

**ORTSGEMEINDE BELLHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
„KLEINGARTENANLAGE IN DER  
AUCHTWEIDE – 2. ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG  
ENTWURF**

**DEZEMBER 2025**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
4.1 Einheitlicher Regionalplan .....	6
4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
4.3 Fachrechtliche Schutzgebiete.....	7
4.3.1 Naturschutzrecht.....	7
4.3.2 Wasserrecht.....	8
4.3.3 Denkmalschutz .....	9
<b>5. Bestehendes Baurecht .....</b>	<b>9</b>
5.1 Bebauungsplan „Kleingartenanlage In der Auchtweide“ .....	9
5.2 Bebauungsplan „Kleingartenanlage In der Auchtweide - „1. vereinfachte Änderung“ .....	10
5.3 Bebauungspläne im Umfeld.....	10
<b>6. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>11</b>
6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung .....	11
6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	11
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	11
6.4 Immissionsschutz .....	11
6.5 Starkregengefährdung .....	12
6.6 Bodenschutz.....	13
<b>7. Inhalte der Änderungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
7.1 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
7.1.1 Zulässige Nutzungen .....	13
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.1.3 Bauweise .....	14
7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
7.1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.....	15
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
<b>8. Grünordnung .....</b>	<b>15</b>
8.1 Flächenbilanz.....	16
8.2 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft .....	16

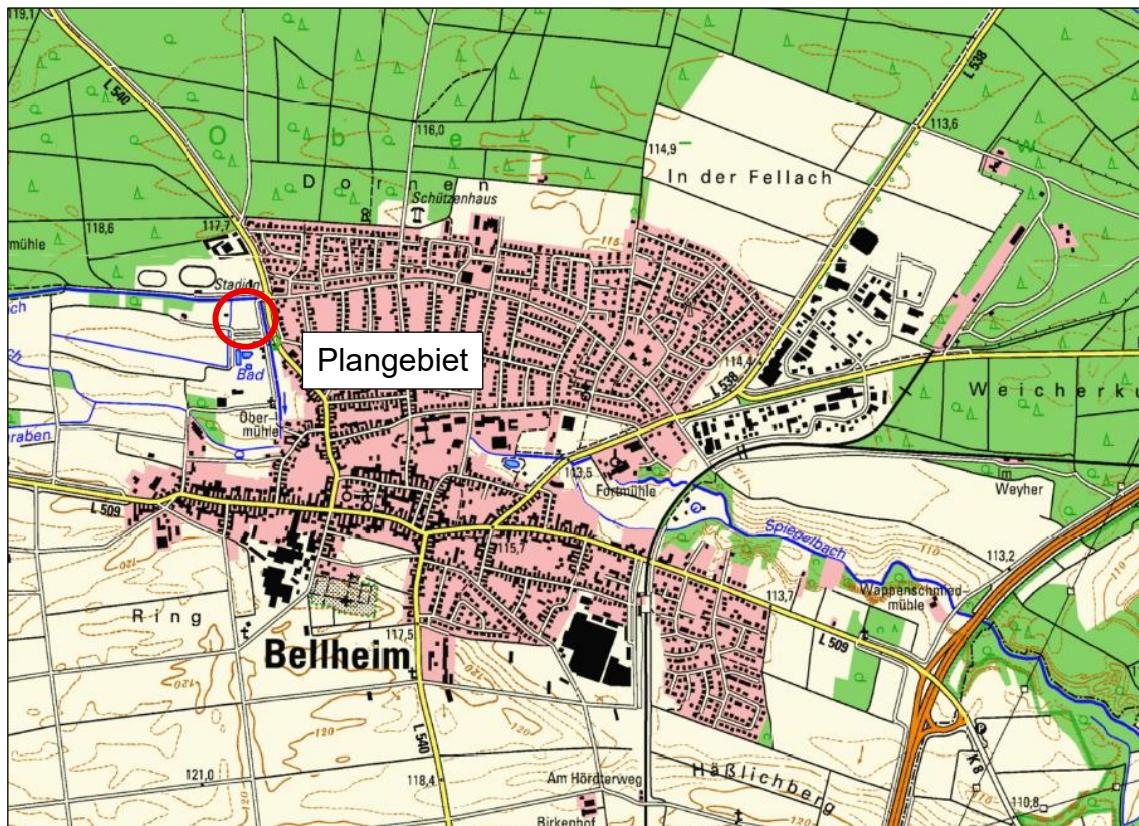
*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

