

ORTSGEMEINDE SCHWEGENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „ALTORTBEREICH OST“

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

FEBRUAR 2026

INHALT

1. Einleitung	4
1.1 Lage des Planungsgebietes	4
1.2 Anlass der Planung	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Umweltbezogene Informationen	7
2. Planerisch-rechtliche Vorgaben	7
2.1 Raumordnung	7
2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.3 Schutzgebiete	9
2.3.1 Naturschutzrecht	9
2.3.2 Wasserrecht	9
2.3.3 Denkmalschutz	10
2.4 Artenschutzrecht	13
3. Geltendes Baurecht	14
3.1 Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans	14
3.2 Angrenzende Bebauungspläne	14
3.2.1 Bebauungsplan „Nördlich der Rappengasse Teil A“ einschließlich der 1. Änderung	14
3.2.2 Bebauungsplan „Nördlich der Rappengasse Teil B“	15
4. Bestandsbeschreibung und -bewertung	16
4.1 Vorhandene und umgebende Nutzung	16
4.2 Naturräumliche Gliederung	17
4.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)	18
4.4 Geologie und Boden	18
4.4.1 Geologie	18
4.4.2 Boden	18
4.5 Klima / Luft	19
4.6 Wasser	19
4.7 Biotoptypen / Pflanzen und Tiere	21
4.7.1 Biotoptypen	21
4.7.2 Tiere	23
4.8 Landschaftsbild und Erholungspotenzial	23

4.9	Kultur- und Sachgüter	24
4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
5.	Beschreibung des Vorhabens	26
5.1	Städtebauliche Konzeption	26
5.2	Flächenbedarf der Planung	26
6.	Konfliktanalyse	26
6.1	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	26
6.1.1	Baubedingte Wirkungen	26
6.1.2	Nutzungsbedingte Wirkungen	27
6.2	Wechselwirkungen mit anderen Planungen	28
6.3	Artenschutzrechtliche Wirkungen	28
6.4	Eingriffe in die Naturgüter	30
6.4.1	Schutzgut Fläche	30
6.4.2	Boden	30
6.4.3	Wasser	30
6.4.4	Klima / Luft	30
6.4.5	Pflanzen und Tiere	31
6.4.6	Landschaftsbild	31
6.4.7	Erholung	31
6.5	Zusammenfassung der Konflikte	31
7.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	32
8.	Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	35
9.	Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan	38
9.1	Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung	38
9.2	Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen	38
9.3	Übernahme von Hinweisen in den Bebauungsplan	38
10.	Zusammenfassung	39

Pläne:

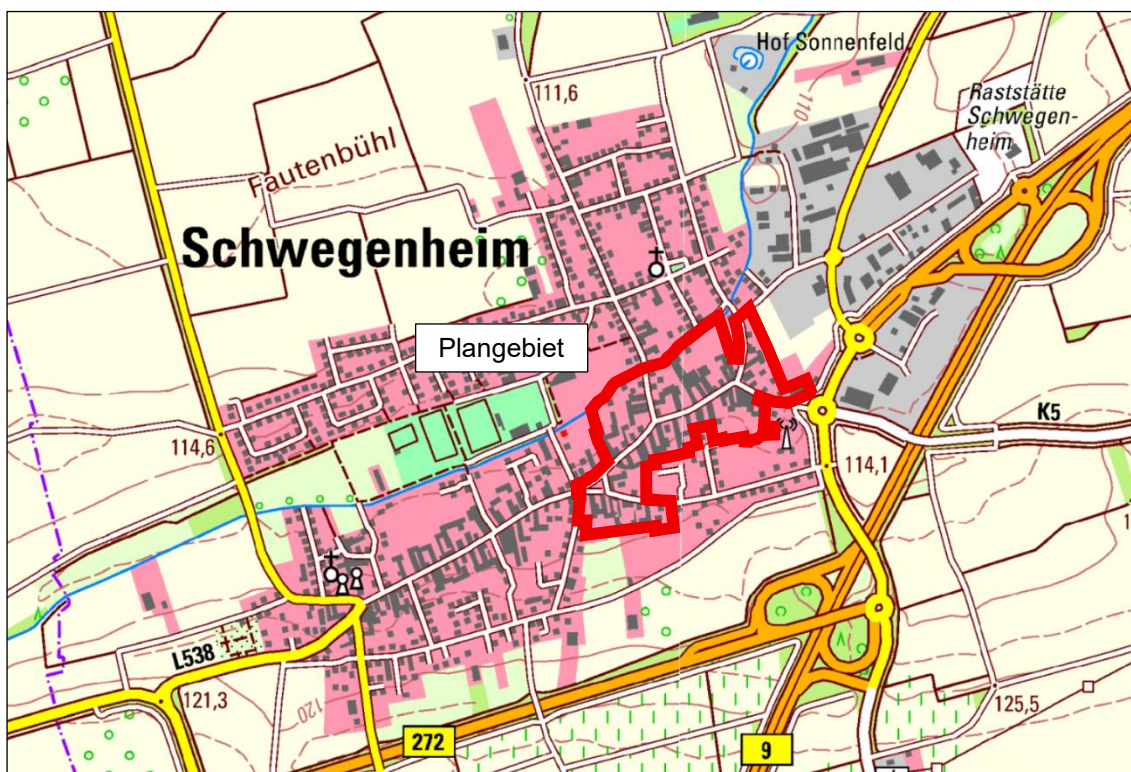
- Bestandsplan

1. Einleitung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Die insgesamt ca. 10,6 ha umfassende Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erstreckt sich über den östlichen Teil des alten Ortskerns von Schwegenheim. Das Plangebiet umfasst dabei große Teile der bestehenden Bebauung entlang des östlichen Teils der Hauptstraße.

Zum Plangebiet zählen neben der Bebauung entlang der Hauptstraße auch Teile der Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Höllengasse. Darüber hinaus sind die westlichen Abschnitte der Bebauung entlang der Rappengasse in das Plangebiet einbezogen.



Lage im Raum, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.2 Anlass der Planung

In der Ortsgemeinde Schwegenheim besteht entlang der Hauptstraße eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und meist nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet. Dieser Bereich ist baulich insbesondere durch die ehemalige, landwirtschaftliche Nutzung und der teilweise damals dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Da es sich bei diesem Gebiet um einen der ältesten Bereiche innerhalb der Ortslage von Schwegenheim handelt, kann dieser auch als sog. "Altortsbereich" bezeichnet werden.

Aufgrund von mehrfach eingereichten Bauanträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie für Nachverdichtung von Wohnbebauung auf den privaten Grundstücken im Altortgebiet der Ortsgemeinde Schwegenheim kann man schlussfolgern, dass dieser Trend von Baugesuchen in den nächsten Jahren weiter ansteigt. Zudem besteht seit Jahren eine permanente Nachfrage an Wohnraum in der Ortsgemeinde Schwegenheim.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung, z. B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwegenheim beschlossen, den Bebauungsplan „Altortbereich Ost“ aufzustellen. Mit diesem

Bebauungsplan soll für den östlichen Teil der Altortslage eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung und ferner ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den angrenzenden Gartenbereichen geschaffen werden. Dabei soll der ortstypische Charakter des Altortbereich weitestgehend erhalten bleiben.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altortbereich Ost“ sind:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes und die Schaffung von städtebaulich verträglicher Nachverdichtungen für Wohnnutzung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.3 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die *„für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt“*.

