher ist davon auszugehen, dass die vorkommenden Arten die Veranstaltungsplätze zur Jagd sowie insbesondere zur Quartiersuche meiden. Auch lichttolerante Arten konnten in den beleuchteten Bereichen kaum nachgewiesen werden. Die Individuenzahl ist für die prinzipiell sehr guten Habitatbedingungen im gesamten Gebiet als unterdurchschnittlich einzustufen.

Bilche

Im Rahmen der Erfassung konnte der besonders geschützte Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) aufgrund seiner artspezifischen Lautäußerungen nachgewiesen werden.

Vögel

Insgesamt konnten 45 Vogelarten im Untersuchungsgebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt werden. Die Liste beinhaltet 15 Arten, die lediglich als Nahrungsgast bzw. Überflieger festgestellt wurden. Eine Betroffenheit liegt bei diesen Arten nicht vor.

Bei den verbliebenen 30 Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Plangebiet sowie die angrenzenden Kontaktbiotope als Bruthabitat nutzen. Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet.

Als Brutraum nutzen von den nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten nur Grünspecht, Mittelspecht, Sperber, Waldkauz, Waldohreule und Wiedehopf das Plangebiet; von den Rote-Liste-Arten sind es lediglich Kleinspecht und Pirol.

Die übrigen Vogelarten konnten lediglich als Nahrungsgäste oder Überflieger erfasst werden und brüten nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen unmittelbar angrenzenden Randbereichen.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um ein entsprechend der vorherrschenden Habitatausstattung typisches Waldgebiet.

2.1.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im untersuchten Gebiet befinden sich aufgrund der Lage -unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und an den Reitverein angrenzend- sowie des erhöhten Störpotenzials durch Spaziergänger und Nutzer des Spiel- und Bolzplatzes, keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten störsensibler, streng geschützter Arten oder wesentliche Nahrungshabitate für lokale Teilpopulationen.

Streng geschützte Arten oder Arten der Roten-Liste, die im Plangebiet brüten, befinden sich mit ihrem Brutstandort überwiegend außerhalb der artspezifischen Fluchtdistanz. Es ist anzunehmen, dass die vorkommenden und besonders störsensiblen Arten den Bereich der Veranstaltungsorte bereits gegenwärtig meiden.

Demnach ergibt die artenschutzrechtliche Prüfung, dass die relevanten Arten durch das Planungsvorhaben nach § 44 BNatSchG nicht betroffen sind.

2.2 Natura2000 Verträglichkeitsvorprüfung

2.2.1 Gebiete und Ziele

Teile des Plangebiets sowie angrenzende Flächen sind Teil des **Vogelschutzgebietes DE-6514-401 „Haardtrand“**. Das Erhaltungsziel lautet: Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichem Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten Laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern.

2.2.2 Betroffenheit der Arten (Lebensraumtypen, Vogelarten und Anhang-II-Arten)

Das Büro viriditas hat in mehreren Begehungen in Verbindung mit der artenschutzrechtlichen Prüfung die relevanten Tierarten und Biotoptypen untersucht und ausführlich deren mögliche Betroffenheit und mögliche Auswirkungen beschrieben.

2.2.3 Abschließende Beurteilung

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Europäischen Vogelschutzgebietes VSG-6514-401 'Haardtrand' sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist gemäß den Kriterien des § 34 Abs.

1 BNatSchG mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich. Der Vorhabensbereich befindet sich zudem nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes, sondern grenzt lediglich an dieses an. Eine formelle Verträglichkeitsprüfung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

2.3 Vorgaben und Empfehlungen

Obwohl die Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass sich durch die Planung keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes ergibt, weder in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG, noch für das Vogelschutzgebiet, werden in der Untersuchung Vorgaben und Empfehlungen formuliert.

Folgende „**Vorgaben**“ sollten trotz der grundsätzlichen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebietes bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden.

- Um die Störungsintensität, insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen, im vorbelasteten Vorhabensbereich nicht weiter zu erhöhen, sind die, zusätzlich zu den bestehenden Veranstaltungen, geplanten Konzerte des Musikvereins während der Hauptbrutperiode, insbesondere des Mittelspechts, von Mitte März bis Mitte Juli in die bestehenden ehemaligen Gaststättengebäude zu verlegen.
- Zur generellen Beruhigung des Vogelschutzgebietes und zur Aufwertung des Lebensraumes für stör-sensible Arten sind die Waldwege und Trampelpfade im Plangebiet dauerhaft auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst auf einen Weg zu zentrieren.
- Besucherlenkung durch temporäre Abzäunung / Abgrenzung der störsensiblen Bereiche während größerer Veranstaltungen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche westlich des Spielplatzes.
- Im Bereich der nördlichen Grünfläche (Festwiese) ist die Beleuchtung zu Veranstaltungszeiten möglichst gering zu halten, um den Jagd- und Transferraum der vorkommenden Eulen- sowie Fledermausarten auch während der Veranstaltungen möglichst zu erhalten.
- Die an das Vorhabengebiet angrenzenden Gehölzbestände sind von einer Beleuchtung auszunehmen und nicht direkt zu bestrahlen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Lichtquellen nicht in den Himmel strahlen.
- Kein Feuerwerk oder sonstige Pyrotechnik sowie keine Lasershows im Rahmen der Veranstaltungen

Folgende **Empfehlungen** dienen zur Verbesserung der Habitatsigenschaften

- Zur Verbesserung der Habitatbedingungen im Plangebiet wird empfohlen, für die vorkommenden Fledermausarten geeignete Quartiere aufzuhängen, um die aktuell niedrigen Individuenzahlen langfristig verbessern zu können.
- Ggf. dauerhafte Abzäunung der westlich an das Vorhabengebiet bzw. den Spielplatz angrenzenden Waldbestände.

2.4 Fazit

Das geplante Vorhaben verstößt aller Voraussicht nach unter Einhaltung der oben genannten Vorgaben nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung konnten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Zielarten des Vogelschutzgebietes infolge der geplanten Veranstaltungen festgestellt werden.

Das geplante Vorhaben steht zudem nicht den Zielen, Vorgaben und Maßnahmenvorschlägen für den betroffenen Teilbereich des Vogelschutzgebietes entgegen.

Das Vorhaben ist nach aktuellem Planungsstand mit den Kriterien des § 34 Abs. 1 BNatSchG vereinbar. Eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.

Anmerkung BKGmbH:

In die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nur die Vorgaben übernommen, die nach den zuvor

genannten gültigen Gesetzen erforderlich sind.

Freiwillige Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Lebensraumsituation werden in den Hinweisen aufgeführt. Sie sind zwar wünschenswert, aber die Gemeinde nicht zwingend zur Umsetzung verpflichtet.

3 BASISZENARIO - BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

Die Bewertung der Schutzgüter im Ausgangszustand dient dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, und bei Bedarf deren Funktionen wiederherzustellen oder zu ersetzen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde in Rheinland-Pfalz bis 2021 überwiegend **verbal-argumentativ** vorgenommen. Dabei orientierten sich die Bewertungskriterien für die Naturpotentiale (Schutzgüter) vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998.

