



Ortsgemeinde Schwegenheim

## **Bebauungsplan „Oberer Waldacker – 4. Änderung“**

Begründung

Stand: 12. November 2024

**PLAN**kultur

Dipl.-Ing. Silke Neu  
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 71 49  
Mail. [info@plankultur.de](mailto:info@plankultur.de)  
[www.plankultur.de](http://www.plankultur.de)

Kommune:

**Ortsgemeinde Schwegenheim**

Hauptstraße 78

76365 Schwegenheim

Verfahrensführende Verwaltung:

**Verbandsgemeinde Lingenfeld**

Fachbereich Bauen, Hauptstraße 60

67360 Lingenfeld

Bebauungsplanung:

**PLANKultur**

Silke Neu

Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Umweltbericht /FB Naturschutz:

**Bettina Krell GmbH**

Bettina Krell

Unterdorfstraße 37

76889 Oberrotterbach

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>Ausgangssituation</u></b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets, Nutzungen, Topografie und räumlicher Geltungsbereich	4
<b>2</b>	<b><u>Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben</u></b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan	5
2.2	Schutzgebiete	5
2.3	Starkregen	5
<b>3</b>	<b><u>Örtliche Planungen und sonstige Rahmenbedingungen</u></b>	<b>6</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2	Altablagerungen	7
3.3	Denkmalschutz	7
3.4	Verkehr und Erschließung	8
3.5	Kampfmittel	8
<b>4</b>	<b><u>Bauplanungsrechtliche Situation</u></b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b><u>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</u></b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b><u>Abwägung</u></b>	<b>11</b>

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Ortsgemeinde Schwegenheim befindet sich nördlich der Ortslage ein erschlossenes und bebautes Wohngebiet, das auf Grundlage des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ und dessen Änderungen realisiert wurde.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1994 wird die Grundlage zur Erschließung des Wohngebietes gelegt, einschließlich der öffentlichen Grünflächen (Retentionsflächen) im Norden des Geltungsbereiches. Seither wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und angepasst. Mit der 2. Änderung wurde bereits das Ziel verfolgt eine rechtliche Regelung zu schaffen, die eine Gartennutzung im rückwärtigen Bereich der nördlich und östlich gelegenen, bereits bebauten Grundstücke ermöglicht. Das betroffene Grundstück mit der Flurstücknummer 7868/21 befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und grenzt an bereits bebaute Grundstücke an. Im Rahmen der 2. Änderung wurde die besagte Fläche als Fläche mit Anpflanzbindung bzw. als Grünfläche im östlichen Bereich festgesetzt. Festsetzungen zu baulichen Anlagen wurden nicht getroffen.



Abbildung: Planteil B-Plan „Oberer Waldacker – 2. Änderung“ mit Fokus auf den relevanten Bereich für die 4. Änderung

Die Gemeinde hat sich nun aufgrund der Entwicklungen vor Ort dazu entschieden, den Bebauungsplan dahingehend anzupassen, dass bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen und Einfriedungen unter Einhaltung weiterer Festsetzungen errichtet werden dürfen. Hier gilt es eine sinnvolle Regelung / Begrenzung zu finden und den Ausgleich an anderer Stelle nachzuweisen.

Das Verfahren soll mit einer zweistufigen Beteiligung durchgeführt werden.

## 1.2 Lage des Plangebiets, Nutzungen, Topografie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt wie bereits erwähnt nördlich der Ortslage von Schwegenheim und wird im Westen durch die Bahnhofstraße, im Norden durch eine angrenzende Grünfläche, im Osten durch die bestehende Waldfläche und im Süden durch einen Grünweg weingefasst.

Der im Folgenden dargestellte Geltungsbereich des Plangebietes weist insgesamt eine Fläche von ca. 0,5 ha auf.



Abbildung: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld)

Das Plangebiet verläuft größtenteils eben.

## 2 Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im „Landesentwicklungsprogramm IV“ (LEP IV) vom 24.11.2008 verankert, auf der regionalen Ebene im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ aus dem Jahr 2014. Darüber hinaus sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

## 2.1 Regionalplan

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar. Entsprechend der Raumnutzungskarte, Blatt West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet in einer als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand bzw. „Weißfläche“ (Flächen ohne spezielle Entwicklungsziele) dargestellten Fläche.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

## 2.2 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ als nächstgelegenes Schutzgebiet liegt nordöstlich des Plangebietes sind rd. 1.200 m vom Plangebiet entfernt.

## 2.3 Starkregen

### Starkregenkarten des Landes

Als Grundlage dienen die seit Ende November 2023 zugänglichen Starkregenkarten des Landes. Dort sind verschiedene Starkregenszenarien von „extremer Starkregen“ (SRI10, 4 Std.), über extremer Starkregen (SRI10, 1 Std.) und „außergewöhnlicher Starkregen (SRI10, 1 Std.) dargestellt.

Mit Blick auf den vorliegenden Geltungsbereich und den in den Starkregenkarten des Landes dargestellten Bereichen wird deutlich, dass hauptsächlich der nördlich an das Plangebiet angrenzende Teilbereich bei Wassertiefen SRI10, 4 Std. und SRI, 1 Std. deutlich belastet ist.