Die Inhalte der Grünordnungspläne ergeben sich aus § 11 in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BNatSchG. Demnach sollen die Grünordnungspläne folgende Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist:

„Angaben über

- 1. den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft,*
- 2. die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- 3. die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte,*
- 4. die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,*
 - b) zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten,*
 - c) auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in*

Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,

- d) zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“,*
- e) zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,*
- f) zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,*
- g) zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“*

Die Grünordnungspläne werden als naturschutzfachlicher Beitrag für die Bauleitplanung erstellt. Ihr Inhalt ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und kann als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.4 Umweltbezogene Informationen

Der Fachbeitrag Naturschutz baut auf folgenden umweltbezogenen Informationen auf:

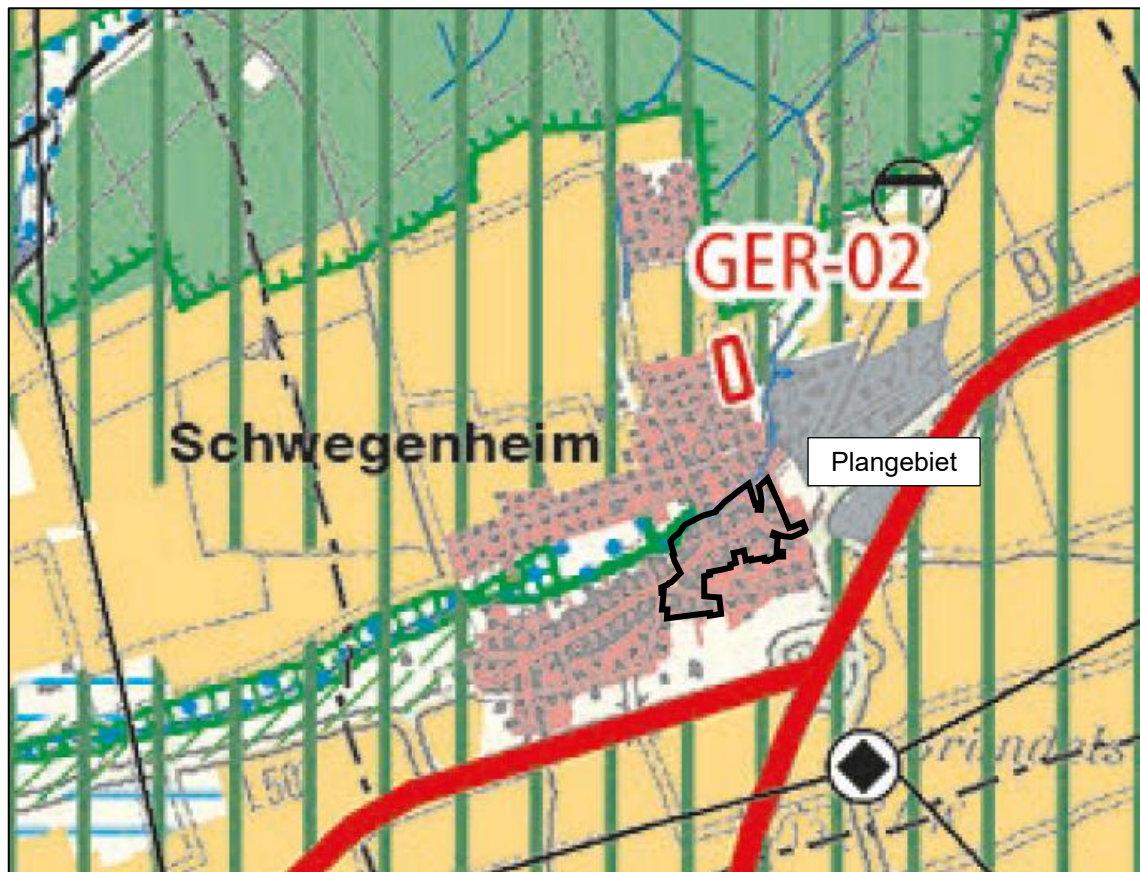
- Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

2. Planerisch-rechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar ist der Ortsgemeinde Schwegenheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hat sich die Ortsgemeinde Schwegenheim bei der Ausweisung von Wohnbauland auf die für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde erforderlichen Flächen zu beschränken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß der Beschlussfassung vom 15.12.2023 keine veränderten Darstellungen im Plangebiet. Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.



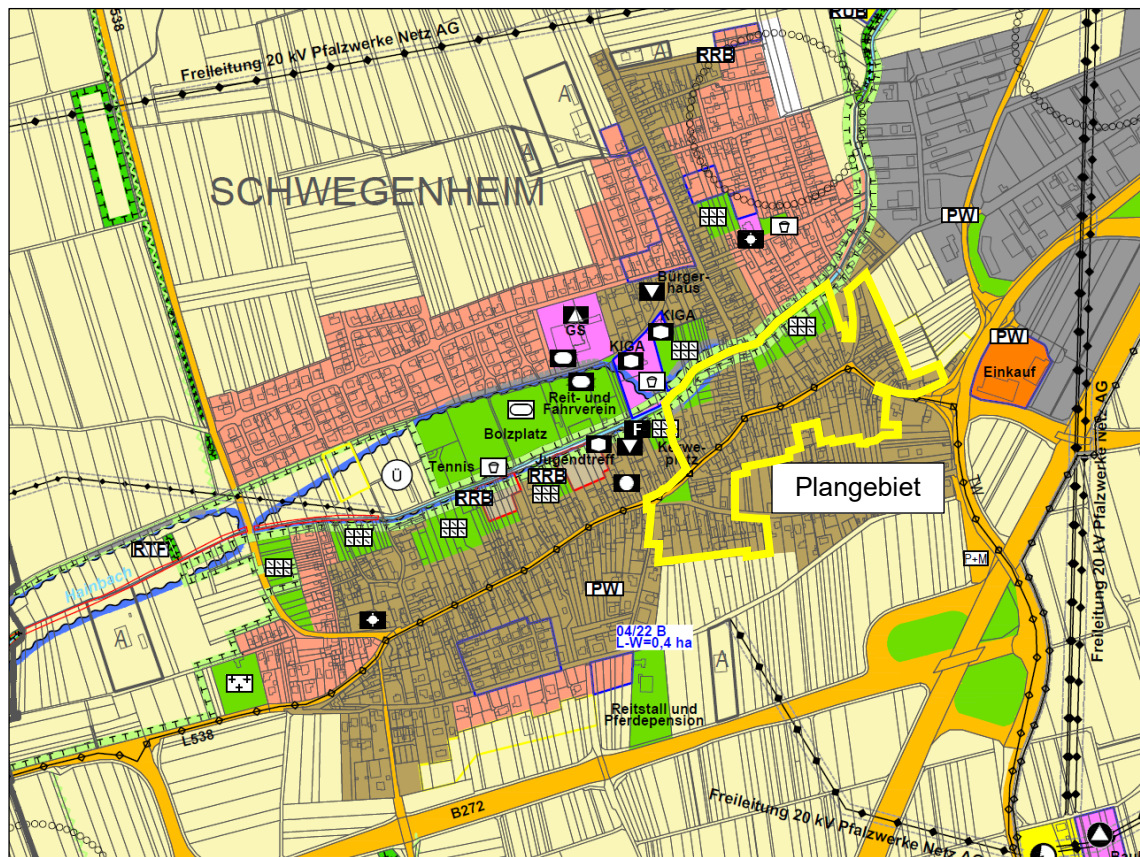
Ausschnitt aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (verbindlich seit 04.08.2025), Quelle: Verband Region Rhein-Neckar

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Im Norden des Plangebietes sind vereinzelt Flächen als flächenhafte Begrünung in Form von Hausgärten dargestellt. Der Lindenplatz zwischen der Hauptstraße und Rappengasse ist eben als flächenhafte Begrünung dargestellt.

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets ist ein Streifen entlang des Hainbachs (Gewässer III. Ordnung) als Kompensationssuchraum dargestellt. Zudem ist ein Teil dieses Randbereichs als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Entlang der Hauptstraße ist eine vorhandene unterirdische Trinkwasserhauptleitung dargestellt.

Mit der Festsetzung von Dorfgebieten und dörflichen Wohngebieten kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der Verbandsgemeinde Lingenfeld

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Das europäische Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen“ (VSG-7000-042) liegt in einer Entfernung von rund 600 m nördlich des Plangebiets.