Danach waren in erster Linie die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen. **Dieser Grundsatz gilt nach wie vor.**

2018 ist die Landeskompensationsverordnung in Kraft getreten, die sich an der Bundeskompensationsverordnung von 2013 orientierte, aber noch keine Richtlinien in Bezug auf die Bewertung der Schutzgüter, außer Landschaftsbild, vorgab. Dies wurde mit einem Praxisleitfaden vom Mai 2021 nachgeholt.

Die Landeskompensationsverordnung gilt allerdings **nicht** für die Vorhaben der Bauleitplanung, gleichwohl ist es hilfreich, sich am Leitfaden zu orientieren, da die Vergleichbarkeit der Verfahren in Bezug auf Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen dadurch verbessert wird. Es wird daher empfohlen, die Methode, ggf. modifiziert, auch für das Bauleitplanverfahren zu verwenden.

Es gibt andere Methoden als Alternativen, die als Ergebnis höhere oder niedrigere Ausgleichsverpflichtungen ergeben können. Die Ergebnisse sind zumeist vergleichbar, die Unterschiede je nach Situation unwesentlich.

Die Planerin empfiehlt der Ortsgemeinde, sich für die Bewertung am Praxisleitfaden des Landes **zu orientieren**. Die Bewertung / Bilanzierung erfolgt hier dennoch überwiegend verbal argumentativ, da die Planung nur unwesentliche flächige Veränderungen (Versiegelung, Überbauung, o.ä.) in Bezug auf die Biotoptypen zulässt. Vorrangig sind die bestehenden und geplanten Nutzungen und ihre Auswirkungen zu beschreiben. Die klassische Gegenüberstellung Bestand / Planung bezogen auf Flächen über den gesamten Geltungsbereich, ist nicht zielführend, da sich die Biotoptypen vorher / nachher praktisch nicht unterscheiden.

Zur Bewertung der Bestandssituation werden, so weit wie möglich die rechtskräftigen Bebauungspläne herangezogen.

3.1 Schutzgut Boden / Geologie / Fläche

Der Planungsraum gehört zur Großlandschaft Nördliches Oberrhein-Tiefland (22) zum Landschaftsraum „Freinsheimer Riedel“ (221.7) als Teil des „Vorderpfälzer Tieflands“ (221).

„Der Freinsheimer Riedel nimmt den Raum zwischen der Unterhaardt und der Frankenthaler Terrasse ein. Im Süden wird der Landschaftsraum vom Isenach-Schwemmkegel begrenzt. Im Norden zeichnet der Eckbach seine Grenze zum anschließenden Unteren Pfrimmhügelland. Von rund 150 m ü.NN am Westrand fallen die Tälchen des Landschaftsraums bis auf gut 100 m an seinem Ostrand ab und schneiden dabei zunehmend tiefer in das Gelände ein. Die Sohlen der Täler werden heute überwiegend beackert. Dies trifft auch für das Gebiet am Eckbach zwischen Dirmstein und Gerolsheim zu, das von einer Vielzahl parallel verlaufender Gräben durchzogen wird, die früher teils der Entwässerung, teils der Bewässerung dienten. Ausnahmen bilden ein größeres Wiesengebiet am Freinsbach bei Weisenheim am Sand sowie ein Grünlandband, das die Isenach säumt. Besonders reich mit Obstbäumen ausgestattet ist der Raum um Freinsheim, Weisenheim am Sand und Lamsheim. Hier dominieren Obstkulturen auf leichten, sandigen Böden. Die Kuppen der Riedel sind dagegen wenig durch Bäume oder Gehölze strukturiert. Der Erlebniswert der Landschaft wird zumindest im Westteil auch von der Kulisse des Haardtrands mitbestimmt.

Die Landschaft ist altbesiedeltes Kulturland. Die Anlage der Ortschaften erfolgte entlang der Fließgewässer. Hervorzuheben ist das Städtchen Freinsheim, das sich durch eine historische Stadtbefestigung mit Wallanlage und einem alten Stadtkern hervortut und als Blickfang von den umgebenden Höhen wirkt.“ (Quelle: Webseite des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP; „Landschaftsräume“ 05/2025)

Im Geltungsbereich liegen gemäß der Bodenkarte BFD50 Böden aus äolischen Sedimenten vor. Die Bodenarten reichen von Braunerden aus Flugsanden des Pleistozäns bis zu Sanden aus dem Tertiär. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

3.2 Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer / Grundwasser

Es liegen folgende Angaben zum Grundwasser vor:

Grundwasserlandschaft:	Tertiäre Kalksteine
Grundwasserüberdeckung:	ungünstig
Grundwasserneubildungsrate (2003–2023):	ca. 20 mm /a

(Quelle: Geoportal-Wasser)

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Die heutige potenziell natürliche Vegetation für den Planbereich ist ein Flattergras-Buchenwald (BBrw/BBmw) Quelle: Landesamt für Umwelt, RLP

Es wird die Karte der Biotoptypenkartierung des Büros viriditas als Grundlage genutzt.

Die Karte wurde für den Bestandsplan des Fachbeitrags neu gezeichnet, da die Unterlagen nicht in bearbeitbarer Form als dxf/dwg zur Verfügung gestellt werden konnte.

Bei allen Biotoptypen handelt es sich um Sekundärbiotope, zum Teil weniger, zum Teil stark überformt. Natürliche, ursprüngliche Lebensräume sind nicht vorhanden. Die Flächen entlang der Ostgrenze (geschützter Landschaftsbestandteil) stellen in Verbindung mit den angrenzenden Flächen die wertvollsten Bereiche im Geltungsbereich dar.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird der Klimatopklasse 3 zugeordnet – Waldklima
Der Bereich der ÖG III Sport und Spielfläche inkl. Parkplatz der Klimatopklasse 4 - Innerstädtische Grünfläche⁵.

Die Hauptwindrichtung kommt überwiegend aus Südwest. Die Thermische Situation wird als heiß eingeordnet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild /Ortsbild

Das Landschaftsbild ist gemäß (LKompVO) in seiner Vielfalt als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes zu beurteilen. Das Landschaftsbild ist bezogen auf den Geltungsbereich keiner der im Praxisleitfaden aufgezeigten wertvolleren, natürlichen Landschaftskategorien zuzuordnen.

Sämtliche Flächen sind anthropogen überformt und von Wegen durchzogen. Die Waldbereiche prägen dennoch das Landschaftsbild und sind daher von hoher Bedeutung.

3.7 Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Das Schutzgut steht in enger Verbindung und Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern, weshalb hier Querverweise untereinander aufgeführt werden. Die unter dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung getroffenen Aussagen und Wertigkeiten sind insbesondere aus Sicht des Menschen zu beurteilen. Ein besonderes Kriterium in der Beurteilung des Schutzgutes wird der Gesundheit eingeräumt.

