



# Gemeinde Schwedelbach

## Bebauungsplan

### „Am Bahnhof, 4. Änderung“

Nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

## Begründung gem. §9 Abs.8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | April 2023



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



### Erstellt durch

---



## **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im April 2023



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. §1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>2</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>2</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES §13A BAUGB I.V.M. §13 BAUGB .....</b>	<b>2</b>
<b>D. GRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen         Geltungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>	<b>4</b>
<b>I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG - BESTANDSSITUATION UND     AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1. Schutzgebiete und -objekte.....	6
2.2. Schutzgut Boden.....	6
2.3. Schutzgut Wasser .....	6
2.4. Schutzgut Luft/Klima .....	6
2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholung.....	7
2.6. Schutzgut Arten und Biotope.....	7
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
<b>3. Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>7</b>
<b>J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>L. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>8</b>

## **A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. §1 ABS. 3 BAUGB**

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“ wurde im Jahr 2004 nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt seine Rechtsverbindlichkeit am 15.10.2004.

Im vorliegenden Fall ist eine Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof, 2.Änderung“ notwendig, da die Gemeinde in Zukunft eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Dachflächen, wie der Dachfarbe und den Materialien gewährleisten will. Aus diesem Grund wird für den gesamten Geltungsbereich die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dacheindeckung gestrichen.

Darüber hinaus werden keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“ vorgenommen.

## **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Schwedelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2022 die Änderung Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 4.Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

## **C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES §13A BAUGB I.V.M. §13 BAUGB**

Die Bebauungsplanänderung wird nach den Vorgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## D. GRUNDLAGEN

### 1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“,
- Abfrage LANIS RLP<sup>1</sup> LANIS - Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (rlp.de)
- Abfrage Geoportal Boden RLP<sup>2</sup>
- Abfrage Geoportal Wasser RLP<sup>3</sup>
- Abfrage Kulturgüter<sup>4</sup>

### 2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Schwedelbach und umfasst eine Größe von 3,55 ha.

Die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Schwedelbach, Quelle LANIS vom März 2023

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:2000.

<sup>1</sup> [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), abgerufen 03/2023

<sup>2</sup> [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 03/2023

<sup>3</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, abgerufen 03/2023

<sup>4</sup> <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>, abgerufen 03/2023

### 3. Bestandssituation

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch zu überwiegend Wohnzwecken genutzten Gebäude. Südlich des Plangebietes schließen sich streckenweise Waldflächen an. Innerhalb des Plangebietes finden sich überwiegend Wohngebäude. Im nordwestlichen Teil *Am Hübel* befindet sich die Katholische Kirche St.Johannes, am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Die äußere Erschließung erfolgt über die *Bahnhofstraße* sowie im westlichen Bereich über die *Mackenbacher Straße* bzw. die *Straße Am Hübel*.

### E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Der Regionale Raumordnungsplan „Westpfalz“ sowie der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach treffen keine Aussagen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und demnach auch nicht zur Dachgestaltung. Somit widerspricht die Änderungsplanung nicht den Vorgaben übergeordneter Planungen.

### F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

### G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 4. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“. Diesbezüglich gilt, dass die bestehende Festsetzung 2.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im zukünftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof, 4. Änderung“ gestrichen wird.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten uneingeschränkt fort.

### H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 4. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer

oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

## I. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

### 1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

### 2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes

Der Großteil des Plangebietes stellt sich bereits als durch Bebauung und Erschließung versiegelte Fläche dar. Einzelne Gehölzstrukturen sind, neben Einzelbäumen auf privaten Grünflächen, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße zu finden.



Luftbild für den Geltungsbereich (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (rot gekennzeichnet) (Quelle: LANIS RLP 03/2023)

## 2.1. Schutzgebiete und -objekte

### Internationale Schutzgebiete

Es werden keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete mit FFH-Lebensraumtypen, Vogelschutzgebiete) oder Gebiete der Ramsar-Konvention für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ausgewiesen.

### Nationale Schutzgebiete und -objekte

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG (Natur-, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler etc.) für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ausgewiesen. Ebenso finden sich keine gesetzlich geschützten oder schützenswerten Biotope im Plangebiet.

### Wasserrechtliche Schutzgebiete

Es werden keine wasserrechtlichen Schutzgebiete (Überschwemmungs-, Trinkwasserschutzgebiet etc.) für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ausgewiesen.