<b>9. Ver und Entsorgung.....</b>	<b>17</b>
9.1    Erschließung und Versorgung .....	17
9.2    Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	17
<b>10. Bodenordnung.....</b>	<b>17</b>

**Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“**  
Entwurf vom 09.12.2025

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Kleingartenanlage im Nordwesten der Ortsgemeinde Bellheim. Die insgesamt ca. 0,2 ha große Fläche befindet sich westlich der Zeiskamer Straße (L 540). Im Norden und im Westen wird das Plangebiet durch angrenzende Kleingartenanlagen begrenzt.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“ wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch eine Linie 35,50 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 831,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 624/1,
- im Süden durch die nördliche Grenze des bestehenden Wirtschaftswegs südlich der Kleingartenanlage sowie durch eine Linie 59 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 831,
- im Westen im südlichen Teil durch eine Linie 28,50 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 624/1 und im nördlichen Teil durch eine Linie 32,50 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 624/1

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

**2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Der Kleingartenverein in Bellheim beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Vereinsgebäudes. Dieses soll zu einer „Kleingaststätte“ umgebaut werden, um dem Verein zusätzliche Einnahmen unabhängig von den Vereinsgesprächen/ Versammlungsterminen zu ermöglichen. Hierfür soll der Küchenbereich vergrößert und ein Toilettenbereich für Gäste errichtet werden. Für die Vereinstätigkeiten soll ein separater Clubraum errichtet werden, damit beide Bereiche separat genutzt werden können.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie dessen 1. Änderung ist das Vorhaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aus Sicht der Ortsgemeinde dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung der Nutzung und Bewirtschaftung der Kleingartenanlage. Ohne eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für das Vereinsheim wäre der Kleingartenverein in seiner Existenz bedroht. Dies würde in der Folge den ordnungsgemäßen Betrieb der bestehenden Kleingartenanlage in Frage stellen. Die notwendige Änderung des Bebauungsplans wird als städtebaulich geboten erachtet.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage in der Auenweide – 2. Änderung“ ist damit insbesondere die Erweiterung der Nutzungsoptionen für das bestehende Vereinsheim, ohne dabei die Anbindung an die Kleingartenanlage aufzugeben.

**3. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da:

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bestehen - insbesondere werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt, da sich im Umfeld keine entsprechenden Schutzgebiete befinden,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BlmSchG zu beachten wären.