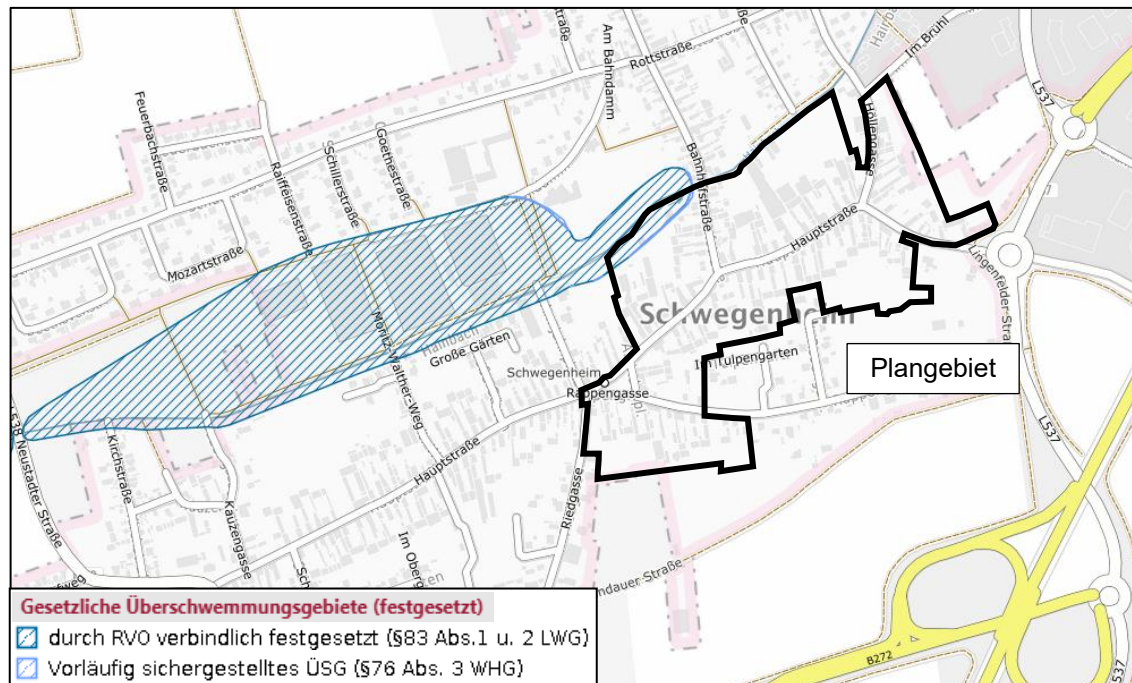
2.3.2 Wasserrecht

Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Randbereich des Plangebiets liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz entlang des Hainbachs teilweise innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist jedoch darauf hin, dass für den Hainbach derzeit keine aktuelle Abgrenzung (HQ100) eines

Überschwemmungsgebietes bzw. eine Darstellung in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz vorliegt. Im Geoportal Wasser wird die aus der vorläufigen Sicherung resultierende Abgrenzung für ein HQ50 dargestellt, eine Rechtsverordnung hierzu wurde nicht erlassen, das Gebiet wurde lediglich durch Veröffentlichung im Staatsanzeiger vorläufig gesichert. Die Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz befinden sich derzeit in der Aktualisierung.



Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet Hainbach, Quelle: Hochwassergefahrenkarte LfU RLP, GeoDatenArchitektur Wasser RLP

Im Plangebiet befinden sich daneben keine weiteren wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Gewässerrandstreifen

Darüber hinaus grenzt der Hainbach (Gewässer III. Ordnung) unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

2.3.3 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich folgende in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführte denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte:

- Am Lindenplatz 8: Hofanlage; stattliches Eckwohnhaus, Auszugshaus, Mitte 19. Jh., ältere Wirtschaftsgebäude, tlw. Fachwerk
- Bahnhofstraße 1/1a: Putzbau, wohl Fachwerkhaus, tlw. Massiv
- Hauptstraße 16: eingeschossiges Fachwerkhaus, tlw. massiv, Ende 18. Jh.
- Hauptstraße 20: Mansarddachbau, tlw. Fachwerk, bez. 1779, Hofmauer mit Sandsteintorpfelern, wohl Ende 18. Jh.
- Hauptstraße 28: Zweiseithof; Fachwerkhaus, tlw. massiv, bez. 1788
- Hauptstraße 29: Dreiseithof; Fachwerkhaus, tlw. massiv, Ende 18. Jh., Fachwerk-Wirtschaftsgebäude, Auszugshaus nach Mitte 19. Jh.

In unmittelbarer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, an dieses jedoch unmittelbar angrenzend, sind im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Germersheim folgende Kulturdenkmäler geführt:

- Hauptstraße 65: eingeschossiges Fachwerkhaus, bez. 1788,
- Hauptstraße 72: langgestrecktes eingeschossiges Fachwerkhaus, Ende 18. Jh.,
- Hauptstraße 75: Fachwerkhaus, 2. Hälfte 18. Jh.,
- Hauptstraße 76: stattliches Wohnhaus, bez. 1850,
- Hauptstraße 78: Rat- und ehem. Schulhaus, Dreiflügelanlage, angeblich um 1820; Hauptgebäude mit Walmdach,
- Hauptstraße 79: stattliches Fachwerkhaus, bez. 1712
- Hauptstraße 89: Fachwerkhaus, tlw. massiv, um 1700
- Hauptstraße 113: eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, wohl 2. Hälfte 18. Jh.
- Hauptstraße 122: stattlicher Massivbau, tlw. Wölbglasscheiben, 2. Hälfte 19. Jh.
- Hauptstraße 125: eingeschossiges Fachwerkhaus, bez. 1792
- Neustadter Straße 1: stattlicher Krüppelwalmdachbau, bez. 1856
- Neustadter Straße 2: ev. Pfarrhaus; siebenachsiger Fachwerkbau, tlw. massiv, bez. 1755
- Neustadter Straße 3: eingeschossiges Fachwerkhaus, bez. 1803
- Neustadter Straße 5: eingeschossiges Fachwerkhaus, tlw. massiv, evtl. noch 17. Jh.
- Ev. Pfarrkirche Neustadter Straße 4: barocker Saalbau, 1751, 1837 verlängert, im Rundbogenstil überformt, Turm 1820

Denkmalzonen

Nach den Angaben des Geoportals der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz stehen die Flurstücke Nr. 136, 136/1 und 137 aufgrund ihres historischen Zusammenhangs mit dem Kulturdenkmal Hauptstraße 29 als bauliche Gesamtanlage (Unterkategorie der Denkmalzone) unter Denkmalschutz. Zudem unterliegt ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 8188 im Zusammenhang mit dem Kulturdenkmal Hauptstraße 28 ebenfalls dem Schutz als bauliche Gesamtanlage. Damit bilden die genannten Bereiche eine einheitlich geschützte denkmalrechtliche Gesamtanlage im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz.



Kleindenkmäler:

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2.4 Artenschutzrecht

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Plangebietes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Legalausnahme von den Tatbeständen enthält § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im Rahmen unvermeidbarer Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung resp. nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs gelten die Verbote zurzeit nur für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für heimische Vogelarten. Bei diesen Arten stellen die unvermeidbare Verletzung und Tötung von Individuen sowie die Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zudem keine Verbotstatbestände dar, sofern der Eingriff/das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht ist sowie die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, festgesetzt werden.

Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sind nur in Einzelfällen möglich und darüber hinaus nur, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Des Weiteren gelten die nach § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG festgesetzten Fristen für Baum- und Gehölzrodungen. Danach sind diese nur im Zeitraum vom 1.

Oktober bis 28. Februar gestattet. Gleichsinnig ist dies auch auf Gebäude und Offenlandflächen anzuwenden, sofern diese als Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Frage kommen.

3. Geltendes Baurecht

3.1 Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans

Im Bereich des Plangebiets bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist demnach dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

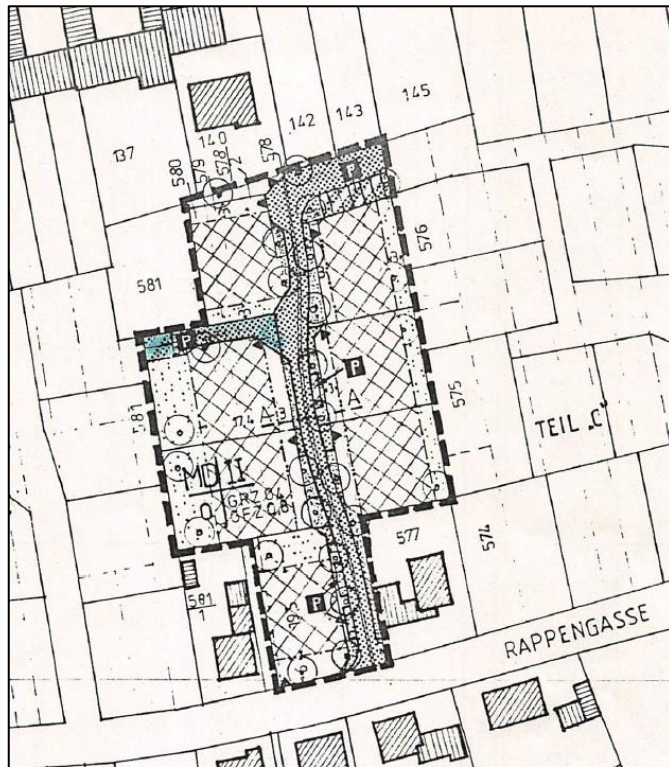
3.2 Angrenzende Bebauungspläne

3.2.1 Bebauungsplan „Nördlich der Rappengasse Teil A“ einschließlich der 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rappengasse Teil A“ aus dem Jahr 1995, einschließlich der 1. Vereinfachten Änderung aus dem Jahr 1997, grenzt zwar nicht direkt an den Geltungsbereich des Plangebiets an, liegt jedoch in unmittelbarer Nähe südlich davon, nach zwei Baugrundstücken.

