

GEMEINDE HASSLOCH**BEBAUUNGSPLAN „AN DER PFERDERENNBAHN“****Entwurf****BEGRÜNDUNG****Inhalt**

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

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der nordwestliche Randbereich der Pferderennbahn zur Anpassung an die Bedürfnisse der Gemeinde überplant werden. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gruppenstandorts der ansässigen Waldkindertagesstätte geschaffen werden.

Die Kindertagesstätte nutzt bereits den im Bestand vorhandenen alten Bauwagen als Treffpunkt und Wetterschutz. Dieser erfüllt jedoch nicht die genehmigungsrechtlichen Anforderungen zur zeitweiligen Innenbetreuung der Kinder und verfügt nicht über eigene sanitäre Anlagen. Mithilfe des Bebauungsplans soll dieser Bauwagen ersetzt werden, der die Anforderungen als Aufenthaltsraum erfüllt. Damit wird eine bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur Haßlochs ermöglicht.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Haßloch am 01.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pferderennbahn“.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferderennbahn“ aus. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Ausschnitt des Flächennutzungsplans.

Die Abweichung des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans macht eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Südwesten der Gemeinde Haßloch gelegen und befindet sich im **Außenbereich** in Ortsrandlage, angrenzend an bestehende Bebauung. Im Norden grenzt das Plangebiet an überwiegend wohnbaulich geprägte bauliche Nutzungen an. Im Osten, Süden und Westen schließen Grünflächen und Waldflächen/Forst an. Die Grünflächen dienen überwiegend sportlichen oder kulturellen Einrichtungen und Nutzungen (Pferderennbahn, Vogelpark/Zoo, Radrennbahn, Sportplatz).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet Teile des Flurstücks 11493/48 sowie Flurstück 11493/40 und umfasst eine Fläche von insgesamt 2.850 m².

