

Gemeinde „Abtsteinach“

Bebauungsplan „Sportgelände Ober-Abtsteinach und 2. Änderung des Bebauungsplans Tennisplätze Ober-Abtsteinach“



Fassung zum Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

Bearbeitet im Auftrag Gemeinde Abtsteinach von

Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Andre Bold M. Sc. Räumliche Umweltplanung

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
www.mbplan.de

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 – 65 79 266
Fax 0621 – 65 79 267
info@mbplan.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

1. Maß der baulichen Nutzung	4
2. Bauweise	4
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
4. Flächen für Sportanlagen.....	4
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
7. Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Abwasser und dessen Ableitung	5
8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	5
9. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen & Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), etzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundeswaldgesetz (BWaldG) Vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.01.2026 (BGBl. I S. 4).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235).

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) 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.

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) – In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) Vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S.90, 93)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) Vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 426, 430)

Hessisches Wassergesetz (HWG) Vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz Vom 24. September 1962, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HaltBodSchG) vom 28. September 2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Vom 27. Juni 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 2022 (GVBl. S. 126)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Auf der Fläche für Sportanlagen sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie unmittelbar der Nutzung der Sportanlage dienen und maximal eingeschossig errichtet werden. Von dieser Höhenfestsetzung sind Flutlichtmaste sowie Ballfangzäune nicht berührt.

4. Flächen für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Entsprechend den mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielen wird eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt.

4.2 In der festgesetzten Fläche für Sportanlagen (**Sport 1**) sind

- Anlagen für sportliche Zwecke, insbesondere Umkleide, Dusch- und Sanitärräume,
 - Vereinshäuser sowie dazugehörige Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Ausübung sportlicher Tätigkeiten stehen,
 - der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen,
 - Technikräume
 - Zuwegungen
- zulässig.

4.3 In der festgesetzten Fläche für Sportanlagen (**Sport 2**) sind

- Tribünen,
 - Zuwegungen,
 - Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Ausübung sportlicher Tätigkeiten stehen,
- zulässig.

4.4 Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Ausübung sportlicher Tätigkeiten stehen, sind insbesondere Beleuchtungsmasten, Fanggitter, Lager- und Unterstellungsmöglichkeiten, Technikräume.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Private Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 6.1 Die Waldflächen innerhalb der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) sind zu erhalten und entsprechend ihrer Nutzung zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Die Grünflächen innerhalb der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) sind durch zwei- bis dreimal jährliche Mahd zu extensivieren. Das Mähgut darf nicht eingemulcht werden und muss abgefahren werden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Abwasser und dessen Ableitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, insofern keine sonstigen Vorschriften entgegenstehen. Die genannten Flächen können alternativ auch mit Drainasphalt befestigt werden.

8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ohne oder geringer Blaulichtanteil (maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Diese sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen (Full-Cut-Off-Leuchten). Flutlichter und sonstige Beleuchtungsanlagen, die der Sportausübung dienen, sind von der Beschränkung ausgenommen.
- 8.2 Zur Vermeidung von Barrierewirkungen sind Einfriedungen im gesamten Geltungsbereich kleintierdurchlässig (Bodenfreiheit zur Geländeoberkante von mindestens 15 cm) zu gestalten.
- 8.3 Vorgezogene CEF-Maßnahmen:
- 8.3.1 Lebensstätten von Fledermäusen sind in Art und Umfang im Verhältnis von 1:1 zu ersetzen oder in ihrer Wirksamkeit gleichartig zu gestalten. Die Maßnahme muss vor Sanierung/Abbruch der Halle hergestellt sein. Einzelne Kästen genügen nicht, um die Anforderungen zu erfüllen.

9. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen & Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB iVm. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend ihrer Artenzusammensetzung zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu gleichwertig ersetzen.
- 9.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige gestufte Hecke aus heimischen Sträuchern aus der Artenliste im Anhang 1 (*wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*) herzustellen. Innerhalb der Hecke ist alle 10 Meter ein Baum II. Ordnung aus der Pflanzliste im Anhang 2 (*wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*) zu pflanzen und zu erhalten. Entfallende Bäume sind zu gleichwertig ersetzen.
- 9.3 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend die in der Artenliste im Anhang aufgeführten, standortgemäßen Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- 9.4 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang 2 zu verwenden.
Mindestanforderungen:
für Einzelbäume auf Grünfläche: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
für Strauchgehölze: Qualität Str. 2xv o.B. 60-100 cm;
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
für Bäume im Straßenraum: Stammumfang > 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe).
- 9.5 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten.
- 9.6 Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Empfehlungen und Hinweise

Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.
- Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
- Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend den einschlägigen Regelwerken zum Themenfeld „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke. Landschaftsbau, Bodenbearbeitungsverfahren“ abzuschieben und zu sichern.
- Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angepflanzt werden.
- Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Hessen sind insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.

Artenschutz:

- **V1 Rodung von Bäumen und Gebüsch:** Die Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.
- **V2 Abbruch Vereinshaus:** Vor Abbruch des Vereinshauses ist das Attikablech unter Beisein der ÖBB vorsichtig aufzubiegen. Günstiger Zeitraum hierfür sind die Monate September/Oktober da die Jungtiere Flügel sind und sich die Wochenstubenkolonien aufgelöst haben. Soll der Abbruch im Zeitraum März-September liegen, so ist am Abend zuvor eine Ausflugkontrolle oder am selben Tag eine früh morgendliche Einflugkontrolle durchzuführen. Mit vereinzelt Individuen ist auch im Winter zu rechnen.
- **V3 Abbruch/Sanierung Lagerhalle:** Der Abbruch/Sanierung der Halle kann aufgrund des Vorkommens der Zwergfledermaus nur im Zeitraum November bis März erfolgen. Vor Sanierung/Abbruch ist die CEF-Maßnahme am Neubau umzusetzen und das Gerüst muss abgebaut sein, so dass die Maßnahme funktionsfähig ist.
- **V4 Ökologische Baubegleitung (ÖBB):** Zu Beginn, bei der Herstellung der Lebensstätten für die Fledermäuse, da häufig Fehler bei der Lattenkonstruktion entstehen können, die für die Annahme bzw. die Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme entscheidend ist. Die Dokumentation ist nach erfolgreicher Durchführung gegenüber der UNB mit Bildern anzuzeigen und wird vom Verfasser an diese übermittelt. Festlegung der fledermaustauglichen Variante der Attika im Falle eines Flachdachgebäudes und Kontrolle der Umsetzung/Ausführung.
- **V5 Minimierung von Lockeffekten für Insekten:** Es darf zu keinen Lichtemissionen in die Quartierbereiche und Flugbahnen der Fledermäuse (Giebelseiten) kommen. Keine nächtliche Dauerbeleuchtung, kein Flutlicht mit Wirkung auf die Gebäude. Auch die benachbarte Halle ist nicht anzustrahlen, aufgrund der Lebensstätten der Zwergfledermaus.
- **V7 Verschluss von Bohrlöchern:** Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Ggf. werden weitere Hinweise im weiteren Verfahren ergänzt.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Abtsteinach
Ludwigshafen am Rhein, im Mai 2026/360/TF 26052026**

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