In den Bauflächen sind Dorfgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt mittig und ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde ein Teil der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (im Plan blau markiert) dem Baugrundstück „Im Rosengarten 5“ zugeschlagen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rappengasse Teil A“ – 1. Vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan ist überwiegend durch Wohngebäude umgesetzt. Aktuell ist ein Grundstück nicht bebaut.

3.2.2 Bebauungsplan „Nördlich der Rappengasse Teil B“

Westlich angrenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Rappengasse Teil A“, auch im Süden des Plangebiets, grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Rappengasse Teil B“ aus dem Jahr 2016 an.

Ziel des Bebauungsplans war die Überplanung der brachgefallenen Gartenflächen im Innenbereich als gemischte Bauflächen, um eine dem Charakter des Ortskerns entsprechende Nutzung zu ermöglichen (Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel etc.) sowie den Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaums zu sichern.

Für die Baugrundstücke werden Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von bis zu 5,50 m sowie eine Firsthöhe von bis zu 10,50 m. Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt, wobei die Länge der festgesetzten Hausformen auf 30,0 m begrenzt ist. Im Bereich des nördlichen und nordwestlichen Baufensters sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im sonstigen Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Rappengasse Teil B“

Auch dieser Bebauungsplan ist weitgehend umgesetzt, wobei andere Nutzungen als eine Wohnnutzung bisher nicht vorhanden sind. Aktuell sind 6 Grundstücke noch nicht bebaut.

4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.1 Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bereits bebauten Ortslage von Schwegenheim. Neben der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Winzerbetriebe in der Hauptstraße 56 und 60, wobei der Betrieb in der Hauptstraße 56 als Vollerwerbsbetrieb geführt wird. Weitere landwirtschaftliche Betriebe liegen in der Rappengasse 57 und 51 sowie in der Hauptstraße 7, 15, 32 und 33. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets bestehen weitere landwirtschaftliche Betriebe, unter anderem in der Hauptstraße 68 sowie in der Höllengasse 5.

In der Rappengasse 47 befindet sich ein Reitbetrieb mit sieben Pferdeboxen. Das Stallgebäude liegt gemeinsam mit der zugehörigen Wohnanlage innerhalb des

Plangebiets. Die Paddocks, der Reitplatz sowie das Roundpen befinden sich hingegen im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb des Plangebiets. Ein weiterer Reitbetrieb befindet sich in der Hauptstraße 58. Die Pferdehaltung erfolgt dort im rückwärtigen Grundstücksbereich, während sich die Reitanlagen auf zusammenhängenden Flächen nördlich des Hainbachs befinden.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter ein Hotel-Restaurant mit Biergarten, ein Imbiss, ein Heizungs- und Klimatechnikbetrieb, ein Fliesen- und Natursteinhandel, eine Schneiderei, eine Autowerkstatt sowie ein Baggerbetrieb.

Mehrere Gebäude bzw. Hofstellen innerhalb des Plangebietes weisen derzeit Leerstände auf.

Der öffentliche Platz „Lindenplatz“ mit Brunnen und markanten Linden dient als zentraler Aufenthalts- und Treffpunkt im Ort.

Der Altortbereich entlang der Hauptstraße sowie der angrenzenden Gassen ist geprägt von der für die Pfalz typischen Haus-Hof-Struktur mit Wohnbebauung, anschließenden Scheunen- und Nebengebäuden sowie meist nachfolgenden Gartenflächen. Im Osten und Süden sowie nördlich entlang des Hainbachs sind teilweise noch zusammenhängende Gartenflächen erkennbar, die der Wohnbebauung als Hausgärten bzw. ehemalige Versorgungsgärten zugeordnet sind.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Hainbach begrenzt. Auf der nördlichen Seite des Hainbachs schließen weitere Wohnnutzungen sowie gemeinschaftliche Einrichtungen wie Sportanlagen, eine Kita und eine Schule an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den westlichen Teil des alten Ortskerns, der überwiegend ebenfalls durch Wohnnutzung geprägt ist.

Im Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets eine Tankstelle am Kreisverkehr der L537. Zwischen der L537 und der Bebauung am östlichen Rand des Plangebiets liegen gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen, darunter eine Christbaumplantage, Acker- und Grünlandflächen, ein Gewächshaus sowie Abstellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen. Weiter östlich, jenseits der L537, befinden sich Gewerbegebiete sowie mehrere Supermärkte.

Im Südosten schließt das Plangebiet an die neuen Bebauungen „Im Rosengarten“ und „Im Tulpengarten“ an. Darüber hinaus befinden sich dort Weideflächen sowie die private landwirtschaftliche Erschließung des Anwesens Hauptstraße 15.

Im Südwesten grenzen überwiegend Garten- und Weideflächen, landwirtschaftliche Lagerflächen, Reitplätze sowie kleinflächige junge Streuobstwiesen an. Südlich anschließend erstrecken sich ein landwirtschaftlicher Weg sowie Ackerflächen.

4.2 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich zählt das Gebiet zum „nördlichen Oberrheintiefland“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland" und liegt innerhalb der Schwegenheimer Lössplatte.

Die Schwegenheimer Lössplatte schließt im Westen bei etwa 130 bis 170 m ü.NN an die Nördliche Oberhaardt an und fällt allmählich zur Rheinniederung hin bis auf ein Niveau von 105 bis 110 m ü.NN ab. Der Westen ist mit Ausnahme des nord-westlichen Randbereichs durch langgestreckte, flache ost-west-gerichtete Kuppen stärker bewegt und weist häufig in sich Höhenunterschiede von 8 bis 12 m auf. Im Osten ist das Relief wesentlich ausgeglichener, fast eben.

Die Lössplatte wird durch zahlreiche, zum Rhein orientierte Bachsenken gegliedert, die sich besonders im mittleren Bereich häufen. Entsprechend differenziert ist auch die Verteilung der Auenböden innerhalb der 3 bis 6 m mächtigen Lössdecke.

Der Landschaftsraum ist fast völlig waldfrei.

4.3 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Gemäß der Karte der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation, herausgegeben von Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (Aufgerufen unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>; Stand vom 13.03.2024), würde sich nach Aufgabe der anthropogenen (landwirtschaftlichen) Nutzung ein wärmeliebender Perlgras-Buchenwald auf basenreichem Feuchstandort einstellen.

4.4 Geologie und Boden

4.4.1 Geologie

Die Ortsgemeinde Schwegenheim befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur.

Der tektonisch bedingte Graben untergliedert sich in einzelne Bruchschollen, die im Zuge der Dehnung der Bruchstruktur unterschiedliche Absenkungsbeträge erfahren haben.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Bereich der Schwegenheimer Lössplatte, die größtenteils mit Löß-, Schluff- bis Lehm Böden geprägt ist.

Die Fläche des Planungsgebiets stellt sich im Bereich der bebauten Flächen als weitestgehend eben dar.

4.4.2 Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung und Nutzung als innerörtliches Baugebiet nahezu durchgehend anthropogen überformt, so dass natürliche Bodenstrukturen innerhalb der bebauten Bereiche allenfalls noch punktuell anzutreffen sind. Durch die bestehende Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits weitgehend eingeschränkt oder stark gestört.

Lediglich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen zum Teil noch erhalten.

4.5 Klima / Luft

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen. Das Grünvolumen der Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen im Plangebiet trägt darüber zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Teil der Ortslage von Schwegenheim mit einem für einen Teil der historischen Ortslage typischen Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen, Hauptgebäude sowie die zugehörigen Nebenanlagen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets, der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der erheblich größeren Wirkung der südlich angrenzenden offenen Landschaft auf das Kleinklima ist die Wirkung des Plangebiets für das Ortsklima nicht als wesentlich zu bewerten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt gemäß Geoexplorer des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität bei 635 mm.