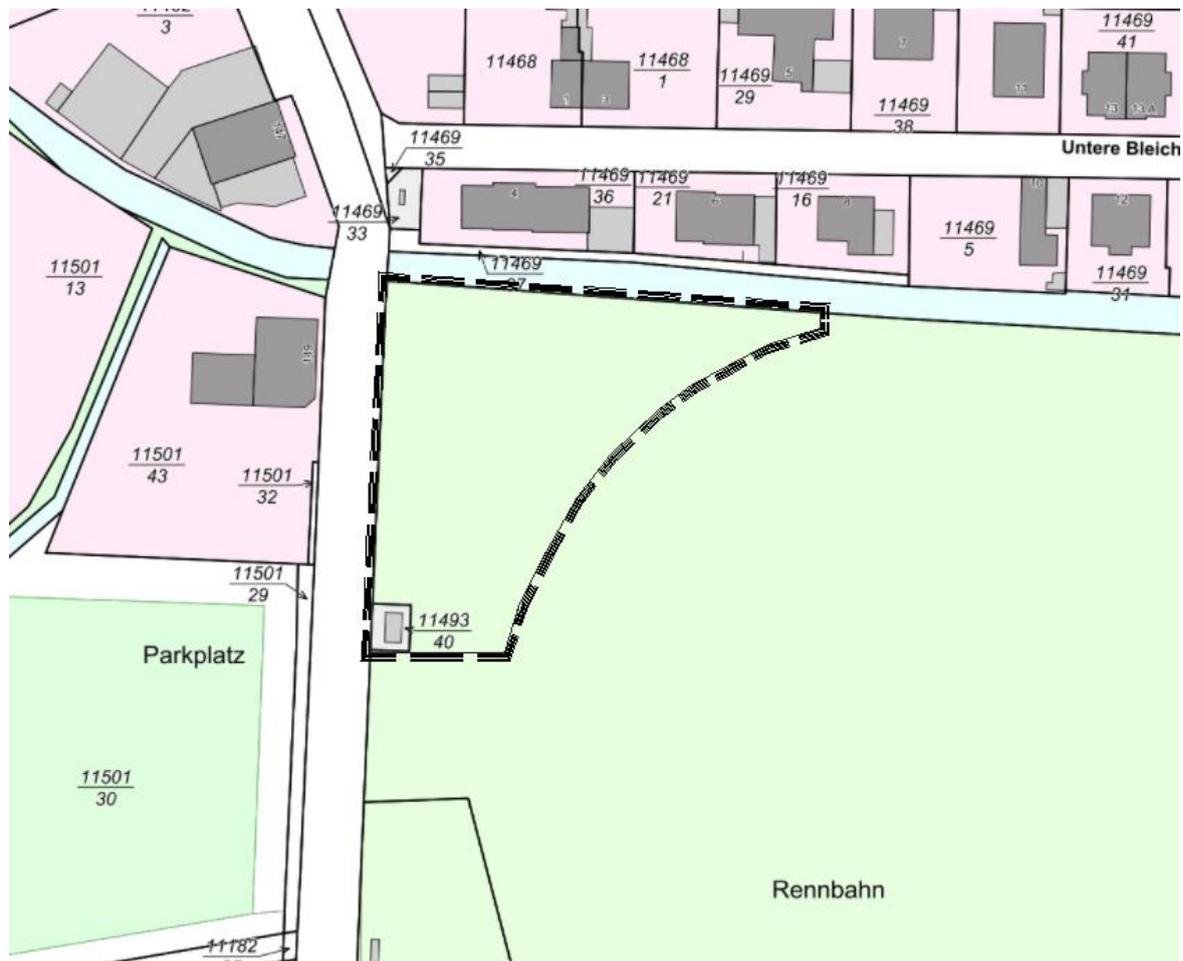


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

4. Bestandsituation

Die Plangebietsflächen schließen direkt an die nördlich vorhandene Ortsrandbebauung an. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit Grünflächen, sowie ein Bauwagen, welcher aktuell vom Waldkindergarten genutzt wird sowie Anlagen und Wirtschaftswege. Flurstück 11493/40 umfasst eine Versorgungseinrichtung für Elektrizität.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Geltungsbereich im Luftbild dar.

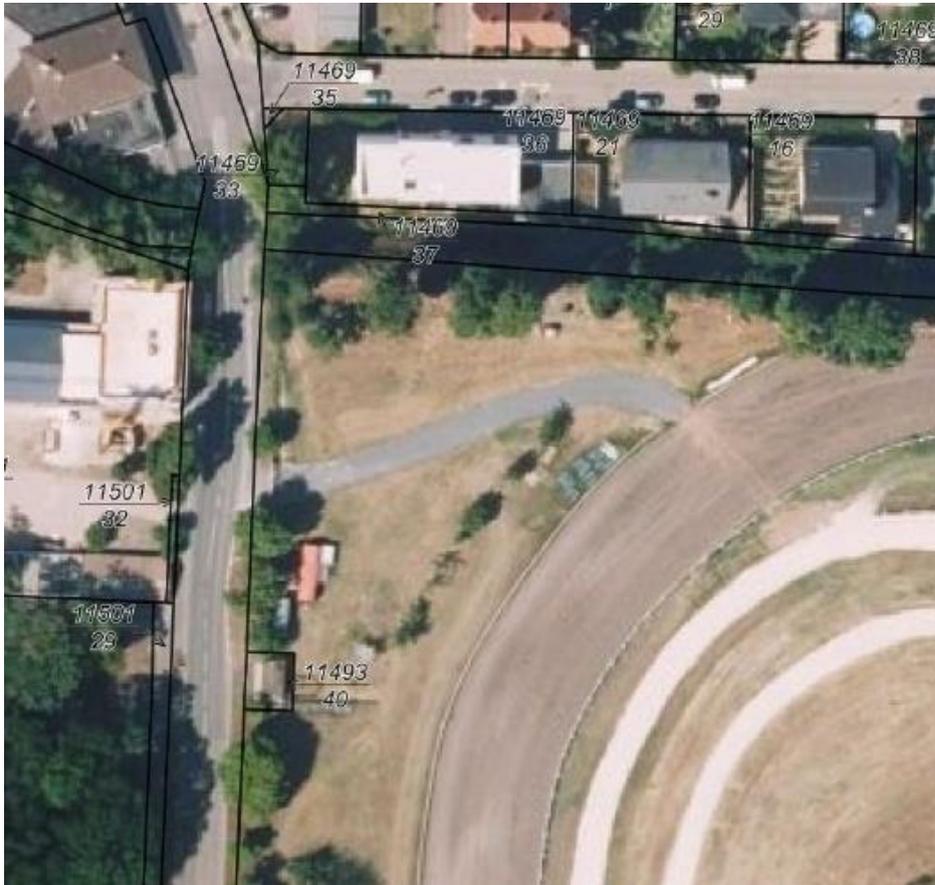


Abbildung: Luftbild des Plangebiets.

Topographie:

Das Gelände des Geltungsbereiches weisen keine wesentlichen Steigungen oder Gefälle, mit Ausnahme der Grabenrandbereiche auf. Das Plangebiet liegt weitestgehend eben auf einer Höhe von ca. 111 m üNN.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (Regionaler Grünzug & Vorbeugender Hochwasserschutz) zu gewährleisten, wird im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren die Zweckbestimmung der Grünfläche in „Waldkindergarten“ dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Art der baulichen Nutzung zu bestimmen. Die BauNVO unterscheidet dabei zwischen verschiedenen Gebietstypen wie verschiedenen Wohngebieten, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten. Grundsätzlich in Frage kommen hier die folgenden Gebietstypen:

- in reinen Wohngebieten (§ Abs. 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- allgemeinen Wohngebieten (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Dorfgebieten (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Dörflichen Wohngebieten (§ 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Ein Kindergarten ist in all diesen Gebieten zulässig.

