

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan**

**"FREIZEITANLAGE"**

**III. Änderung**

**Verbandsgemeinde:**  
**Gemeinde:**  
**Gemarkung:**  
**Flur:**

**Adenau**  
**Wershofen**  
**Wershofen**  
**22**

**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom  
27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)**

**Gehört zum Verfahren gem. § 13 BauGB**

**Stand: September 2002**

**Gliederung:**

- 1.0 Ursache und Anlaß der Planung**
- 1.1 Grundlage der Planung
- 2.0 Erläuterung der im Änderungsplan getroffenen Festsetzungen**
- 3.0 Landespflege**
- 4.0 Bodenordnung**
- 5.0 Flächenbilanz**
- 6.0 Kostenschätzung**

## **1.0 Ursache und Anlaß der Planung**

Der Rat der Ortsgemeinde Wershofen hat in seiner Sitzung am 01.07.2002 den Änderungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB für die III. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage“ gefaßt.

Anlaß für den Änderungsbeschuß ist die Absicht der Ortsgemeinde Wershofen zwischen den Parkplätzen und dem Bolzplatz, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitanlage“, ein Versorgungsgebäude zu errichten. Zusätzlich soll der vorhandene Bolzplatz zukünftig auch als Jugendzeltplatz genutzt werden dürfen. Darüber hinaus soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erstmalig das vorhandene WC- und Freisitzgebäude nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und mit einer überbaubaren Fläche belegt werden.

Für die vorliegende Planung besteht gem. § 1 a (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch zur Durchführung einer allgemeinen UVP-Vorprüfung, da:

- der Prüfwert gem. Pkt. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG erheblich unterschritten wird und
- nachhaltige Beeinträchtigungen grundsätzlich nicht zu erwarten sind.

Die Fläche liegt nach den vorliegenden Informationen nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung wird das vereinfachte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Nr. 2 u. Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **1.1 Grundlage der Planung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Freizeitanlage“ erlangte 1980 Rechtskraft und beinhaltet die Absicht am Ortsrand von Wershofen, südlich der L 74, ein Sondergebiet mit verschiedenen Freizeitangeboten einschließlich der erforderlichen Parkplätze und Nebenanlagen auszuweisen.

Der Ursprungsplan gliedert sich in 3 Teilbereiche:

- Sondergebiet „S“:  
Innerhalb des v.g. Gebietes sind die der entsprechenden sportlichen Nutzung (Spielfeld, Weitsprung-, Hochsprung- und Kugelstoßanlage) erforderlichen Tribünen, Böschungen und Nebenanlagen zulässig.
- Sondergebiet „B“:  
Diese Fläche dient der Errichtung eines Bolzplatzes.
- Sondergebiet „F“:  
In diesem Planabschnitt ist die Errichtung von Spiel- und Freizeitanlagen wie beispielsweise Bocciabahn, Kinderspielfeld, Schutzhütte, Grillplatz etc. zulässig.

Im Rahmen der I. Bebauungsplanänderung „Freizeitanlage“ (seit 1986 rechtskräftig) wurde das Sondergebiet „F“ derart geändert, daß die überbaubare Fläche zur Errichtung einer Schutzhütte und andere Nebenanlagen verschoben wurden.

Ziel der zwischenzeitlich rechtswirksamen II. Änderung (seit 1994) war es, die Einrichtung von Tennisplätzen den geänderten Anforderungen von Seiten der Benutzer anzupassen.

## **2.0 Erläuterung der im Änderungsplan getroffenen Festsetzungen**

Wie bereits unter Pkt. 1.0 erläutert, beabsichtigt die Ortsgemeinde Wershofen:

### **1. Errichtung eines Versorgungsgebäudes:**

Der Bolzplatz, der in den Sommermonaten als Jugendzeltplatz genutzt wird, soll durch ein Versorgungsgebäude mit Küche, Schlafraum und Abstellraum für Geräte und Zeltzubehör ergänzt werden. Hierfür ist in der vorliegenden Änderungsplanung eine überbaubare Fläche in Anlehnung an die von der Ortsgemeinde in Auftrag gegebene Objektplanung festgesetzt worden (vgl. Lageplan in der Anlage). Die überbaubare Fläche überlagert tlw. die bisher als „Parkplatz“ festgesetzte Fläche.

### **2. Renovierung des vorhandenen WC- u. Freisitzgebäudes:**

Das vorhandene Gebäude, das ehemals für den Sportplatzbetrieb errichtet wurde, wird für diesen Zweck fast nicht mehr benötigt.