4.6 Wasser

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Gewässer. Der Hainbach, ein Gewässer 3. Ordnung, grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet.

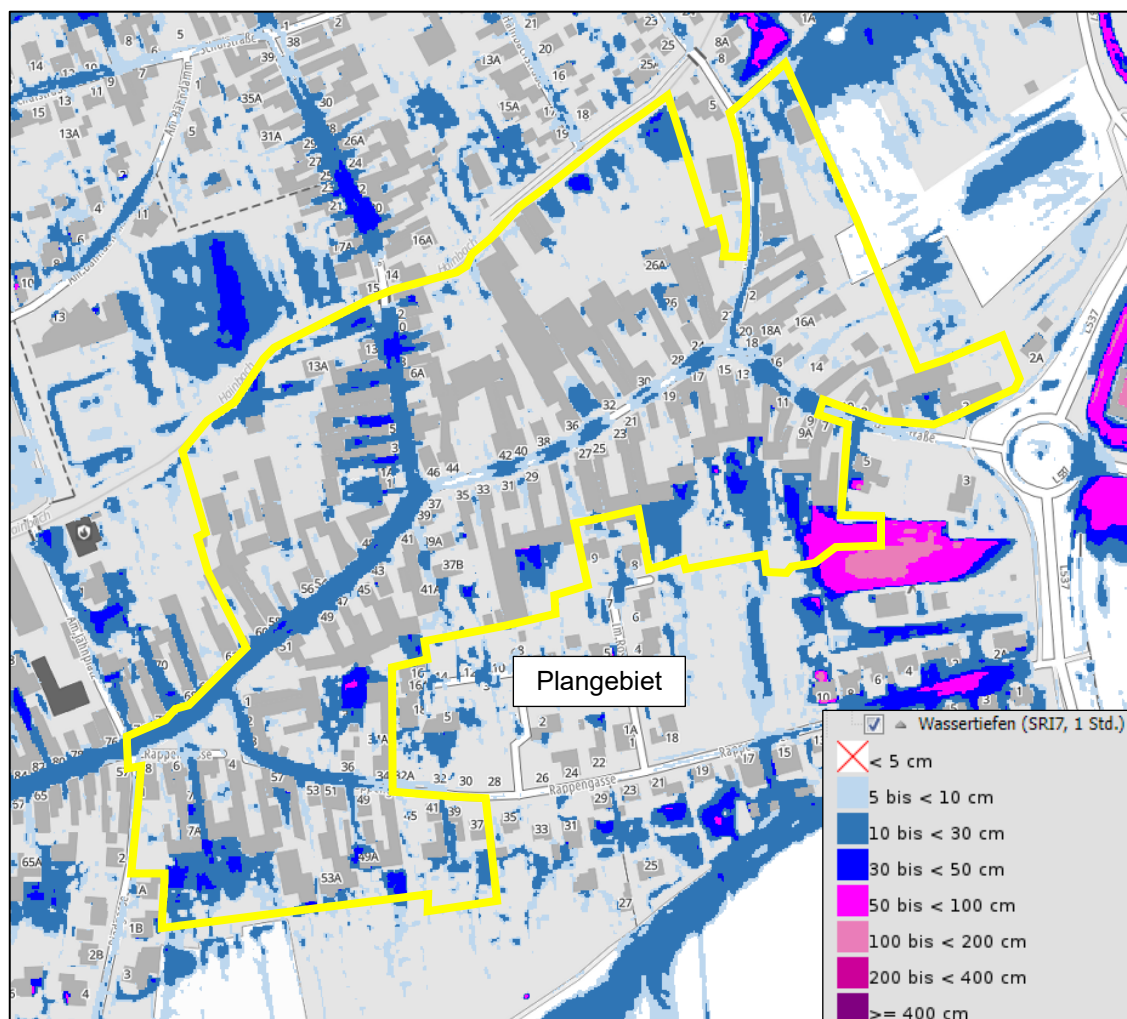
Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet weitgehend unbeeinträchtigt, da sie aufgrund der bestehenden Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und die zugehörigen Verkehrsflächen und Nebenanlagen bereits deutlich eingeschränkt ist. Das auf den vorhandenen befestigten Flächen, Schuppen und Unterständen anfallende Niederschlagswasser wird in der Regel direkt im Traufbereich der Gebäude versickert oder läuft breitflächig von den versiegelten Flächen ab und versickern auf den angrenzenden Vegetationsflächen.

Die Grundwasserüberdeckung innerhalb des Plangebiets zeigt sich gemäß Wasserportal des Landes Rheinland-Pfalz als mittel bis ungünstig bei einer durchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate von etwa 62 mm/Jahr. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz nördlich der Hauptstraße zwischen 5 bis 10 m und südlich der Hauptstraße 10 bis 20 m.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt für den Hainbach derzeit keine aktuelle Abgrenzung eines Überschwemmungsgebiets (HQ100) vor. Die

Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz befinden sich derzeit in der Aktualisierung.

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) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



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

Es zeigen sich Abflusskonzentrationen entlang der Hauptstraße und Bahnhofstraße sowie punktuelle Einstauungen an Geländesenken. Im Randbereich zur L537 können sich punktuell erhebliche Wassertiefen bilden.

4.7 Biotoptypen / Pflanzen und Tiere

4.7.1 Biotoptypen

Das Plangebiet ist ein innerörtliches, historisches Baugebiet mit überwiegend zweigeschossigen Einzelhäusern, Stellplätzen und Garagen. Die nicht bebauten Freiflächen befinden sich zum weit überwiegenden Teil an der straßenabgewandten Grundstücksseite, da die Gebäude straßenseitig grenzständig errichtet sind. Die rückwärtigen Freiflächen werden teils als Nutzgarten, teils als Zier- und Erholungsgarten genutzt. Das Erscheinungsbild bleibt durch Pflege über die Zeit hinweg unverändert. Die Bodenversiegelung liegt überwiegend zwischen 50 und 60 %.

Eine größere zusammenhängende Grün- und Gartenzone findet sich in Teilabschnitten im Norden, Süden und Osten des Plangebiets, welche sich als zum Teil extensiv genutzte und teilweise von Obstbäumen oder Laubbäumen überstandene Wiesenfläche zeigt. Bauliche Anlagen wie Gartenschuppen, Sitz- und Grillplätze oder Holzlagerplätze nehmen nur eine geringe Fläche ein. Mit seiner Vegetation bildet besonders dieser Teil des Planungsgebietes einen Lebensraum für typische Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

Baumgruppe, Baumreihe, Einzelbaum (BF1, BF2, BF3)

Die Baumreihe entlang der Hauptstraße weist eine mittlere bis teilweise jüngere Ausprägung auf und gliedert den Straßenraum.

Im Bereich des Lindenplatzes ist der Baumbestand ebenfalls von mittlerer Ausprägung.

Bäume in privaten Gartenbereichen konnten aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Grundstücke nicht kartiert werden.

Die Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume wird als hoch eingeschätzt.

Fettwiese (EA2)

Die Freifläche auf dem Grundstück 542 ist von einer artenarmen Fettwiese geprägt, die mit der östlich angrenzenden Grünfläche verbunden ist.

Halde, Aufschüttung (HF)

Im Bereich der Bahnhofstraße 1 B befindet sich aufgrund der Bautätigkeit eine temporäre Halde bzw. Aufschüttung.

Ziergarten (HJ1) (strukturarm/ strukturreich)/ Nutzgarten (HJ2)

Die als klassischer reiner Ziergarten bzw. als klassischer Freizeitgarten genutzten Flächen machen einen erheblichen Anteil des Plangebiet aus. Der Übergang zwischen den Biotoptypen ist fließend. Grundsätzlich zeigen sich die Flächen zu einem erheblichen Teil als teils locker durch Bäume und Sträuchern, im Fall der Streuobstgärten mit Obstbäumen bestandene Rasen- und Wiesenflächen mit unterschiedlichem Pflege- und Nutzungsgrad. In der Mehrzahl sind die Gartenflächen über die vorhandenen Gehölze hinaus eher als strukturarm zu bewerten.

Nur ein geringer Anteil der Gartenflächen ist als strukturreich anzusprechen. Auch bei den strukturreicheren Flächen ist der Übergang zwischen dem reinen Ziergarten zum Freizeitgarten / Bauerngarten fließend.