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

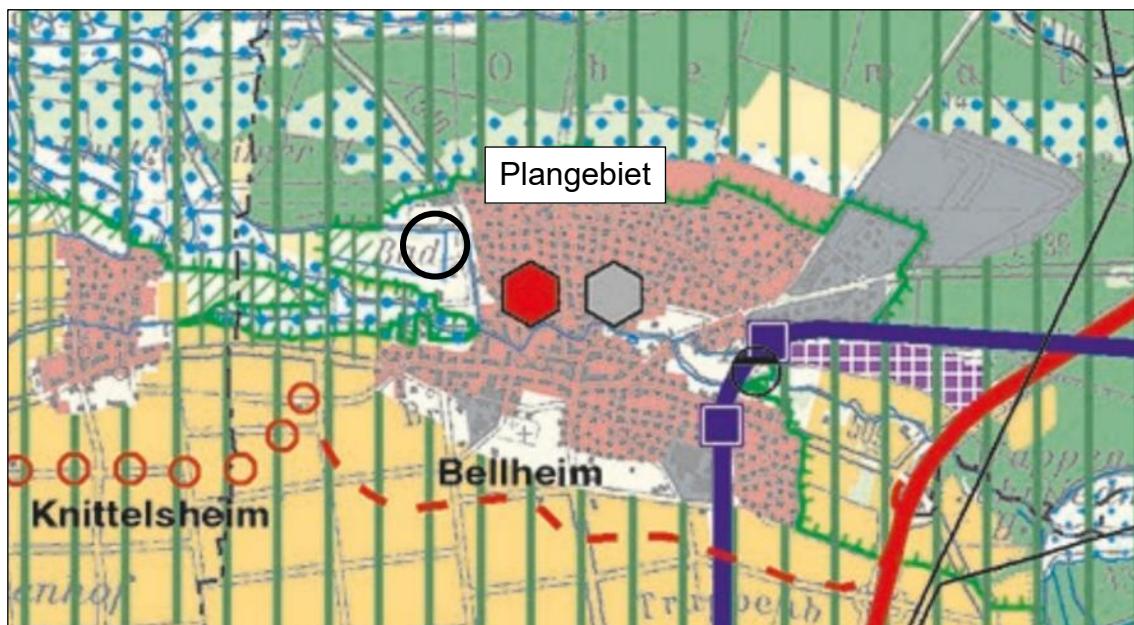
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens wird kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Ungeachtet dessen werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet. Zudem wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### 4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

##### 4.1 Einheitlicher Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein Neckar ist die Ortsgemeinde Bellheim als Grundzentrum mit den Funktionen Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan wird für das Plangebiet keine Darstellung getroffen. Raumordnerische Vorgaben stehen der Planung daher nicht entgegen.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

##### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

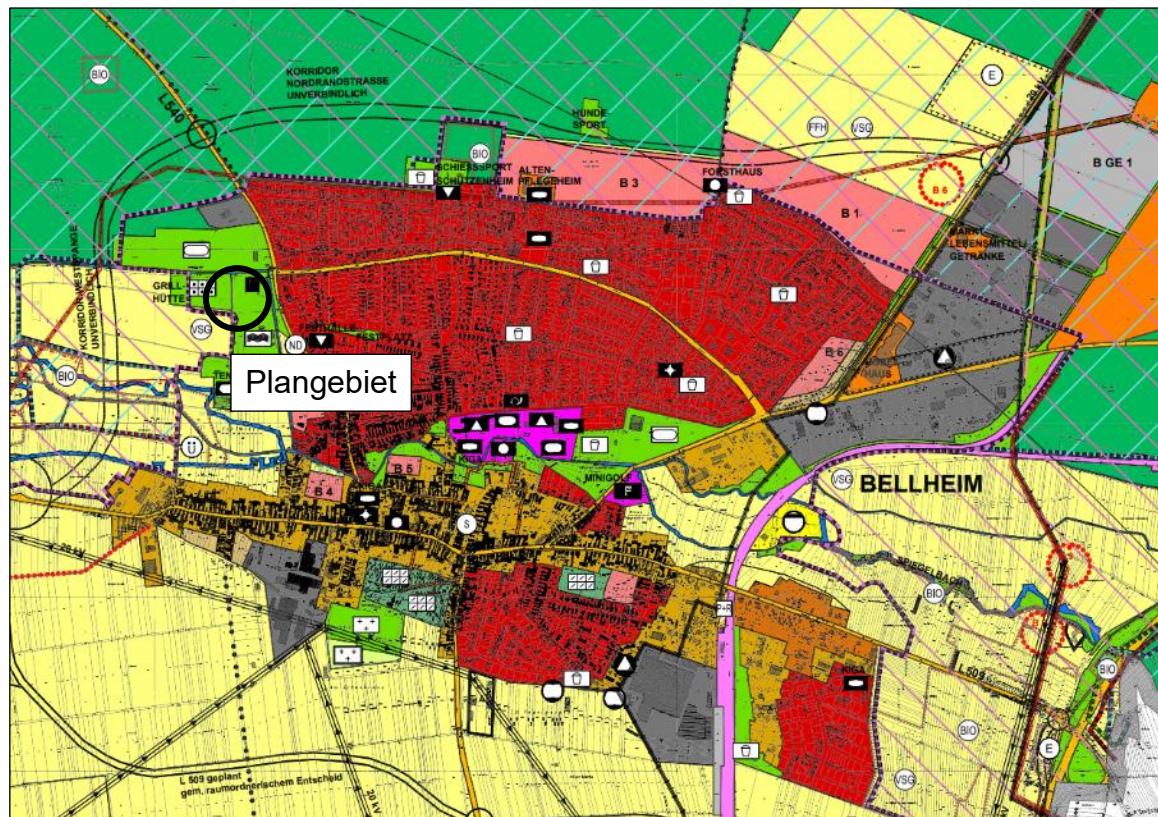
Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim von 2004 ist das Plangebiet als Grünfläche in Bestand mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