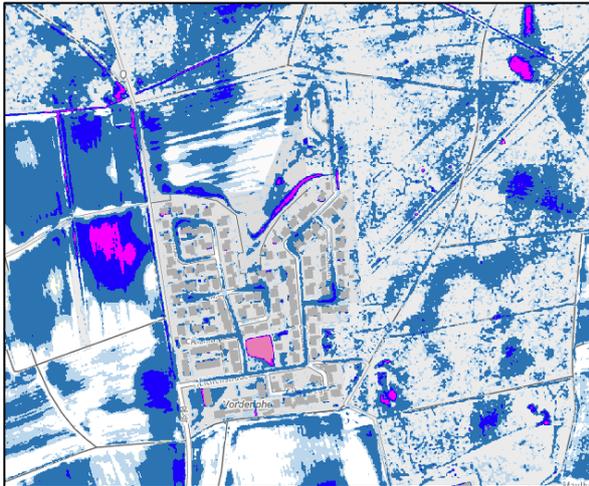


Abbildung: Auszug aus der Starkregenkarte des Landes, Szenario SR10 (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>)

Die betroffenen Flächen sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Flächen für die Rückhaltung und Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ausgewiesen, so dass durch die vorliegende Anpassung des Bebauungsplanes und der lediglich kleinteiligen zusätzlichen Versiegelung aus heutiger Sicht keine erkennbaren, erheblichen Auswirkungen ausgehen werden.



Abbildung: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Oberer Waldacker

### 3 Örtliche Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Gebietscharakter in den von der Änderung betroffenen Bereichen wird beibehalten.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld weist für den Geltungsbereich eine Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit einer „Flächenhaften Begrünung“ aus.

Die vorliegende Änderung verfolgt trotz der zukünftigen Zulässigkeit von kleinteiligen baulichen Anlagen (Anlagen, die der Gartennutzung dienen) nach wie vor das Ziel einer Flächenhaften Begrünung. Die maximal zulässige Versiegelung der Fläche wird auf das Notwendigste reduziert. Der Ausgleich für den Eingriff wird überwiegend extern erfolgen.

Somit entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung nach wie vor den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelt.

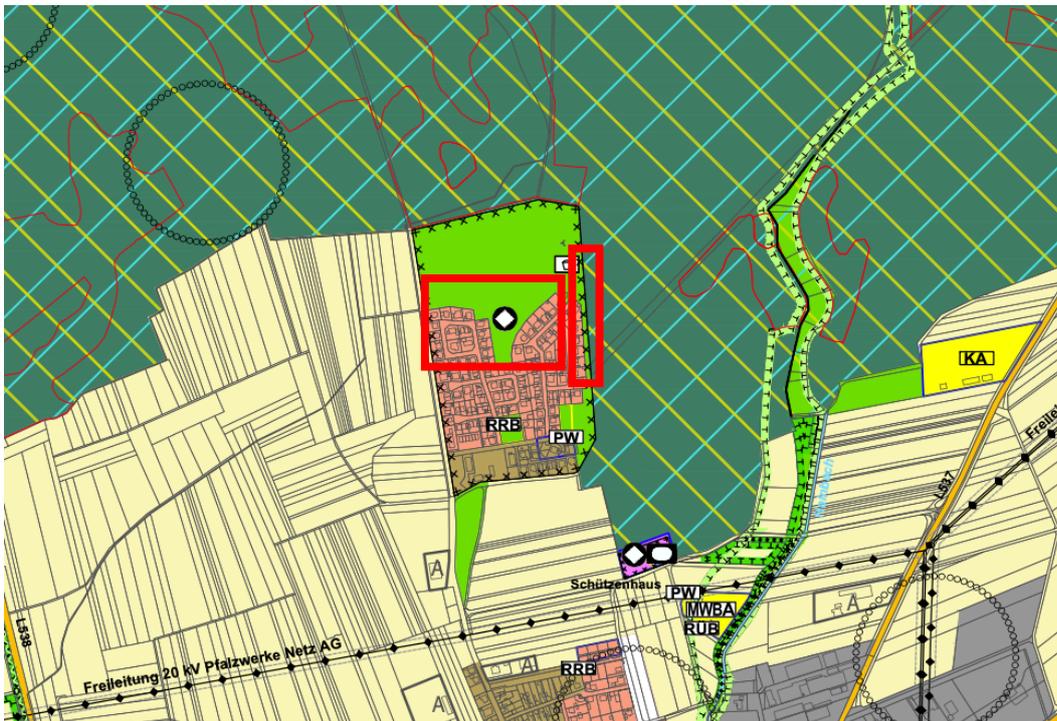


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld

### 3.2 Altablagerungen

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

### 3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmäler im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Germersheim verzeichnet. Weitere Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen, so dass mit keinen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

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

### **3.4 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die bestehenden Grundstücke sind an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

### **3.5 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 der Verbandsgemeinde Kandel, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

## **4 Bauplanungsrechtliche Situation**

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ definierten Festsetzungen zur Gartennutzung des Grundstücks mit der Flurstücknummer 7868/21 soll mit der vorliegenden Änderung weiter konkretisiert und eine Aussage zum Umgang mit baulichen Anlagen, Einfriedungen und dem maximalen Versiegelungsgrad ergänzt werden.