Alle Faktoren, die das Schutzgut Mensch negativ beeinflussen könnten, sind von hoher bis sehr hoher Bedeutung.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, sodass dieses Schutzgut im Geltungsbereich von geringer Bedeutung ist.

4 WIRKUNGSPROGNOSE

Gemäß BauGB sind im Umweltbericht insbesondere die **erheblichen** Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand darzustellen.

Es sollen vorwiegend die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach BauGB § 1(6) Nr.7 a bis j beschrieben werden.

Mögliche, erhebliche Auswirkungen können direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben sein. (BauGB)

Es ist zu prüfen, welche **erheblichen** Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können.

Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig und dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

4.1 Wirkfaktoren / Wirkungsgefüge /Wechselwirkungen

Wirkfaktoren werden unterschieden in anlagebedingte (dauerhafte), baubedingte (temporäre) und betriebsbedingte (durch Nutzung) Auswirkungen.

⁵ https://www.klimawandel-rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/49.5072/8.2431; 17.12.2025)

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, die spezifisch durch die Bebauung selbst und durch die zugehörigen technischen Anlagen bedingt sind.

Zu den Wirkfaktoren zählen Bodenabtrag, Bodenumschichtungen, Versiegelung durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Erschließungsstraße; Reduzierung von Lebensräumen, Flächenverbrauch und Umnutzung, Zerschneidung von Sichtachsen, Behinderung von Kaltluftabflüssen.

Auswirkungen: Verlust sämtlicher Bodenfunktionen, Verdichtung und Umlagerung von Boden, Erwärmung bezogen auf das Lokalklima, beschleunigter Wasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust von Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitaten, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen, Verlust versickerungsfähiger Flächen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes; Erhöhung der thermischen Belastung im und in den angrenzenden Wohngebieten.

Die Planung bietet nur geringe Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung oder Flächenversiegelung. Daher sind die anlagebedingten Wirkfaktoren hier nur von sehr geringer Bedeutung.

Baubedingte Wirkfaktoren

Bei baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um während der Bauphase auftretende Auswirkungen, die sich zum Zeitpunkt der Planung meist nur qualitativ abschätzen lassen.

Zu den Wirkfaktoren zählen temporäre Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagerflächen. Hinzu kommen Lärm, Erschütterungen und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Auswirkungen: Bodenverdichtung, gestörter Wasserabfluss, Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna, Störung des Landschaftsbildes, Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser, Belastung von Luft und Klima, Belastung von Anwohnern.

Da die Planung nur geringe Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung vorsieht, sind auch die begleitenden baubedingten Wirkfaktoren nur von sehr geringer Bedeutung oder gar nicht gegeben.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Unterschied zu den bau- und anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich die betriebsbedingten Auswirkungen auf diejenigen Wirkfaktoren, die direkt auf die Nutzung zurückzuführen sind.

Zu den Wirkfaktoren zählen Lärm- und Lichtemissionen, Schadstoffemissionen durch Verkehr, Heizung und die technischen Anlagen der Nutzer selbst.

Auswirkungen: Störung angrenzender Lebensräume von Pflanzen und Tieren, Störung von Bewohnern angrenzender Wohnbereiche, Belastung von Luft/ Klima.

In diesem Vorhaben sind insbesondere diese Wirkfaktoren zu betrachten. Es ist festzustellen, dass der Betrieb der Anlagen historisch gesehen seit Jahrzehnten erfolgt und sich die angrenzenden Nutzergruppen (Menschen und Tiere) den Gegebenheiten angepasst und mit den Auswirkungen (Licht, Lärm) arrangiert haben. Einige Veranstaltungen finden nur ein- bis zweimal im Jahr statt, auch als Teil des traditionellen Brauchtums innerhalb der Gemeinde.

Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als **komplexes Gefüge** kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Potenzials negative Wirkungen auf andere Potenziale entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen unter anderem enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden können sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, können jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt.

Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden.

Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen einander: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn kein Bauleitplanverfahren durchgeführt würde, welches die Nutzung des Gebäudes als Vereinsheim oder Gastronomiebetrieb ermöglicht, bliebe das Gebäude auf unbestimmte Zeit ungenutzt. Der Besucherverkehr, der durch die Nutzung als Vereinsheim mit gelegentlichen Konzerten verursacht würde, würde entfallen.

Veranstaltungen im Freien am Freisitz würden wie bisher durchgeführt.

Alle anderen Bereiche, die als Öffentliche Grünflächen I bis IV festgesetzt werden, und denen damit auch einzelne Nutzungsbeschränkungen auferlegt werden, würden wie bisher ohne Regelung weiter genutzt werden.

Die Auswirkungen durch Besucherverkehr, Treffen im Freien, Festivitäten usw. blieben unverändert.

Die positiven Auswirkungen aufgrund von Nutzungsbeschränkungen würden nicht eintreten.

4.3 Prognose der Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen

Inhalt der Prognose ist es, die Auswirkungen durch den Eingriff aufzuzeigen und die erforderlichen Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

Die Beschreibung von Auswirkungen und die Vorschläge zur Kompensation bei **Erheblichkeit** dienen dem Abwägungsprozess. Es sollen die Maßnahmen aufgezeigt werden, die ermittelt wurden und die notwendig sind, um Konflikte mit und Beeinträchtigungen von Schutzgütern / Naturpotentialen auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Beschrieben werden Auswirkungen, die durch die Planung in Bezug auf den derzeitigen Bestand hervorgerufen werden. Als Bestand sind der gültige Bebauungsplan, gültige Baugenehmigungen und zulässige Nutzungen zu verstehen.

4.3.1 Schutzgut Boden / Fläche

Innerhalb des Geltungsbereichs werden nur zwei Baufenster ausgewiesen. Das Baufenster um den Überdachten Freisitz beträgt 280 m² und lässt keine Vergrößerung des Bestands zu. Das Baufenster um das Vereinsheim beträgt 750 m² und ist damit etwas größer als das Gebäude, 360 m², und lässt eine Vergrößerung oder Anpassung durch Anbauten und Sanierung bis maximal 550 m² zu.

Die Fläche, die dadurch in Anspruch genommen werden könnte, ist bereits stark überformt und zum Teil befestigt als Umgang, Terrasse, Zuwegung (310 m²).

Eine Beeinträchtigung des Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen ist damit nur in geringem Umfang oder gar nicht gegeben. Dennoch wird festgesetzt, dass je 50 m² neu hinzukommender

Überbauung ein heimischer Laubbaum innerhalb ÖG I anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Diese Anpflanzung dient dem Ausgleich der neu entstehenden Versiegelung.

Je nach vorhandener und geplanter Nutzungsintensität der Grünfläche werden unterschiedliche Festlegungen in Bezug auf Nebenanlagen und Flächenbefestigungen und Wege getroffen. Vgl. hierzu die detaillierten Festsetzungen zu den einzelnen Öffentlichen Grünflächen.