Im Norden grenzt eine öffentliche Grünfläche in Bestand an. Östlich des Plangebiets befindet sich eine weitere Grünfläche in Bestand mit der Zweckbestimmung „öffentliches Parken“. Im Süden grenzt eine Fläche für die

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

Landwirtschaft in Bestand an, welche ebenfalls als Vogelschutzgebiet erfasst wird. Südöstlich des Plangebiets grenzt eine Grünfläche im Bestand mit der Zweckbestimmung „Freibad“ an.

Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Flächennutzungsplan II 2004 der VG Bellheim (Ausschnitt)

#### 4.3 Fachrechtliche Schutzgebiete

##### 4.3.1 Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Ausweisungen.

Nördlich des Plangebiets grenzen in einer Entfernung von ca. 180 m sowohl die Vogelschutzgebiete „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ als auch das FFH Fauna-Flora-Habitat „Bellheimer Wald mit Queichtal“ an.

Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“ Entwurf vom 09.12.2025



VSG Vogelschutzgebiet nördlich der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt), Quelle: LANIS



FFH Fauna-Flora-Habitat nördlich der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt), Quelle: LANIS

Beide Gebiete sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000. Mit der Ausweisung des Netzes wird die Zielsetzung nach einer Erhaltung der in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und Lebensraumtypen verfolgt. Bei der Fläche handelt es sich um einen großflächigen störungsarmen Waldkomplex mit vielfachen Übergangsbereichen zu (Feucht-) Grünlandbiotopen im Waldinneren. In den Randbereichen befinden sich vereinzelt auch Ackerflächen.

Die bereits bestehende Bebauung rückt nicht näher an die Schutzgebiete heran. Gleichzeitig werden keine baulichen Nutzungen zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke der angrenzenden Natura 2000-Gebiete ist daher – auch unter Berücksichtigung des Abstands von 180 m und der dazwischenliegenden Sportanlage - nicht zu besorgen.

#### 4.3.2 Wasserrecht

Im Plangebiet befinden sich keine wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP) besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber auch sein Umfeld, keine Hochwassergefährdung. Der nördlich verlaufende Spiegelbach bleibt selbst bei extremen Hochwasserereignissen in seinem Bachbett.

#### **4.3.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte. Archäologische Bodendenkmale sind derzeit ebenfalls nicht bekannt. Im Bereich der unbebauten Grundstücke können Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

#### **5. Bestehendes Baurecht**

Für den Geltungsbereich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Kleingartenanlage Auchtweide“ (blau) mit dem dazugehörigen Änderungsplan.



Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne der Ortsgemeinde Bellheim (Ausschnitt)

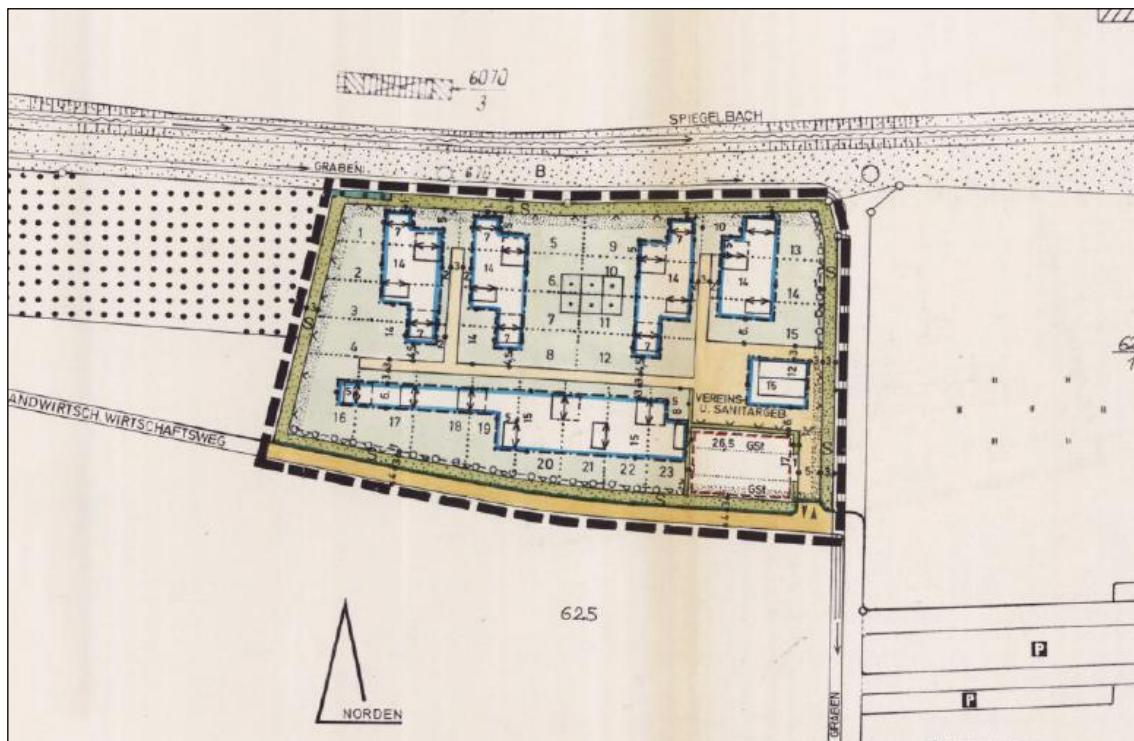
#### **5.1 Bebauungsplan „Kleingartenanlage In der Auchtweide“**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kleingartenanlage Auchtweide“, der am 31.10.1986 ortsüblich bekannt gemacht wurde, beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Im Gebiet des Bebauungsplans dürfen nur Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, die der festgesetzten Nutzungsart (Grünflächen/Kleingärten) nicht widersprechen
- Für die Gartenhäuser wird die besondere Bauweise als einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garten-Einzelhäuser sollen jeweils an der östlichen bzw. der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Doppelhäuser sind gemäß der Planzeichnung an der gemeinsamen Parzellengrenze zusammenzubauen.
- Für Vereins- und Sanitärbauten ist nur ein Vollgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig.

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

- Der Bau von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Abstellplätze für Wohnwagen ist nicht zulässig.



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleingartenanlage In der Auchtweide“

## 5.2 Bebauungsplan „Kleingartenanlage In der Auchtweide - 1. vereinfachte Änderung“

Der Bebauungsplan „Kleingartenanlage In der Auchtweide“ wurde durch die „1. vereinfachte Änderung“ vom 10.04.1987 geändert. Änderungsinhalt ist im Wesentlichen die Schaffung der Zulässigkeit von Gartenhäusern in offener und als besondere Bauweise die einseitige Grenzbebauung, sowie die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Grund für die Änderung ist die Gleichbehandlung der Eckgrundstücke gegenüber den übrigen Grundstücken. Diese waren aufgrund der überbaubaren Fläche nach dem zuvor gültigen Bebauungsplan stark eingeengt.