Da in der vorliegenden Planung ausschließlich ein Waldkindergarten geplant ist, müsste aus den obigen Gebietstypen das Wohnen ausgeschlossen werden. Dies widerspricht den Gebietstypen und würde einen sog. Etikettenschwindel darstellen.

Auch die Festsetzung als Grünfläche oder Fläche für den Gemeinbedarf ist nicht ausreichend, da diese die Art der baulichen Nutzung nicht regelt.

Entsprechend den mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielen wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ festgesetzt.

Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bei der Festsetzung eines Sondergebiets zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen so getroffen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendigste Minimum begrenzt werden und der Nutzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB am nächsten kommt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das notwendigste begrenzt. Dabei wird die Größe der Grundfläche auf maximal 250 m² festgesetzt und aufgezeigt, dass alle baulichen Anlagen und Versiegelungen zu dieser Fläche zu zählen sind. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf I begrenzt und die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 5 m festgesetzt. Hierdurch kann das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, ein Aufenthalts- und Gruppen-Gebäude für die Kindertagesstätte herzustellen, ermöglicht werden. Gleichzeitig grenzen diese Festsetzungen weitere bauliche Nutzungen auf ein an die Umgebung angepasstes Maß ein und bewahrt den Freiflächen- bzw. Freizeit-Charakter des Plangebiets und schont die ökologische Ressourcen weit möglichst und trägt dem Artenschutz in maximal möglicher Form Rechnung. Dies sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet eine Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser am Ort.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der aktuellen Einfriedung und an den bereits intensiv genutzten Ruderalflächen.

5.4 Garagen und Stellplätze

Da Garagen einen starken Eingriff in Boden und Landschaftsbild darstellen, sind diese im Plangebiet unzulässig.

Stellplätze und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese aus Schotterterrassen errichtet werden. Dies soll eine Versiegelung des Gebiets minimieren.

Hierdurch wird gewährleistet, dass Problemsituationen bezüglich des ruhenden Verkehrs weitestgehend ausgeschlossen werden.

5.5 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Rehbach-Speyerbach. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG finden sich nicht im Plangebiet. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht und ordnet die zum ordnungsgemäßen Betrieb einer Waldkindertagesstätte unbedingt notwendigen Anlagen.

Es wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt für den eine Bestandsaufnahme erfolgte und der die Situation analysiert und bewertet. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Teil des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse der landespflegerischen Untersuchungen und Bewertungen rechtsverbindlich festgesetzt.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird außerdem ein Umweltbericht formuliert, dessen Inhalte im weiteren Verlauf des Verfahrens in den Bebauungsplan integriert werden. Der Umweltbericht bildet dann einen gesonderten Teil der Begründung.

Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung des vorhandenen Bachlaufs des Rehbachs (Gewässer 2. Ordnung) im Norden des Plangebiets ist ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Gewässerrandstreifen sichern die biologische Wirksamkeit der Gewässer und seiner Ufer und tragen zum Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen bei.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der geringen Versiegelungsflächen ist im Rahmen des Bebauungsplans die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz entbehrlich. Ohnehin sollen alle anfallenden Oberflächenwässer auf dem Grundstück verbleiben und nicht gefasst werden. Es wurde festgesetzt, dass anfallende Niederschlagswässer vorrangig verdunstet, zurückgehalten und versickert werden sollen. Ergänzend sind Versiegelungen so gering wie möglich zu halten. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Dies hat die Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, sowie den Erhalt der Grundwasserneubildung und der Verdunstung zum Ziel.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, sowie nicht in Gebieten mit Hochwasser- oder Überflutungsgefährdung befindet. Dies kann der Gefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität entnommen werden.

Schutz von Boden

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes kann grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Rennbahnstraße) gewährleistet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über diese Straße. Die Knotenpunkte werden entsprechend ihrer derzeitigen Dimensionierung

aufgenommen. Von einer höheren Frequentierung ist nicht auszugehen, da es sich vorwiegend um den bauplanungs- und genehmigungsrechtlichen Ersatz bzw. die Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der bestehenden Nutzung handelt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Aufenthaltsraum der Kindertagesstätte insbesondere einen verbesserten Betrieb der bestehenden KITA ermöglicht.

Im Plangebiet ist eine Trafostation vorhanden, für die eine entsprechend Flächenausweisung getroffen wurde.

6. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Pferderennbahn“ wurde durch den Rat der Gemeinde Hassloch am 01.12.2022 beschlossen und das Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Eine vorgezogene Beteiligung fand bereits statt. Zur Harmonisierung der Planung in der übergeordneten Planungsebene wird der Flächennutzungsplan für die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert.

Frankenthal, im Mai 2024/S370/BG 240524

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

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

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

www.mbplan.de
info@mbplan.de