Die in den Festsetzungen angegebenen Flächenbegrenzungen für Nebenanlagen, Spielgeräte usw. werden bereits überwiegend durch den Bestand selbst in Anspruch genommen, sodass keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Überbauungen zu erwarten sind.

Je geringer die Nutzung der Fläche, umso geringer die zulässige Überbauung. Flächenbefestigungen sind, soweit nicht bereits vorhanden, in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

4.3.2 Schutzgut Wasser

Da neue Bauliche Anlagen mit einer kompletten Versiegelung nur in sehr geringem Umfang möglich und andere Flächenbefestigungen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind, gibt es keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, weshalb auch keine Kompensationsmaßnahmen festzusetzen sind.

4.3.3 Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Auf die Auswirkungen auf Tiere wird unter Kapitel 2 dieses Berichts ausführlich eingegangen. Sie finden in den artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen Berücksichtigung.

Es soll hier wiederholt darauf hingewiesen werden, dass das geplante Vorhaben aller Voraussicht nach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorruft.

Auch konnten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Zielarten des Vogelschutzgebietes infolge der geplanten Veranstaltungen festgestellt werden.

Das geplante Vorhaben steht zudem nicht den Zielen, Vorgaben und Maßnahmenvorschlägen für den betroffenen Teilbereich des Vogelschutzgebietes entgegen.

Zur Sicherstellung, dass sich die Situation für Tierarten nicht verschlechtert, sind einige wenige Vorgaben einzuhalten, die in den Festsetzungen zu finden sind.

Negative Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht gegeben. Es gibt keine Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen. Es werden im Gegenteil Schutzmaßnahmen formuliert und Neuanpflanzungen vorgeschrieben bei Verlusten oder selbst bei geringer Überbauung im Bereich des Vereinsheims.

Es wird eine Pflanzliste beigefügt, damit bei Neuanpflanzungen überwiegend heimische Gehölze verwendet werden.

Die biologische Vielfalt bleibt gewahrt und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Somit sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Planung wird das Klima nicht erheblich belastet. Die stärkste Beeinträchtigung könnte durch den Verkehr (Abgase, Lärm) entstehen. Größe und Anzahl der Veranstaltungen werden auf Basis des Schallgutachtens reglementiert; auch die Anzahl der vorhandenen Stellplätze ist beschränkt, sodass keine Veränderungen auf die Luftqualität zu erwarten sind.

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung werden keine negativen Auswirkungen hervorgerufen. Das Gegenteil ist der Fall.

Da die Gebäude in der Kubatur begrenzt werden, fügen sie sich weiterhin in den Bestand ein.

Die Beschränkungen (Flächenbegrenzung, Anzahl) für Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen verhindern eine Vielzahl oder wahllose Verwendung und Zerstreung über den Geltungsbereich. Auch die Materialvorschläge dienen dazu, dass sich die Einrichtungen harmonisch in die Umgebung einfügen.

Auch hier gilt: Je geringer die Nutzung eines Bereichs, umso naturnaher ist er zu gestalten und umso weniger Einbauten sind zulässig.

4.3.6 Mensch / Gesundheit

Für das Schutzgut ist insbesondere die Erholungsfunktion in ansprechender, naturnaher Umgebung ein wichtiger Faktor. Deswegen wurden die Anlagen an dieser Stelle überhaupt errichtet und sie sind von großer Bedeutung für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung.

Erholung und Gesundheit hängen unmittelbar zusammen, weshalb die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünflächen von hoher Bedeutung ist. Menschen unterschiedlichen Alters haben unterschiedliche Ansprüche, die mit den unterschiedlichen Grünflächen abgedeckt werden. Waldspielplatz für Kinder, Sportfläche für Jugendliche, Treffpunkt und Versammlungsort für Ältere im Vereinsheim oder bei Veranstaltungen am Freisitz. Die benannten Altersklassen sind beispielhaft und fließend zu verstehen.

Es sind neben den Nutzern der Grünflächen jedoch auch die Menschen zu betrachten, die am Rand des Geltungsbereichs wohnen. Diese könnten durch die Nutzung der Grünflächen sowie des Vereinsheims und der dort stattfindenden Veranstaltungen, insbesondere durch Musik o.ä. und durch Verkehrslärm an- und abfahrender Autos beeinträchtigt werden.

Daher wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Büro Pies, 2025). Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Untersuchung selbst verwiesen sowie auf die städtebauliche Begründung, Kapitel 2.3.9 Lärm (Büro PLANkultur, 2026).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass ein Nebeneinander der sport- und freizeitbezogenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und des angrenzenden „Mischgebietes“ und der wohnbaulichen Nutzungen gewährleistet sein kann.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie Rheinland-Pfalz werden weitestgehend eingehalten. Bei einer Überschreitung sind die Voraussetzungen für sogenannte „seltene Ereignisse“ gegeben. Bedingung zur Vermeidung von (Umwelt-) Auswirkungen ist jedoch, dass die dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegenden Annahmen und Maßnahmen, die Ruhezeiten und die zulässige Zahl der „seltenen Ereignisse“ eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden dementsprechend die Lage der Lärmquellen und die damit verbundenen Nutzungen (Vereinsheim/Gaststätte, (überdachter) Freisitz, Veranstaltungsfläche und öffentliche Stellplätze) planungsrechtlich gesichert und auf den jeweiligen Bereich beschränkt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Regelung der Anzahl der Veranstaltungen bzw. der Nutzungszeiträume sowie der zulässigen Zahl der sogenannten „seltenen Ereignisse“ können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, da es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt. Auch eine umfassende Konfliktbewältigung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht zwingend erforderlich, sofern sichergestellt wird, dass im nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. bei baurechtlichen Einzelfallentscheidungen eine konfliktfreie Regelung getroffen werden kann. Die entsprechenden Regelungen können im Rahmen der Baugenehmigung über Auflagen und Bedingungen gesichert werden.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, weshalb keine Festsetzungen für dieses Schutzgut zu treffen sind.

5 BILANZIERUNG

Die Bilanzierung erfolgt hier situationsbedingt **verbal-argumentativ**.

Eine klassische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz über Flächen und Biotopwerte ist in diesem Fall nicht zielführend, da die Planung nicht die Veränderung von Flächen zur Folge hat, sondern vorrangig das Nutzungsverhalten innerhalb der Grünflächen und die Nutzung der Baulichen Anlagen.

Dennoch sollen hier zum besseren Verständnis der Einschätzung von Erheblichkeit und Ausgleich punktuell die Bereiche angesprochen werden, die flächige Veränderungen ausweisen. Auswirkungen werden bei Bedarf über Maßnahmen in den Festsetzungen berücksichtigt.