Gartenbrache (HJ4)

In der Rappengasse (Flurnummer 112), der Bahnhofstraße (Hausnummer 1 und 1 A) und der Hauptstraße (Flurnummern 127, 128/2) befinden sich derzeit brachliegende Grundstücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung.

Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen (HM4)/ Nutzrasen (HM7)

Ein Teil der Flächen zeigt sich als reiner Nutzrasen oder Trittrasen, die sich im privaten Gartenbereich und im Bereich des öffentlichen Platzes befinden. Beim Trittrasen sind Rotschwingel, Schaschwingel, Wiesenrispe und Deutsches Weidelgras die dominierenden Gräser, die eine hohe Trittfestigkeit und Beanspruchung aufweisen. Währenddessen sind Nutzrasen in großflächigen Privatgartenbereich zu finden, deren Artenzusammensetzung eine breitere Vielfalt an Gräsern für unterschiedliche Zwecke umfasst.

Pflanzbeete (HM5)

Pflanzbeete sind überwiegend zwischen der Giebelseite des Gebäudes und der öffentlichen Verkehrsfläche auf den straßenseitigen Grundstücksbereiche angelegt. In der Mehrzahl sind die Pflanzenbeet eher als artenarm zu bewerten. Dieser Fläche kommt – auch aufgrund ihrer Verinselung – nur eine geringe Wertigkeit zu.

Gebäude (HN1); Hofplätze mit hohem Versiegelungsgrad (HT1); Hofplätze mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als im straßenseitigen Grundstücksbereich stark verdichtete und überwiegend bebaute Siedlungsfläche mit einer ortstypischen Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer

anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung kennzeichnet. Dabei bestehen die Höfe aus unterschiedlichen Bodenmaterialien wie beispielsweise Asphalt, Pflaster, Kies, Rasensteinen oder anderen stark versiegelnden Materialien. Teilweise sind im Bestand vollständig überbaute Grundstücke (z.B. zwischen der Hauptstraße und der Rappengasse bzw. der Straße „Im Tulpengarten“) vorhanden.

Insbesondere der ältere Gebäudebestand – und hier vor allem die oftmals leerstehenden oder kaum noch genutzten Scheunen und Nebengebäude, bieten einen potenziellen Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten, für Fledermäuse sowie verschiedene sonstige Kleinsäuger.

Verkehrsstraße (VA)

Durch das Plangebiet verläuft die Hauptstraße der Ortsgemeinde und es ist durchzogen von vielen kleineren Nebenstraßen. Diese versiegelten Flächen werden von Verkehrsrasenflächen, Pflanzbeeten, einzelnen Bäumen und Baumgruppen begleitet.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe folgende Biotoptypen: **Fettweide (EB1)**, **Streuobstgarten (HK1)** sowie **Tieflandbach (FM5)**.

4.7.2 Tiere

Wie in der Beschreibung der Biotoptypen dargelegt, handelt es sich um eine nahezu völlig versiegelte Zone der Haus-Hof-Bebauung und den dazugehörigen Gartenflächen mit einer großen Bandbreite in Bezug auf den Pflegegrad und die Nutzungsintensität. Auch die strukturalarmen Zier- und Bauerngärten weisen mit ihren einzelnen Bäumen und Sträuchern bestandenen Rasenflächen ein deutlich höheres Lebensraumpotenzial für heimische Vogelarten sowie weitere Tierarten der Siedlung auf als die umliegende Bebauung. Auch bauliche Strukturen wie vorhandenen Gartenschuppen, Brennholzstapel und sonstigen Materialstapel bieten Unterschlupfmöglichkeiten.

Das Plangebiet bietet damit gute Lebensräume für störungstolerante Vogelarten und Kleintiere der Siedlung und der offenen Landschaft.

4.8 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im Wesentlichen von der Bebauung des östlichen Altortbereiches geprägt.

Im Plangebiet befindet sich zwischen der Hauptstraße und der Rappengasse ein öffentlicher Platz mit einem Brunnen und Sitzgelegenheiten, der durch markante Linden geprägt ist. Unmittelbar nördlich des Hainbachs befinden sich zudem Sportanlagen bzw. Anlagen zur Naherholung.

Wegebeziehungen innerhalb des Geltungsbereichs beschränken sich auf die öffentlichen Straßen. Ergänzende Fußwege bestehen nicht.

Im Norden, Osten und Süden schließt das Plangebiet außerdem noch einige private Grünflächen mit ein. Die Mehrzahl der Gärten wirkt mit den punktuell gehölzbestandenen Rasenflächen jedoch positiv auf das Landschaftsbild ein. Aufgrund ihrer Nutzung als Hausgärten weisen die Flächen ein erhebliches Erholungspotenzial auf und tragen zur Wohnqualität der zugehörigen Bebauung südlich und nördlich der Hauptstraße bei. Auch wenn die Flächen als private Gartenflächen keiner öffentlichen Nutzung zugänglich sind, tragen sie darüber hinaus als begrünte und relativ reich strukturierte Übergangszone zwischen Ortslage und freier Landschaft zu einem positiven Orts- und Landschaftsbild bei.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Bebauung im östlichen Altortbereich der Ortsgemeinde Schwegenheim sowie kleinere private Gartenflächen. Sachgüter bestehen in Form deren typischer Bepflanzung mit Obstbäumen sowie weiteren Nutz- und Zierpflanzen und baulichen Anlagen einer Gartennutzung wie Wege, Terrassen, Gartenschuppen und Kinderspielgeräte wie Sandkasten und Planschbecken sowie in Form von Garagen, Carports und Lagerständen für Brennholz.

Im Plangebiet befinden sich mehrere in der Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz aufgeführte denkmalgeschützten Anwesen oder sonstige unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekte. Es wird hierzu auf Kapitel 2.3.3 verwiesen.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Ortsgemeinde Schwegenheim, Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Altortbereich Ost“
Erläuterungsbericht vom 03.02.2026

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperatenausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis	Beschleunigung Verwitterung		

5. Beschreibung des Vorhabens

5.1 Städtebauliche Konzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Schwegenheim, die derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans sollen städtebauliche Fehlentwicklungen z.B. durch eine zu hohe Nachverdichtung vermieden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend geregelt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären. Auch ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.

5.2 Flächenbedarf der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Schwegenheim. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Durch den Bebauungsplan werden damit keine baulichen Vorhaben zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig gewesen wären.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich damit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen.

6. Konfliktanalyse

Zur Vorhersage von Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird das Vorhaben in seiner zeitlichen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen) Dimension und bezogen auf jedes Schutzgut beschrieben. Ziel ist es, die jeweilige Erheblichkeit zu bestimmen und gegebenenfalls Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen abzuleiten.

6.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

6.1.1 Baubedingte Wirkungen

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend erschlossen, annähernd alle Baugrundstücke sind bereits mit Gebäuden bebaut. Bauliche Maßnahmen ergeben sich damit nur noch auf den privaten Baugrundstücken zum Anbau, Umbau, zur Erweiterung oder zum Ersatz der bestehenden Gebäude oder Nebenanlagen sowie beim zulässigen Bauen in 2. Reihe.

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und die Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch das Lagern von Baumaterial,
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen),
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Diese baubedingten Wirkungen wären in nahezu gleichem Umfang auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten, da vergleichbare Baurechte für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets bei der Bewertung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB bestehen.

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Versiegelung, Zerschneidung und Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Veränderung des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Topografie in Folge der Bautätigkeit,
- dauerhafte Veränderung des Siedlungsbildes.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Schwegenheim handelt, sind die für ein Baugebiet typischen anlagenbedingten Wirkungen bereits grundsätzlich eingetreten.

Durch die angestrebte Nachverdichtung im Plangebiet kommt es zu einer quantitativen Zunahme der bereits eingetretenen anlagenbedingten Wirkungen, die maximal proportional zur zusätzlichen Bebauung sein wird. Dabei ist zu beachten, dass für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits Baurechte in ähnlichem Umfang auf der Basis § 34 BauGB bestanden, so dass die entsprechende Zunahme der anlagenbedingten Wirkungen überwiegend auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wäre.