## 2.2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund besteht aus Zechstein im Pfälzer Bergland.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, häufig im Wechsel mit Löss. Es haben sich podsolige und pseudovergleyte Braunerden aus Sandstein (Buntsandstein) gebildet.

Es handelt sich um Standorte mit geringem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt.

Es findet sich ein niedriges bis mäßiges Radonpotential von 20,7 kBq/m<sup>3</sup> innerhalb des Plangebietes. Über Altlasten oder sonstige Ablagerungen ist nichts bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung sind kaum noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden.

## 2.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Buntsandstein“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig und die bei 25-50 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als eher niedrig einzustufen.

Das nächste Oberflächengewässer liegt etwa 200 m nördlich des Plangebietes; es handelt sich um den „Schwedelbach“, ein Gewässer III. Ordnung.

Wasserschutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebiets nicht vor.

Die bestehende Nutzung führte bereits zum Verlust von Versickerungsflächen und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

## 2.4. Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet findet sich nicht innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.

Frischluffproduzenten finden sich innerhalb des Plangebietes kaum. Allerdings findet sich angrenzend an den Geltungsbereich ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet.

## 2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild rund um den hier in Rede stehenden Geltungsbereich stellt sich als stark anthropogen veränderte Landschaft dar und ist hinsichtlich Eigenart (aufgrund weniger natürlicher Elemente), Vielfalt (aufgrund der intensiven, anthropogenen Nutzung) und Schönheit (mangelhafte Naturnähe) als eher gering zu bewerten.

## 2.6. Schutzgut Arten und Biotope

### Geschützte und schutzwürdige Biotope

Es werden keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie gemäß § 15 LNatSchG für das Plangebiet ausgewiesen. Es finden sich auch keine schutzwürdigen Biotope oder FFH-Lebensraumtypen.

### Flora / Fauna

Die Nutzung des Plangebietes als Teillebensraum und Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Die Ortsrandlage und derzeitige Biotopausstattung lassen aber vor allem auf ein Vorkommen vorwiegend ubiquitärer, auch an Störung angepasster Vogelarten schließen. Unabhängig von Häufigkeit und Gefährdung sind alle wildlebenden Vogelarten gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt.

## 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Katholische Kirche St. Johann Baptist, Am Hübel 10“.

## 3. Auswirkungen der Änderungsplanung

Natürliche Verhältnisse was u.a. Boden- und Wasserhaushalt betrifft, sind durch das bestehende Baurecht und dessen Umsetzung schon im Vorfeld der hier in Rede stehenden Änderung verloren gegangen.

Die vorgesehene Änderungsplanung bezieht sich zudem ausschließlich auf eine bauordnungsrechtliche Änderung im Hinblick auf die Dachgestaltung und keine bauplanungsrechtliche Änderung. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Änderungsplanung somit nicht zu erwarten.

## J. XX BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die vorliegende Planung berührt die wesentlichen Festsetzungen des Ursprungsplans „Am Bahnhof, 2. Änderung“ nicht. Aufgrund der vorliegenden Änderung wird lediglich die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Regelung der Dachfarbe und -materialien gestrichen. Diese Regelung begründet sich regelmäßig aus der Berücksichtigung denkmal-schützender Belange. Im vorliegenden Fall kann aus der Örtlichkeit diese Anforderungen jedoch nicht erkannt werden und die Ortsgemeinde Schwedelbach hat sich daher dazu entschlossen die Festsetzung zugunsten der privaten Gestaltungsfreiheit zu streichen.

Weitere Festsetzungen werden im Rahmen der 4. Änderung nicht getroffen. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“.

## K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Da die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans „Am Bahnhof, 2. Änderung“ unberührt bleiben, sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Mit der Änderungsplanung werden keine bauplanungsrechtlichen, sondern lediglich bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes geändert. Dadurch können weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie naturschutzrechtliche und sonstige Belange gewährleistet werden.

#### **L. PLANVERWIRKLICHUNG**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich vorliegend um die Überplanung eines bereits bebauten Innenstadtbereiches handelt, sind zur Planverwirklichung keine Eingriffe in die bestehenden Grundbesitzstrukturen erforderlich. Somit ist eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.