Vereinsheim / Gastronomie:

Das Baufenster weist eine Fläche von 750 m² auf. Davon sind 360 m² durch das Gebäude selbst überbaut. Der zusätzlich bereits befestigte Flächenanteil (Terrasse, Zuwegung) liegt bei 310 m². Die geplante zulässige Überbauung durch Gebäude beträgt 550 m² und ist damit geringer als der bereits stark überformte Bereich. Die Auswirkungen durch die zusätzliche Überbauung auf dieser stark beeinträchtigten Fläche werden als nicht erheblich bewertet. Dennoch wird ein Ausgleich in Form einer Bepflanzung festgesetzt. Je 50 m² zusätzlich überbauter Fläche im Baufenster, die über den jetzigen Bestand hinausgeht, wird die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt.

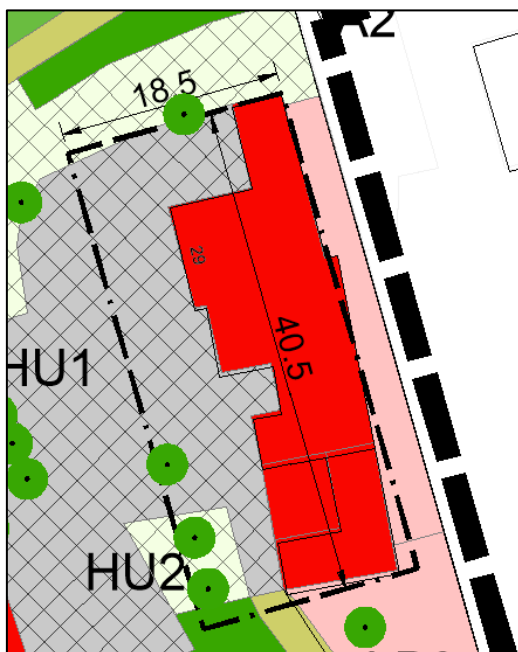


Abbildung 10 Verschnitt Baufenster Vereinsheim / Biotoptypenplan

Eine Erweiterung des Vereinsheims ist aktuell nicht vorgesehen, mit dieser Festsetzung soll jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, falls Bedarf besteht. Sollten die am Rand des Baufensters eingetragenen Bäume gefällt werden, ist Ersatz zu leisten. Dazu wurde ebenfalls eine Festsetzung formuliert.

Altbebauungsplan Ludwigshain und ÖG III / Parkplatz

Der Altbebauungsplan (1991) weist auf der Fläche des geplanten ÖG III eine Sportplatzfläche aus. Damit gilt diese Sportplatzfläche planerisch als Bestand. Die Auswirkungen der Planung gelten als abgehandelt und bei Bedarf als ausgeglichen.

Wird ein Bauleitplan überplant, werden die Flächen mit ihrem geplanten Zustand in die Bilanzierung übernommen, nicht nach dem tatsächlich vorhandenen.

Dadurch müssen z. B. Ausgleichsflächen, die planerisch ausgewiesen wurden, aber oftmals in der Praxis nicht angelegt wurden, trotzdem doppelt ausgeglichen werden.

Umgekehrt gilt, dass Flächen, die planerisch als Sportplatz (oder Bebauung) festgesetzt wurden, ebenfalls als Bestand angesetzt werden, auch wenn die vorgesehene Planung an dieser Stelle nicht umgesetzt wurde.

Es erfordert aber eine Betrachtung im Einzelfall, um aktuelle negative Auswirkungen zu vermeiden, insbesondere wenn artenschutzrechtliche Belange und geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Biotoptypen betroffen sind.



Abbildung 11 Verschnitt Altbebauungsplan / aktueller Bestand

Die Fläche des Sportfeldes im gültigen Alt-Bebauungsplan ist mit 6.400 m² (CAD-Abgriff) wesentlich größer als der aktuell als Spielfeld inkl. Heckeneinfassungen abgegrenzte Bereich mit 1.100 m².

Das alte, eingezeichnete Spielfeld ragt nach Westen sogar in den geschützten Landschaftsbestandteil hinein. Da neben dem eigentlichen Spielfeld auch Raum drumherum für die Zuschauer benötigt wird, geht die Fläche des Sportplatzes noch über das Spielfeld hinaus.

Auf alten Luftbildern ist zu erkennen, dass sich bereits ein großes Rasenspielfeld an dieser Stelle befand.

Der aktuell als Spielfeld und die darüber hinaus angrenzenden Flächen werden in der Biotoptypenkartierung als „Sportfläche mit geringem Versiegelungsgrad“ bezeichnet. Auf dem Spielfeld und den unmittelbar angrenzenden Flächen, findet sich Trittrasen mit geringer Artenvielfalt, der regelmäßig bespielt,

begangen und gemäht wird.

Westlich der Rasenfläche hat sich im Laufe der Zeit eine Fettwiese (2.200 m²) entwickelt, die zwei- bis viermal im Jahr gemäht und ein- bis zweimal im Jahr für Veranstaltungen wie Kerwe oder ähnlich genutzt wird. An den Rändern nach Norden, Westen und Süden haben sich ruderales Säume entwickelt, der geschützte Landschaftsbestandteil, bestehend aus Laubmischwald mit heimischen Arten (AG2) und bleibt unangetastet.

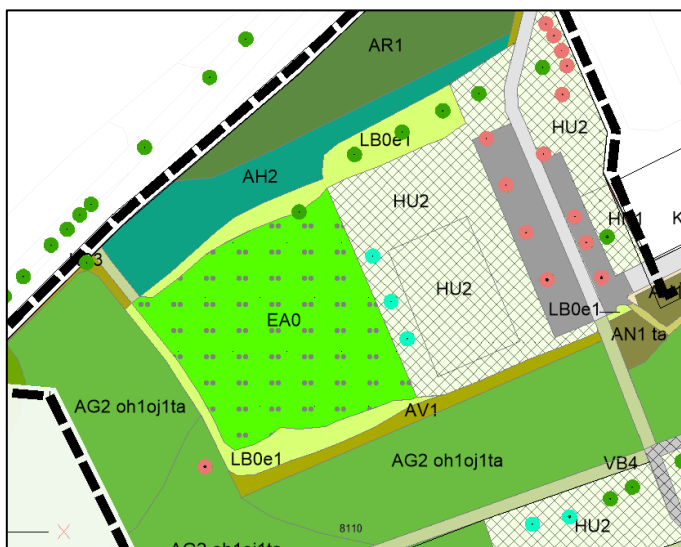


Abbildung 12 Auszug Biotoptypenkartierung – Bereich ÖG III

Östlich des Spielfeldes wurde ein Parkplatz, mit gepflasterter Fahrspur, Stellplätzen mit Rasengittersteinen und mehreren großen, begrünten Baumscheiben angelegt. Die Zufahrt von Norden ist asphaltiert und Teil des Alt- Bebauungsplanes Ludwigshain.

Über diesen Parkplatz gibt es nach Süden die Anfahrtsmöglichkeit zum Vereinsheim, Spielplatz, Wald (mit Schranke, nicht öffentlich).