6.1.2 Nutzungsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräusche / Lärm durch Verkehr, die Betriebsgeräusche von dörflichem wohngebietsverträglichem Gewerbe und sonstigen im Dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sowie die normalen Lebensäußerungen der Wohnnutzung
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr und mit der Wohnnutzung verträgliches Gewerbe
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr sowie öffentliche und private Außenbeleuchtung

Auch die grundlegenden betriebsbedingten Wirkungen sind durch die bestehenden baulichen Nutzungen bereits vorhanden oder wären aufgrund der bestehenden Baurechte gemäß § 34 BauGB in gleicher Weise und Intensität auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zulässig bzw. zu erwarten. Vergleichbar den baubedingten und anlagenbedingten Wirkungen ist auch für die betriebsbedingten Wirkungen eine begrenzte quantitative Zunahme der bereits eingetretenen bzw. unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Auswirkungen zu erwarten.

Ein qualitativer Sprung ist auch in Bezug auf die betriebsbedingten Wirkungen nicht zu erwarten.

6.2 Wechselwirkungen mit anderen Planungen

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Altortbereich West“ in Aufstellung. Die städtebaulichen Zielsetzungen und wesentlichen Regelungsinhalte entsprechen denen des Bebauungsplans „Altortbereich Ost“. Beide Bebauungspläne führen jeweils für sich gesehen, nicht zu wesentlichen Umweltauswirkungen. Auch in der Summe beider Planungen ergeben sich keine kumulierenden Wirkungen.

6.3 Artenschutzrechtliche Wirkungen

Soweit im Plangebiet selbst oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als historischer Ortskern mit zwar teilweise sehr dichter aber auch dementsprechend verwinkelter und teilweise alter Bebauung sowie mit teilweise weitläufigen rückwärtigen Hausgärten sowie des nördlich

angrenzenden Hainbachs mit zugehöriger Vegetation ist das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht auszuschließen. Bei den Arten, die im Plangebiet vorkommen, handelt es sich dabei durchgängig um siedlungsholde und störungstolerante Arten, die sich dem Menschen als Zivilisationsfolger angeschlossen haben oder seine Nähe zumindest tolerieren.

Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die Eigenart eines durchgrünten ländlichen Wohngebietes im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung grundsätzlich erhalten bleiben soll, ist zu erwarten, dass sich die Lebensraumeigenschaften des Plangebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. stattdessen ist zu erwarten, dass das Plangebiet auch in Zukunft den aktuell vorkommenden Arten einen vergleichbaren Lebensraum bietet. Selbst wenn es im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zum zeitweisen oder dauerhaften Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten kommen sollte, so bieten die umgebenden, ähnlich strukturierten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet sowie in der weiteren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten, so dass die Lebensraumeignung des Gesamtlebensraumes im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Wohngebiete weiterhin gewahrt ist. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, erfolgt das Abarbeiten der artenschutzrechtlichen Thematik somit sinnvollerweise auf der Ebene des konkreten Vorhabens.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

6.4 Eingriffe in die Naturgüter

6.4.1 Schutzgut Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Schwegenheim. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand. Durch den Bebauungsplan werden damit keine baulichen Vorhaben zugelassen, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässig gewesen wären.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich damit keine relevanten Änderungen der zulässigen Flächennutzungen, die Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen.

6.4.2 Boden

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Nachverdichtung kommt es auf den betreffenden Baugrundstücken zu einer Zunahme der versiegelten Fläche. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

Neben der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der Errichtung der Anlagen von einer Befahrung der Flächen mit Baufahrzeugen auszugehen.

6.4.3 Wasser

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal auf den bestehenden versiegelten Flächen bleibt unverändert.

Bei Flächen, die erstmals neu versiegelt werden, sind die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten und das anfallende Niederschlagswasser vorrangig zur Versickerung zu bringen. Durch Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden oder zumindest reduziert werden.

6.4.4 Klima / Luft

Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer weiteren Zunahme der versiegelten Flächen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist dabei sichergestellt, dass die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen mit ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Siedlungsklima zum weit überwiegenden Teil erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Klimas sind durch die Planung keine relevanten Eingriffe zu erwarten.

6.4.5 Pflanzen und Tiere

Durch die fortschreitende Nachverdichtung kommt es zu einer begrenzten Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und damit zu einer Verringerung der Fläche, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht. Betroffen von einer zusätzlichen Versiegelung sind überwiegend Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung.

Neben der zusätzlichen Versiegelung wird der zu erwartende Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen zu einem Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft führen. Weiterhin ist von einer Intensivierung der Nutzung der rückwärtigen Flächen auszugehen. In den bislang oftmals ruhigen und unbeleuchteten Flächen kommt es insbesondere durch eine verstärkte Wohnnutzung in zweiter Reihe zu verstärkten Störungen von nachtaktiven Tieren sowie von Insekten durch eine verstärkte Außenbeleuchtung.

6.4.6 Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Teil der Ortslage von Schwegenheim. Die fortschreitende Nachverdichtung führt spätestens mittel- bis langfristig zu einer höheren baulichen Dichte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass die Weiterentwicklung des Siedlungsbilds geordnet abläuft. Es erfolgt keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft.

6.4.7 Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten.

6.5 Zusammenfassung der Konflikte

Wesentliche Konflikte ergeben sich durch die fortschreitende Nachverdichtung innerhalb der jetzt schon vollständig erschlossenen und bebauten Ortslage.

Nr.	Beschreibung	Schutzgut
K 1	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	Boden
K 2	Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelungen	Wasser
K 3	Verlust von Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Arten- und Biotope
K 4	Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft durch den Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen	Arten- und Biotope
K 5	Verstärkte Störfunktionen in den rückwärtigen Freiflächen durch eine Wohnnutzung in zweiter Reihe und durch eine verstärkte Außenbeleuchtung	Arten- und Biotope

Nr.	Beschreibung	Schutzgut
K 6	Verlust kleinklimatisch bedeutsamer Freiflächen und Vegetationsbestände	Klima
K 7	Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einfriedungen	Siedlungs- und Landschaftsbild

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- **Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung**

Durch die Festsetzung als private Grünflächen können im Norden, im Osten sowie im Süden des Altortbereichs mehrere zusammenhängende Freiflächen dauerhaft planungsrechtlich vor einer Überbauung geschützt und gesichert werden.

Ziele:

Erhalt der bestehenden, kleinteiligen privaten Gartennutzung mit ihrem Lebensraumpotenzial für Pflanzen und die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes.

Erhalt der bestehenden Erholungsfunktion im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung.

Erhalt einer begrüneten und kleinteilig mit Gehölzen strukturierten Fläche innerhalb der Ortslage.

Sicherung der klimatischen Funktion der Fläche.

Freihaltung des Gewässerrandstreifens entlang des Hainbachs.

Begünstigte Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung, Kleinklima

Wirkhorizont: sofort,

Fläche: ca. 1,5 ha Fläche bleiben mit ihrer jetzigen, positiven Wirkung auf Landschaftsbild und Erholung und mit ihrem bestehenden Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere erhalten.

- **Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung**

Um ein sinnvolles Maß der Nachverdichtung geordnet zuzulassen, wird die maximal zulässige Versiegelung für die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 der jeweiligen Grundstücksfläche festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen und Stellplätze etc. bis maximal 0,8 überschritten werden.

Ziele:

Erhaltung von unversiegelten Flächen und Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Vegetationsfläche mit ihren positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf Sauerstoffproduktion und Luftfilterung.

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Tiere und Pflanzen, Kleinklima, Wasserhaushalt.

Wirkhorizont: sofort

Fläche: Zusätzlich zu den durch Maßnahmen 1 gesicherten Freiflächen bleiben mindestens weitere 20 % der Baugrundstücksflächen unversiegelt erhalten.

- **Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze**

Um eine substanzielle Ausdehnung der Bebauung über das bislang bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässige Maß hinaus zu vermeiden, ist die rückwärtige Baugrenze entlang der bestehenden Bebauungskante festzulegen. Zudem sollen weitere bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten und in der Planzeichnung ersichtlichen Baugrenzen errichtet werden dürfen

Ziele:

Vermeidung einer Ausdehnung der Bebauung in die rückwärtigen Gartenbereiche.

Schutz des Siedlungsbildes vor größeren baulichen Anlagen in der Gartenzone. Gleichzeitig sollen in den rückwärtigen Gartenbereichen nur die typischen baulichen Anlagen zulässig sein, ohne die eine kleinteilige private Gartennutzung in der Regel nicht auskommt.