Zusätzlich sind durch die Änderung nicht mehr nur Pultdächer, sondern auch Satteldächer zulässig.

## 5.3 Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld, bzw. angrenzend an das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 6. Bestandssituation im Plangebiet

### 6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig mit Schotter versiegelte und teilweise bebauten Fläche mit einem Clubgebäude des Kleingartenvereins. Das Plangebiet liegt innerhalb der westlichen Ortsrandlage von Bellheim. Nördlich und westlich angrenzend befinden sich durchgängig bebauten Flächen mit Kleingartenanlagen. Im Osten des Plangebiets grenzt eine öffentliche Grünfläche an, welche teilweise zu Parkzwecken genutzt wird. Südlich des Plangebiets liegt eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Luftbild des Plangebiets und sein Umfeld, Quelle: LANIS

### 6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei über die Zufahrt zur Stellplatzanlage des südöstlich angrenzenden Freibadgeländes. Das Plangebiet ist durch die Erschließung mit Stichstraßen geprägt. Diese Zufahrt zweigt am Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Zeiskamer Straße/Postgrabenstraße vom übergeordneten Verkehrsnetz ab und ist verkehrsgerecht ausgebaut.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Leitungen.

### 6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als vollständig versiegelte Fläche. Im Norden wird das Plangebiet durch ein Clubgebäude des Kleingartenvereins bebaut. Die verbleibende Fläche wird als Parkfläche mit Kies-/Schotterbelag genutzt.

Im Bereich des Vereinsgeländes befinden sich somit kein naturschutzfachlich relevanten Strukturen.

### 6.4 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umliegenden klassifizierten und stark

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

befahrenen Zeiskamer Straße und um den Freizeitlärm der umliegenden Kleingartenanlagen, sowie dem südlich gelegenen Schwimmpark.

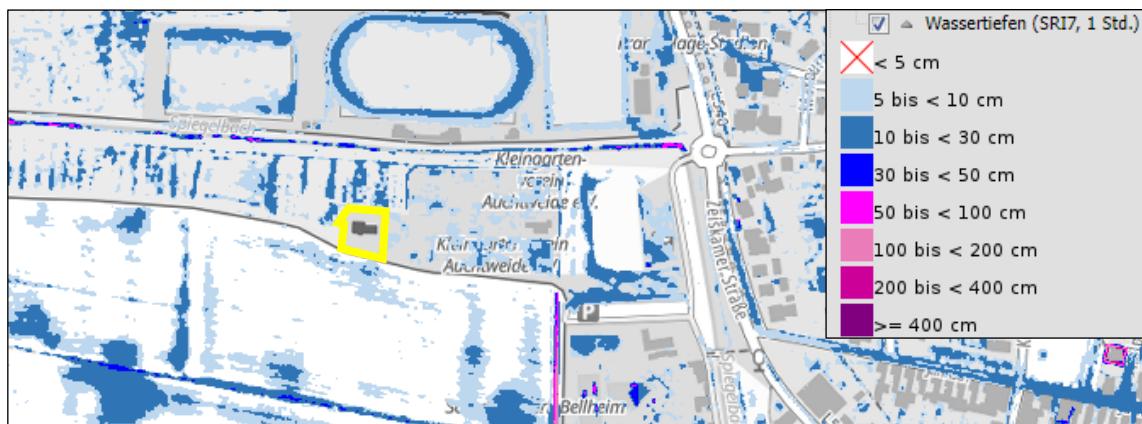
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Bestandsüberplanung einer bereits zum Teil bebauten Fläche in der Ortsrandlage von Bellheim. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Durch den geplanten Umbau zu einer „Kleingaststätte“ durch zwei Anbauten und einen Wintergarten, rücken gegenüber dem aktuellen Bestand keine schutzbedürftige Nutzungen näher an die im Umfeld vorhandenen Schallquellen heran.