Auch gibt es eine Verbindung nach Osten zu den genehmigten Parkplätzen, die dem Vereinsheim/Gaststätte zugeordnet sind, und zu einem östlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Diese Verbindungen liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die Fertigstellung des Parkplatzes liegt vermutlich zwischen 1993 und 1995, da bereits Luftbilder aus dem Jahr 1997 (historische Luftbilder im Lanis) den fertigen Parkplatz zeigen und die Bäume gut erkennbar sind.

Die zeitliche Fertigstellung sowie die Ausführung des Parkplatzes lassen vermuten, dass dieser Parkplatz genehmigt oder zumindest in Absprache mit den Behörden angelegt wurde. Belege dazu liegen den Planern jedoch nicht vor. Große, begrünte Baumscheiben mit Bäumen, eine Randeingrünung, Rasenpflaster auf den Stellflächen könnten allerdings Indizien dafür sein. Dies hätte zur Folge, dass der Parkplatz ebenfalls als ausgeglichen bilanziert worden ist.

Daher könnten die Verkleinerung des Spielfeldes in der aktuellen Planung und die Reduzierung der Nutzungsintensität der Wiesenfläche im Osten als Ausgleich für die Versiegelung angerechnet werden.

Dieser Parkplatz soll gemäß Rücksprache zwischen Verbandsgemeinde und der unteren Bauaufsichtsbehörde vorrangig für den Bereich Freisitz im OG I dienen. Dies nur zur ergänzenden Erläuterung, da die Stellplatzthematik nicht Teil des Bauleitplanverfahrens ist.

Für die anderen Flächen und Schutzgüter ist eine weiterführende Bilanzierung entbehrlich, da die Planung keine erheblichen Auswirkungen hervorruft.

Es ist davon auszugehen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand (Januar 2026) bei Einhaltung der Vorgaben zur Grundfläche, den detaillierten Nutzungsbeschränkungen und Schutzmaßnahmen auf den Öffentlichen Grünflächen, keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und auf das VSG hervorgerufen werden.

Nach Zustandserfassung und Bewertung der Schutzgüter kann festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen und vorgeschlagenen Maßnahmen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen als die in den Textlichen Festsetzungen beschriebenen erforderlich.

6 MASSNAHMEN ZUR TEXTLICHEN FESTSETZUNG

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich um grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen.

6.1 Verkehrsflächen

Es werden bereits vorhandene, als Park- und Fahrfläche ausgebaute Flächen, als Verkehrsfläche mit gemischter Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen (Rasengittersteine, ö.ä.). Die Stellplätze sind zu untergliedern. Nach fünf Stellplätzen ist eine Baumscheibe herzustellen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen. Ein Baum je Baumscheibe gemäß Pflanzliste und Unterpflanzung.

6.2 Öffentliche Grünflächen

Alle im Plan dargestellten Öffentlichen Grünflächen haben die Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“. Diese Grünfläche wird in vier Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt.

Öffentliche Grünfläche I (ÖG I) Freizeit und Veranstaltungen:

Hier befinden sich das Vereinsheim / Gaststätte und der Freisitz mit Überdachung. Hier werden zwei Baufenster festgesetzt, in denen die Grundflächen zur Überbauung auf 550 m² und 280 m² begrenzt werden. Die Erweiterung der Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Weiterführende Festsetzungen vgl. Städtebauliche Festsetzungen.

Für je 50 m² neu hinzukommende, überbaute Fläche, welche über den Bestand hinausgeht, ist ein heimischer Laubbaum gemäß Empfehlungsliste innerhalb der ÖG I anzupflanzen.

Zulässig sind Nebenanlagen, befestigte Freisitze, Spielanlagen, sowie Fuß-/ und Waldwege.

Zulässig ist auch das Aufstellen von Möblierungen, die dem Charakter einer öffentlichen Grünanlage entsprechen, wie Bänke, Mülleimer, Hinweisschilder.

Vorhandene Vegetationsstrukturen (Bäume, Gehölze) sind bei der weiteren Entwicklung der Fläche zu schonen. Neue Anlagen sind vornehmlich auf bereits versiegelten oder unbewachsenen Flächen herzustellen.

Innerhalb der Fläche sind zu erhaltende Laubbäume festgesetzt. (Grundlage: Karte Biotoptypen, Artenschutzuntersuchung). Die gesonderte Festsetzung zur Pflanzbindung und Pflanzgebote ist zu beachten.

Öffentliche Grünfläche II (ÖG II) – Waldspielplatz:

Auf dieser Fläche befindet sich der Waldspielplatz.

Versiegelte Flächenbefestigungen sind nicht zulässig.

Zulässig sind nur solche Nebenanlagen, die der Ausstattung eines Spielplatzes dienen (Spielgeräte, Gerätehäuschen, o. ä.) Die Grundfläche wird auf 60 m² begrenzt. Wände sind mit Holz zu verkleiden. Zulässig ist auch das Aufstellen von Möblierungen, wie Bänken, Mülleimern und Hinweisschildern. Es dürfen Spielgeräte ausgetauscht und neue Geräte aufgestellt werden.

Die gesonderte Festsetzung zur Pflanzbindung und Pflanzgebote ist zu beachten.

Öffentliche Grünfläche III (ÖG III) – Rasenspielfeld und Veranstaltungen:

Hier befindet sich ein Rasenspielfeld (ehem. Sportplatz), gefasst durch Hecken, im Westen eine Wiese. Die Fläche wird für Spiel und gelegentlich für Feste und Veranstaltungen genutzt.

Zulässig sind Nebenanlagen, die der Ausstattung einer Öffentlichen Grünfläche dienen (Gerätehäuschen, Energieversorgung, u. ä.). Die Grundfläche wird auf 60 m² begrenzt. Wände sind mit Holz zu verkleiden. Die Nebenanlagen sind im Osten der Fläche, in Parkplatznähe, herzustellen. Zulässig ist das Aufstellen von Möblierungen, wie Bänke, Mülleimer, Hinweisschilder.

Der westliche Bereich (Wiesenfläche und Waldränder) sind von Überbauung, Flächenversiegelung freizuhalten. Die gesonderte Festsetzung zur Pflanzbindung und Pflanzgebote ist zu beachten.

Öffentliche Grünfläche IV (ÖG IV) - Wald:

Die Flächen besitzen einen Waldcharakter, durchzogen von Wegen. Die Flächen werden vorrangig für ruhige Aktivitäten genutzt, wie Spaziergehen oder Verweilen.

Der Waldcharakter hat innerhalb dieser Bereiche vorzuherrschen.

Zulässig sind Wege, vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise. Treppen, Stufen zur Sicherung und Überwindung von Böschungen und Höhenversätzen sind zulässig.

Möblierungen (z.Bsp. Bänke, Abfalleimer) aus Holz sind zulässig. Sonstige Nebenanlagen wie in ÖG I bis III beschrieben sind unzulässig.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzenbindung und Pflanzgebote

In den Flächen ÖG I bis III wurden einzelne Bäume eingetragen, die Bestandsschutz erhalten, weil sie bei der Kartierung als besonders schutzwürdig eingeordnet wurden.