Sicherung von wohnungsnahen Erholungsflächen und Außenspielflächen für die Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung Erhaltung von unversiegelten Flächen und Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Vegetationsfläche mit ihren positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf Sauerstoffproduktion und Luftfilterung.

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Tiere und Pflanzen, Kleinklima, Wasserhaushalt.

Wirkhorizont: sofort

Fläche: Nicht überbaubare Grundstücksfläche auf insgesamt ca. 12.300 m² (zusätzlich zu den gesondert festzusetzenden privaten Grünflächen)

- **Maßnahme 4: Sicherung des Wasserhaushalts**

Durch eine Versickerung des auf den baulichen Nebenanlagen und versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers soll der Eingriff in die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und Eingriffe in den

natürlichen Wasserhaushalt vermieden werden.

Durch eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung minimiert und die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entlastet werden.

Ziele:

Erhaltung des Wasserhaushalts, Annäherung an den ursprünglichen natürlichen Zustand

Begünstigte Schutzgüter: Wasserhaushalt

Wirkhorizont: sofort

- **Maßnahme M 6: Erhalt gestaltprägender Bäume**

Die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf dem Lindenplatz sind zu erhalten.

Ziel:

Sicherung des Ortsbilds.

Begünstigte Schutzgüter: Siedlungsbild, Tiere

Wirkhorizont: sofort.

- **Maßnahme M 7: Prüfung des vorhandenen Gebäudebestands auf Vorkommen besonders geschützter Arten**

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, sind die Gebäude auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Werden Vorkommen festgestellt, sind Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Ziel: Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Wirkhorizont: vor der Umsetzung baulicher Maßnahmen.

- **Maßnahme M 8: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung.**

Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei für Dacheindeckungen ist unzulässig, da diese Metalle durch den Regen ausgewaschen werden und so in den Boden und das Grundwasser gelangen können.

Ziel: Vermeidung von Boden- und Grundwasserbelastungen

Begünstigte Schutzgüter: Boden, Grundwasser,

Wirkungshorizont: sofort.

- **Maßnahme M 9: Für Kleintiere durchwanderbare Gestaltung von Einfriedungen**

Im Übergangsbereich zu den rückwärtigen Freiflächen sind bauliche Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

Ziel: Sicherung der Durchlässigkeit der privaten Gartenflächen für Kleintiere

Begünstigte Schutzgüter: Tiere

Zeithorizont: sofort

8. Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden können. Im Ergebnis werden die möglicherweise verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung	Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,8 der Baugrundstücksflächen Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen. Maßnahme M 8: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung, dadurch Vermeidung des Schadstoffeintrags in den Boden.	Der Eingriff in das Bodenpotenzial wird soweit begrenzt, dass sich gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine Ausdehnung der Versiegelungsmöglichkeiten ergibt.

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Veränderung des Wasserhaushalts durch zusätzliche Versiegelungen	Maßnahme M 4: Versickerung und Verdunstung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des jeweiligen Grundstücks. Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Maßnahme M 8: Ausschluss unbeschichteter Metalle bei Anlagen der Dacheindeckung, dadurch Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.	Ein Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung vermieden werden.

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Verlust von Gartenflächen in unterschiedlicher struktureller Ausstattung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Verlust potenzieller Lebensräume für Arten des Siedlungsraums und der Kulturlandschaft durch den Ersatz bestehender Nebengebäude und Scheunen. Verstärkte Störwirkungen in den rückwärtigen Freiflächen durch eine Wohnnutzung in zweiter Reihe und durch eine verstärkte Außenbeleuchtung	Maßnahme M 1: Schutz der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenflächen vor einer Bebauung. Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,8 der Baugrundstücksflächen. Maßnahme M 3: Festlegung einer an der vorhandenen Bebauungskante orientierten rückwärtigen Bebauungsgrenze, Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen. Maßnahme M 6: Erhalt gestaltprägender Bäume. Maßnahme M 7: Prüfung des vorhandenen Gebäudebestands auf Vorkommen besonders geschützter Arten. Maßnahme M 9: Für Kleintiere durchwanderbare Gestaltung von Einfriedungen	Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial wird soweit begrenzt, dass gegenüber dem bereits bislang zulässigen Maß keine weitergehenden Verluste an Lebensräume zu befürchten sind.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt: Verlust kleinklimatisch bedeut- samer Freiflächen und Vege- tationsbestände	Maßnahme M 1: Schutz der zu- sammenhängenden rückwärti- gen Gartenflächen vor einer Be- bauung. Maßnahme M 2: Begrenzung der Versiegelung auf maximal 0,8 der Baugrundstücksflächen. Maßnahme M 3: Festlegung ei- ner an der vorhandenen Bebau- ungskante orientierten rückwärti- gen Bebauungsgrenze, Freihal- tung der rückwärtigen Gartenflä- chen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen.	Der Eingriff in das Klima- potenzial wird soweit be- grenzt, dass gegenüber dem bereits bislang zu- lässigen Maß keine wei- tergehenden Auswirkun- gen auf das örtliche Kleinklima zu befürchten sind.

Siedlungs- und Land- schaftsbild	Minderungs- bzw. Aus- gleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch die Zulässigkeit baulicher An- lagen und Einfriedungen	Maßnahme M 1: Schutz der zu- sammenhängenden rückwärti- gen Gartenflächen vor einer Be- bauung. Maßnahme M 3: Festlegung ei- ner an der vorhandenen Bebau- ungskante orientierten rückwärti- gen Bebauungsgrenze, Freihal- tung der rückwärtigen Gartenflä- chen vor einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen, die über Anlagen für eine gartenbauliche Nutzung hinausgehen. Maßnahme M 6: Erhalt gestalt- prägender Bäume.	Der Eingriff in das Sied- lungs- und Landschafts- bild wird soweit möglich gemindert und das Land- schaftsbild am Ortsrand neu gestaltet.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären.

9. Vorschläge zur Übernahme in den Bebauungsplan

9.1 Übernahme von Maßnahmen in die Planzeichnung

Es werden folgende zeichnerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Zeichnerische Festsetzung der zusammenhängenden Grünflächen im Norden, im Osten und im Süden der Baugrundstücke als private Grünflächen.
- Zeichnerische Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen entlang der vorhandenen rückwärtigen Gebäudekanten.
- Zeichnerische Festsetzung der zu erhaltenden Bäume.

9.2 Übernahme von Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen

Es werden folgende textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

- Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO verfahrenspflichtige Nebenanlagen sind ausschließlich zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.
- Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) oder einer außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung dienen. Die maximal zulässige Größe von Nebengebäuden ist dabei auf 50 m³ Rauminhalt begrenzt.
- Innerhalb der privaten Grünflächen ist in einem Streifen von 10 m Breite entlang des Hainbachs die Neuanlage von baulichen Anlagen oder Auffüllungen unzulässig.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

9.3 Übernahme von Hinweisen in den Bebauungsplan

Zur Sicherung der Beachtung von landespflegerischen Belangen sind folgende Hinweise auf sonstige gesetzliche Bestimmungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Hainbach. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedarf die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die weniger als 10

m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

- Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

10. Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Schwegenheim. Neben der durchgängigen Wohnnutzung, geprägt durch eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und meist nachfolgender Gartennutzung kennzeichnet, sind im Plangebiet nur wenige ergänzende gewerbliche Nutzungen sowie mehrere Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe zu finden. Im Nordwesten, Nordosten und Süden des Plangebiets liegen tiefe Grundstücke vor, die zu großen Teilen als Nutz- und Freizeitgärten genutzt werden.

Im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz werden die durch dieses Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dargelegt und Maßnahmen zu deren Kompensation definiert. Grundlage der Beurteilung ist ein Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Fläche und der Planung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass es gegenüber dem Bestand im Wesentlichen zu keiner wesentlichen Mehrversiegelung kommt, da das Plangebiet schon jetzt vollständig bebaut und erschlossen ist. Somit kommt es lediglich zu einer unwesentlichen Mehrversiegelung durch Nachverdichtungen auf den schon erschlossenen und bebauten Grundstücken. Die Auswirkungen dieser zusätzlichen Versiegelung auf das Bodenpotenzial können im Rahmen der Planung innerhalb des Plangebiets nicht weiter vermindert werden. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf das Arten- und Biotoppotenzial und das Klimapotenzial können in der Gesamtschau des Plangebiets als geringfügig bewertet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor

Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären. Auch ein Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.