Zugleich bestehen im näheren Umfeld keine schutzwürdigen Nutzungen, die von einer möglichen Intensivierung der Nutzung des Vereinsheims betroffen sein könnten. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m.

## 6.5 Starkregengefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) und einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. 1/m<sup>2</sup>) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Bei Sturzflut sind im Gebiet selbst keine Wasseransammlungen zu erwarten. Im Umfeld des Gebiets ergeben sich punktuell entlang bestehender Wege

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

Fließgeschwindigkeiten von maximal 0,2 m/s bei Wassertiefen von maximal 50 cm.

## **6.6 Bodenschutz**

Soweit bekannt befinden sich im Plangebiet weder Altlasten noch altlastverdächtige Flächen. Aufgrund der Historie und aktuellen Nutzung der Fläche als Kleingartenanlage sind auch keine Altstandorte zu erwarten.

## **7. Inhalte der Änderungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **7.1.1 Zulässige Nutzungen**

Wesentliches Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer Erweiterung des bestehenden Vereinsheims und die Eröffnung der Nutzungsoption für eine zwar an die Dauerkleingärten angebundene, aber wirtschaftlich eigenständige Gastronomie zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bleibt daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Den Flächen im Geltungsbereich wird jedoch der besondere Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ zugewiesen. In der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ sind allgemein zulässig:

- gemeinschaftliche Einrichtungen der angrenzenden Dauerkleingärten, insbesondere in Form von Räumlichkeiten für Vereine und sanitäre Einrichtungen. Damit soll insbesondere das vorhandene Vereinsheim planungsrechtlich gesichert werden.
- Schank- und Speisewirtschaften. Schank- und Speisewirtschaften werden somit künftig als eigenständig Nutzung und nicht mehr nur als untergeordnete Nutzung innerhalb einer Vereinsnutzung, zugelassen. Um eine völlige Loslösung einer Gastronomie von der Kleingartenanlage zu vermeiden, dürfen Schank- und Speisewirtschaften jedoch nur in Gebäuden, die zugleich durch gemeinschaftliche Einrichtungen der angrenzenden Dauerkleingärten genutzt werden, zugelassen werden. Ein vollständiger Verzicht auf ein Vereinsheim zugunsten einer Gastronomie wird somit ausgeschlossen. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtgeländes als private Grünfläche „Dauerkleingärten“ gewahrt bleibt.

Ebenso zugelassen werden die den allgemein zulässigen nutzungen zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie auch sonstige Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen in Zuordnung zu der angrenzenden Dauerkleingärten.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden – wie im bislang gültigen Bebauungsplan - Abstellplätze für Wohnwagen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird klarstellend um Wohnmobile ergänzt. Weiterhin werden künftig Wohnungen ausdrücklich ausgeschlossen. Damit wird klarstellend geregelt, dass

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

auch keine Wohnung in Zu- und Unterordnung zu einer Schank- und Speisewirtschaft möglich ist.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im bislang gültigen Bebauungsplan ist die maximal zulässige Grundfläche für ein Vereins- und Sanitärbau auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO war damit eine maximale Gesamtversiegelung von 180 m<sup>2</sup> zulässig. Die Fläche von 180 m<sup>2</sup> entspricht der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Um eine Erweiterung des Vereinsheims planungsrechtlich zu ermöglichen, wird künftig für die Flächen mit dem besondere Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ eine maximal zulässige Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese deutliche Ausweitung der maximal zulässigen Grundfläche berücksichtigt dabei, dass nach neuerer Rechtsauffassung auch die Flächen für Außenterrassen der Hauptnutzung zuzurechnen sind und somit bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung waren bislang überwiegend als „private Wegeflächen“ und als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Insofern ist davon auszugehen, dass für diese Flächen eine vollumfängliche Versiegelung zulässig war.