Ebenso gilt in allen vier Bereichen für Bäume ein allgemeiner Bestandsschutz. Betroffen sind Bäume, die als Einzelbäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr aufweisen, oder mehrstämmige Bäume, die in der Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr aufweisen, sofern mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Geschützt werden auch Gehölzgruppen, die überwiegend aus heimischen Gehölzen bestehen und eine zusammenhängende Fläche größer 15 m² aufweisen.

Danach ist es verboten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Verboten sind daher auch Maßnahmen und Handlungen im Wurzel- oder Kronenbereich geschützter Bäume oder Gehölzgruppen, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes oder der Gehölze führen können.

Maßnahmen zur Verkehrssicherung sowie eine ordnungsgemäße, naturverträgliche Bewirtschaftung, sind in allen Grünflächen zulässig.

Bei Verlusten in ÖG I bis III, die durch Baumaßnahmen oder Betrieb der Anlagen entstehen, sind Bäume nachzupflanzen. Und zwar innerhalb der Grünfläche, in welcher der Abgang zu verzeichnen ist.

Bei An- und Nachpflanzungen sollen Bäume der Empfehlungsliste verwendet werden.

Die Mindestgröße beträgt bei Hochstämmen 12/14 cm Stammumfang in einem Meter Höhe.

Ausnahmen und Anzahl der nachzupflanzenden Bäume sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

Geschützter Landschaftsbestandteil LB 7332-049 – Ludwigshain

Der Westen des Geltungsbereichs überlagert einen geschützten Landschaftsbestandteil. Es gelten die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 25. März 2004.

Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Das Dachwasser ist im Gebiet der Versickerung zuzuführen.

Materialien, Farbgestaltung

In allen Bereichen hat der Grün- und Waldcharakter Vorrang. Danach sind die vorzugsweise natürliche Materialien und gedeckte Farben für Bauliche Anlagen und Ausstattung zu verwenden.

6.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise

In die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten übernommen, die erforderlich sind, um Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen könnten, zu vermeiden.

Freiwillige Maßnahmen und Empfehlungen zur Verbesserung der Lebensraumsituation werden in die Hinweise übernommen.

Festsetzungen

Lärm-, Geräuschvermeidung

Zusätzliche, zu den bestehenden Veranstaltungen, geplante Konzerte sind während der Hauptbrutperiode, insbesondere des Mittelspechts, von Mitte März bis Mitte Juli in die bestehenden ehemaligen Gaststättengebäude zu verlegen.

Kein Feuerwerk oder sonstige Pyrotechnik, auch keine Lasershows im Rahmen der Veranstaltungen.

Beleuchtung

Im Bereich der nördlichen Grünfläche ÖG III ist die Beleuchtung zu Veranstaltungszeiten möglichst gering zu halten, um den Jagd- und Transerraum der vorkommenden Eulen- sowie Fledermausarten auch während der Veranstaltungen möglichst zu erhalten. Auch die angrenzenden Gehölzbestände sind von einer Beleuchtung auszunehmen und nicht direkt zu bestrahlen.

Überdies ist darauf zu achten, dass die Lichtquellen nicht in den Himmel strahlen.

Besucherlenkung bei Veranstaltungen

Besucherlenkung durch temporäre Abzäunung / Abgrenzung der störsensiblen Bereiche (geschützter Landschaftsbestandteil) während größerer Veranstaltungen. Vornehmlich durch Bauzäune oder andere geeignete Vorrichtungen. Die Verwendung von Flatterband ist zu unterlassen.

Hinweise – Empfehlungen

Diese dienen zur Verbesserung der Habitateigenschaften.

Zur Verbesserung der Habitatbedingungen im Plangebiet wird empfohlen, für die vorkommenden Fledermausarten geeignete Quartiere aufzuhängen, um die aktuell niedrigen Individuenzahlen langfristig verbessern zu können.

Es wird angeregt, die angrenzenden Waldbereiche, insbesondere den Spielplatz, dauerhaft mit einer Abzäunung vor Betreten zu schützen.

Zur generellen Beruhigung des Vogelschutzgebietes und zur Aufwertung des Lebensraumes für störsensible Arten sind die Waldwege und Trampelpfade im Plangebiet dauerhaft auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst auf einen Weg zu zentrieren.

Diese Forderung nach Beruhigung und Reduzierung von Wegen findet sich regelmäßig in den Bewirtschaftungsplänen zu den Natura 2000 Gebieten. Für diese VSG gibt es noch keinen genehmigten Bewirtschaftungsplan. Ein Rückbau wäre demnach freiwillig.

6.5 Pflanzliste, Pflanzqualität, Ausführung

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen.

Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.

Gemäß § 40 BNatSchG dürfen nur Saat- und Pflanzgut gebietseigener Herkunft verwendet werden.

Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12-14

Sträucher an den Standort angepasste Größen

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich, gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Pflanzung hat im 1. Jahr nach Fertigstellung von Anlagen oder der Rodung von Bäumen und Gehölzen zu erfolgen. Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung:

Edel-Kastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze:

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum racemosa

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Krisenfälle

Die nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bezeichneten Krisenfälle sind für den aktuellen Bebauungsplan und den Umweltbericht nicht relevant.

7.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Die Landeskompensationsverordnung wird in Verbindung mit dem Praxisleitfaden vom Mai 2021 hilfsweise herangezogen.

Als besondere Schwierigkeit hat sich herausgestellt, dass nur sehr unzureichende und ungenaue Kartengrundlagen zur Verfügung gestellt werden konnten. Eine Vermessung wurde nicht beauftragt, sodass Maßangaben und Einzeichnungen von Bäumen und Grenzen nach Luftbild oder Angabe durch die Verwaltung erfolgten. Daher ist mit Abweichungen zu rechnen in Bezug auf Abstände und Flächen zu rechnen.

Auch gibt es Kenntnislücken in Bezug auf Genehmigungen in Bezug (z. Bsp. Parkplätze) oder Nutzungen.

7.3 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring dient nicht dazu, die Umsetzung von Festsetzungen zu überprüfen. Zum aktuellen Stand der Planung sind keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die allgemein verständliche Zusammenfassung enthält die wesentlichen Aussagen des Umweltberichts in einfacher Sprache zum Verständnis für Laien. Es wird nicht detailliert auf alle Zusammenhänge und Daten eingegangen.

Die Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Keschde-Berg“ beschlossen. Dies ist baurechtlich notwendig, damit die ehemalige Parkschänke zukünftig als Vereinsheim genutzt werden darf und damit dort auch Musikveranstaltungen stattfinden dürfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem Gebäude auch den Freisitz, den Waldspielplatz, den Sportplatz, den Parkplatz und angrenzende Waldflächen. Es handelt sich dabei um Öffentliche Grünflächen (ÖG I bis ÖG IV), die je nach Nutzung mit unterschiedlichen Festsetzungen belegt werden.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs ist bereits Teil eines alten Bebauungsplans (Ludwigshain), der in diesem Verfahren überarbeitet wird. Dieser alte Bebauungsplan sah dort einen großen Sportplatz vor; jetzt befindet sich dort ein Parkplatz, ein kleiner Sportplatz und eine Wiese.