Die vorliegende Änderung im Bereich des Flurstücks 7868/21 bezieht sich demnach hauptsächlich auf die folgenden Punkte:

- Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die der Gartennutzung dienen sowie Neuregelung zum Thema Einfriedungen
- Festlegung einer maximalen Versiegelung und Bebaubarkeit mit Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche
- Nachweis des externen Ausgleichs (vgl. dazu den beiliegenden Umweltbericht (Bettina Krell GmbH, 2024) inkl. Bilanzierung

Die vorliegende Änderung umfasst lediglich eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes „Oberer Waldacker“. Die weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bleiben für die jeweils geltenden Bereiche erhalten und sind einzuhalten.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die **Art der baulichen Nutzung** wird im vorliegenden Bebauungsplan als Private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartennutzung (PG 1 und PG 2) festgesetzt.

Die Grundstücke sind demnach von Bebauung mit Hauptgebäuden inkl. deren vom Hauptgebäude zugänglichen Terrassen freizuhalten.

Die maximal mögliche Versiegelung wird mit 30% festgesetzt. Innerhalb der PG1 zählen hierzu hochbauliche Nebenanlagen und sonstige Versiegelung wie Pflasterflächen etc. Diese ist Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes. *Vergleiche hierzu Kapitel 4 des Umweltberichts.*

Die Privaten Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und mit 15% heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Begrünung bedeutet an der Stelle, dass mindestens 75% dieser Grünflächen mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume) belegt sind. Zum besseren Verständnis: Schottergärten sind z.B. keine Grünfläche.

Auf die Festlegung einer **Überbaubaren Grundstücksfläche** in Form von Baugrenzen und Baulinien kann verzichtet werden. Die Bauweise für die zulässigen Nebenanlagen richtet sich nach den Vorgaben der LBauO RLP (z.B. Grenzbebauung, Höhe der Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze) und ist innerhalb der Privaten Grünfläche „PG1“ somit auf der gesamten Grundstücksfläche möglich.

**Nebenanlagen** sind in der Privaten Grünfläche „PG1“, sofern sie der Gartennutzung dienen, grundsätzlich zulässig. Innerhalb der Privaten Grünfläche „PG 2“ ist keine Überbauung zulässig, da hier eine Überlagerung mit einem Leitungsrecht für eine Abwasserdruckleitung vorliegt. Ebenso ist das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich unzulässig.

**Garagen und Stellplätze** sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Bestehende Garagen, die vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes baurechtlich zulässig gewesen wären, oder genehmigt wurden, stehen unter Bestandschutz. Der vorliegende Geltungsbereich grenzt überwiegend an private Gartenflächen der angrenzenden Baugrundstücke an und soll ebenfalls als private Grünfläche / Garten genutzt werden. Somit liegt in diesem Bereich eine Ruhezone, die nicht durch zusätzliche Lärmbelästigung durch zu- und abfahrenden Verkehr gestört werden soll.

Die bestehenden **Verkehrsflächen** mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie angrenzend der Eichenstraße werden beibehalten und deren Festsetzungen aus den vorangegangenen Planungen damit vollinhaltlich übernommen.

**Einfriedungen und Sichtschutzanlagen** sind nach den Vorgaben der LBauO RLP (max. Höhe von 2,00 m, Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt des

Inkrafttretens der 2. Änderung des Bebauungsplanes) zu errichten. Bisher waren lediglich Maschendrahtzäune in Höhe von 1,80 m zulässig. Abweichungen in Form von Überschreitungen der maximalen Höhe sind unzulässig.

Gleiches gilt für die angrenzende (Teil-) **Fläche für Wasserwirtschaft** als Teil der im Norden angrenzenden Retentionsflächen. Die Fläche ist in ihrer jetzigen Form (Gehölzfläche) zu erhalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen sind, wie bereits erwähnt, nicht zulässig.

Innerhalb der Privaten Grünfläche PG1 ist pro 150m<sup>2</sup> auf dem Grundstück ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und die Ausführung sind den textlichen Festsetzungen sowie der Pflanzliste zu entnehmen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten.

Mit der getroffenen **Zuordnungsregelung** lassen sich diese Kosten für den Ausgleich refinanzieren. Hierzu ist es notwendig, eine Aufteilung nach den Verursachern des Eingriffs vorzunehmen.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Ausgleichsflächen werden gemäß der Bilanzierung durch die Versiegelung auf der PG1 und durch die Nutzungsintensivierung der Vegetationsflächen von PG1 und PG2 verursacht.

## 6 Ergebnisse der Umweltprüfung

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, 2024).

Dabei gilt in der Rechtspraxis ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

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 er Abwägung.

*Wird im Laufe des Verfahrens ggf. weiter ergänzt.*

## 7 Abwägung

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 berücksichtigende 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, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. 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 u.a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Ortsgemeinde Schwegenheim nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich 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.