Künftig erfolgt eine klarstellende Regelung dahingehend, dass die zulässige Grundfläche innerhalb der Flächen mit dem besondere Nutzungszweck „gemeinschaftliche Anlagen/Gastronomie“ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer vollständigen Versiegelung der Baugrundstücksfläche überschritten werden darf. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird dennoch keine zusätzliche Versiegelung zugelassen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird künftig mit 5,50 m geregelt. Bezugspunkt ist die Wegeoberkante des südlich angrenzenden Wirtschaftswegs, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Einbindung und bietet zugleich ausreichende Flexibilität für eine Neugestaltung des Vereinsheims. Eine Übernahme der bisherigen Vorgabe zur Zahl der Vollgeschosse wird nicht als erforderlich erachtet.

### **7.1.3 Bauweise**

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Insbesondere soll ein Grenzanbau an benachbarte Kleingartenparzellen nicht bereits auf Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die mögliche Größe der Bebauung ergibt sich zudem

bereits in ausreichendem Maß aus der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes (der die überbaubaren Grundstücksflächen bereits überschreitet), der geplanten Erweiterungen und der notwendigen Zuwegungen zu angrenzenden Kleingartenparzellen neu abgegrenzt. Dabei ist berücksichtigt, dass die Flächen für eine Außengastronomie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu liegen kommen.

Klarstellend wird geregelt, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Rampen oder Treppen zugelassen werden können.

#### **7.1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten**

Für Regelungen zur Lage von Nebenanlagen und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird kein spezielles Regelungsbedürfnis gesehen. Diese sind somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze werden künftig nicht mehr – wie im Vorgängerbebauungsplan – grundsätzlich ausgeschlossen. Vielmehr werden sie in die allgemeine Regelung zu Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten einbezogen.

### **7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden künftig keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mehr getroffen, zumal hierfür auch keine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

Die bisherigen Regelungen zur Gestaltung der Gebäude bezogen sich zudem inhaltlich auf Garten- und Gerätehäuser. Die Vorgaben zu Einfriedungen von bis zu 2,0 Höhe entsprechen den Regelvorgaben der LBauO und bedürfen daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan mehr.

### **8. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

## 8.1 Flächenbilanz

Grundlage der Betrachtung der Auswirkungen der Planung ist ein Vergleich zwischen dem heutigen Zustand und der künftig planungsrechtlich zulässigen Situation.

Gegenüber der heutigen Bestands situation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bisheriges Baurecht	künftiges Baurecht	Differenz bisheriges Baurecht / künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Maximal zulässige Grundfläche	120 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	
Zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf 1,0	60 m <sup>2</sup>	(GRZ 1,0) 1.090 m <sup>2</sup>	+ 0 m <sup>2</sup>
Wegeflächen	810 m <sup>2</sup>	-	
Flächen für Stellplätze	450 m <sup>2</sup>	--	
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.440 m<sup>2</sup></b>	<b>1.440 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
Randgrünflächen	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme</b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>	- 0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.680 m<sup>2</sup></b>	<b>1.680 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenbilanz zeigt, dass durch den Bebauungsplan keine Ausweitung der insgesamt zulässigen Versiegelung erfolgt. Insofern bereitet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor.

## 8.2 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehen:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

*Ortsgemeinde Bellheim, Begründung zum Bebauungsplan „Kleingartenanlage in der Auchtweide – 2. Änderung“  
Entwurf vom 09.12.2025*

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.

- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.
- Bauliche Einfriedungen sind durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass die vorhandenen Lebensräume auch ohne vermeidbare Zerschneidung zur Verfügung stehen.

- Die vorhandene Randeingrünung ist mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

## **9. Ver und Entsorgung**

### **Erschließung und Versorgung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen Teil der Ortslage von Bellheim. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Erschließung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation als auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die bestehenden Straßen und Leitungsnetze in ausreichendem Maß gewährleistet. Bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Erschließungsanlagen sind im Rahmen des Bebauungsplans weder vorgesehen noch erforderlich.

### **9.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das auf den befestigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

## **10. Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.