Hier befinden sich für das Jugendzeltlager für Jungen ein WC mit Urinalraum und Waschkabine und für Mädchen getrennt ein WC mit Waschkabine.

Außerdem befindet sich hier eine ca. 54 qm große überdachte Freisitzfläche, die von den Jugendlichen bei Regenwetter gerne als Unterstellmöglichkeit beim Essen und sonstigen Ereignissen genutzt wird.

Aus diesen Gründen ist es sehr sinnvoll, das Gebäude für diese Zwecke zu erhalten.

Dieses Gebäude kann mit einem geringen Aufwand wieder baulich in Ordnung gebracht werden, da sich die Sanitär-räume (WC und Waschräume) in einem guten Zustand befinden.

Das vorhandene Gebäude wird im Rahmen der III. Bebauungsplanänderung erstmalig mit einer entsprechenden überbaubaren Fläche belegt.

Die unter Pkt. 1 u. 2 beschriebenen Gebäude liegen im Sondergebiet 1 („SO 1“). Entsprechend der II. Bebauungsplanänderung sind hier sportliche Anlagen und zweckgebundene Gebäude wie Umkleide- und Geräteräume bzw. der Versorgung dienende Gebäude zulässig.

Die textliche Festsetzung Pkt. 1.1 „SO 1“ der rechtskräftigen II. Bebauungsplanänderung gilt unverändert weiter.

### **3. Zusatznutzung des Bolzplatzes als Zeltplatz:**

Der rd. 6.000 qm umfassende Rasenplatz/ Bolzplatz innerhalb des Sondergebietes 2 („SO 2“) soll künftig auch als Jugendzeltplatz genutzt werden können. Neben der Eintragung „Bolz- und Zeltplatz“ in der Planzeichnung werden auch die Textlichen Festsetzungen zu Pkt. 1.2 der Textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitanlage“, II. Änderung geändert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise, Nebenanlagen und Grünflächen des Ursprungsplanes mit seinen bisherigen Änderungen gelten in vollem Umfang auch für die hier vorliegende Änderungsfläche. Die Integration des Änderungsgebietes in das Gesamtkonzept „Freizeitanlage“ wird somit weiterhin gewährleistet.

Die bestehende Zufahrt zur Freizeitanlage wird mit Verwirklichung des beabsichtigten Bauvorhabens endgültig verkehrsgerecht ausgebaut. Eine neue Zufahrt zur L 74 wird nicht angelegt.

Eine Zeltplatznutzung innerhalb des Bereiches von 10 Metern vom Außenrand der befestigten Fahrbahn erfolgt nicht. Der Landesbetrieb Straßen- und Verkehr ist durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des Versorgungsgebäudes zu beteiligen.

### **3.0 Landespflege**

Gegenüber der rechtskräftigen II. Bebauungsplanänderung ergeben sich aus landespflegerischer Sicht nur sehr geringfügige Änderungen.

Durch den Bau des geplanten Versorgungsgebäudes westlich des Bolz- und Zeltplatzes ist grundsätzlich kein weiterer zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da auch mit der bisher auf dieser Fläche vorgesehenen Park- und Bolzplatznutzung ein vergleichbarer Versiegelungseffekt möglich gewesen wäre.

Der durch die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Pflanzstreifens verursachte Eingriff ist durch adäquate Grünordnungsmaßnahmen, mittels Vorlage eines Bepflanzungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, verbindlich nachzuweisen.

Die übrigen Änderungen beziehen sich lediglich auf eine variable Flächennutzung bzw. auf die baurechtliche Festsetzung bereits bestehender Gebäude, so daß davon ausgegangen werden kann, daß eine separate Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich wird. Die bisherigen landespflegerischen Festsetzungen haben weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

#### **4.0 Bodenordnung**

Die Bebauungsplanänderung hat keine eigentumsrechtlichen Änderungen zur Folge; die Ortsgemeinde ist Eigentümerin aller Flächen im des Plangebiet.

#### **5.0 Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich dieser III. Änderung umfaßt ca. 0,94 ha.

#### **6.0 Kostenschätzung**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für Änderungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen oder anderer öffentlicher Flächen; eine Kostenschätzung ist somit nicht erforderlich.

Die Kosten der Hochbaumaßnahmen können aufgrund der Besonderheit der Bauvorhaben im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht abgeschätzt werden.

Wershofen, im September 2002

Anlage: Lageplan  
geplantes Versorgungsgebäude und vorhandenes  
WC- und Freisitzgebäude