Es ist notwendig Regelungen und Festsetzungen für die bestehenden und künftigen Nutzungen zu treffen, damit die Natur, vor allem die Tiere, keinen Schaden nehmen. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vogelschutzgebiet, weshalb hier hohe Schutzanforderungen gelten.

Es wurde deshalb ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die vorhandenen, geschützten Tier- und Pflanzenarten kartiert hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftige Nutzung die vorhandenen Tierarten nicht beeinträchtigt. Damit dies dauerhaft so bleibt, sind dennoch einige Vorgaben einzuhalten, die in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten sind. So dürfen zum Beispiel während bestimmter Brutzeiten Veranstaltungen nur bei geschlossenen Türen und Fenstern stattfinden.

Da eine zusätzliche Bebauung und Bodenversiegelung nur in sehr geringem Umfang ermöglicht werden, gibt es kaum negative Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt oder das Klima. Daher werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Damit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, werden Vorgaben für Einbauten wie Spielgeräte, Bänke usw. in die Festsetzungen aufgenommen.

Um sicherzustellen, dass die Anwohner östlich des Geltungsbereichs nicht durch die zukünftige Nutzung gestört werden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Planung und die angrenzenden Nutzungen nebeneinander möglich sind. Die Behörden müssen ggf. für einzelne Veranstaltungen detaillierte Vorgaben machen.

8 LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS

Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2007)

Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Blessing / Scharmer, 2. akt. Auflage (2013)

Die Umweltprüfung in der Gemeinde, Busse / Dirnberger / Pröbst-Haider / Schmid, 2. Auflage (2013)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ein Leitfaden für die Praxis der Fach- und Bauleitplanung, De Witt / Geismann, Band 2 (2015)

Gebäudebegrünung und Klimawandel. Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch klimawandeltaugliche Begrünung. Report 30. Brune, M. / Bender, S. / Groth, M., Climate Service Center Germany, Hamburg (2017)

Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Landeskompensationsverordnung - LKompVO - vom 12. Juni 2018

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Bundeskompensationsverordnung – BkompV, (2020)

Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, (2021)

Artenschutzrechtliche Beurteilung und Natura 2000 VP für den Bebauungsplan Keschde-Berg in Weisenheim am Sand, Viriditas, Weiler, 2004

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Ludwigshain III in Weisenheim am Sand, BBP Stadtplanung, 2024

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Keschde-Berg in Weisenheim am Sand, Ingenieurbüro PIES, Boppard, Mainz, 3.11.2025

Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Weisenheim am Sand, Obermeyer, Vorentwurf Januar 2026

Pflege- und Entwicklungsplan für das Naherholungsgebiet „Ludwigshain“, Büro Valentin, Ebertsheim., Vorentwurf vom Januar 2021

Internetquellen:

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: LANIS-RLP, u.a.

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation: GeoPortal, u.a.

Diverse Online-Plattformen verschiedener Ministerien des Bundes und der Bundesländer zur Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Handlungsempfehlungen, Leitfaden, Muster und Gesetzestexte



- Bestand Biotypen**
- Wälder (A)**
- Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art) (AG2)
 - Sonstiger Laubmischwald gebietsfremder Arten - Rosskastanie (AH1p)
 - Sonstiger Laubmischwald gebietsfremder Arten (ohne dominante Art) (AH2)
 - sonstige Laub-Nabel-Mischforste (AJ8)
 - Robinienwald (AN0)
 - Robinienmischwald (AN1)
 - Ahornmischwald (AR1)
 - Waldmantel (AV1)
- Kleingölzle (B)**
- Gebüschte mittlerer Standorte (BB9)
 - Gehölzstreifen (BD3)
- Grünland (E)**
- Fettwiese (EA0)
- Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)**
- Gartenbrache (HJ4)
 - Gebäude (HN1)
 - Ruine (HN3)
 - Sport- u. Erholungsanl. m. hohem Versiegelungsgrad (HU1)
 - Sport- u. Erholungsanl. m. geringem Versiegelungsgrad (HU2)
 - Parkplatz (HV3)
- Siedlungsbereiche (I)**
- Wohnhaus, Nebengebäude (IA2)
 - Hausgarten (IA4)
- Saum bzw. linienf. Hochstaudenflur (K)**
- Ruderal, trock. (frisch) Saum bzw. linienf. H.-Staudenfl. (KB1)
 - Ruderaler Saum linienförmig grasreich (KB1oe1)
 - Waldbegleit. tr. Innensaum / Hochstaudenflur, linienf. (KB3)
- Annuelenfluren, flächenhafte Hochstaudenfluren (L)**
- Hochstaudenflur, flächenhaft (LB0)
 - Hochstaudenflur, flächenhaft, wiesenartig (LB0oe1)
- Verkehrs- und Wirtschaftswege (V)**
- land-, forwirtschaftlicher Weg (VB3)
 - Waldweg (VB4)
 - Rad-, Fussweg (VB5)
- Einzelgehölze**
- Laubbaum standorttypisch
 - Laubbaum standortfremd
 - Nadelbaum standortfremd
 - Obstbaum Hochstamm

Zeichnungsgrundlage:
 Biotypenkartierung und Zeichnung, Büro viriditas, 55413 Weiler, 2023
 Zeichnerische Überarbeitung, Bettina Krell GmbH, 2025

Änderung:	Bezeichnung:	erstellt:	Datum:
Bauvorhaben:		Bebauungsplan "Keschde-Berg" Teiländerung "Freizeitpark Ludwigshain 1. Änderung" in Weisenheim am Sand	
Bauherr:		OG Weisenheim am Sand in der VG Freinsheim	
		Datum / Unterschrift	
Planart:		Fachbeitrag Naturschutz zum UB	
Planinhalt:		Grundriss Biotypen Stand 2022 / 2025	
Planer:		Bettina Krell GmbH vertr. durch: Bettina Krell, Dipl. Ing. (FH) Unterdorfstr. 37, 76889 Oberrotterbach Telefon: 06342 - 9230181 www.krell-gmbh.de Email: info@krell-gmbh.de	
Datum:	Name	Blattgr.: 594x1000	Projkt-Nr.: 335-25
bearbeitet: Jan 2026	BK	Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 01
gezeichnet: Jan 2026	BK / PF	Layout: Biotypen A2x2	
<small>Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Der Empfänger darf die Zeichnung nur zu dem Zweck benutzen, zu dem sie ihm anvertraut wird. D:\Krell\Weisenheim-Sand\335-25 Keschdeberg\CAD\335-25 FbNa B 2026-01-09.dwg</small>			