

Ortsgemeinde Schwegenheim
in der Verbandsgemeinde Lingenfeld

Bebauungsplan „Oberer Waldacker 4.Änderung“

Umweltbericht/Fachbeitrag Naturschutz

**Entwurf
zur Öffentlichen Auslegung
Stand 06.02.2026**

Kommune:

Ortsgemeinde Schwegenheim
Hauptstraße 78
67365 Schwegenheim

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld
Fachbereich 2, Bauen und natürliche Lebensgrundlagen
Hauptstraße 60
67360 Lingenfeld

Bebauungsplanung:

PLANkultur
Silke Neu, Städteplanerin
Am Hinterweg 6
76863 Herxheim

Umweltprüfung:

Bettina Krell GmbH
Bettina Krell, Landschaftsarchitektin
Unterdorfstr. 37
76889 Oberotterbach

INHALTSVERZEICHNIS:

1	EINLEITUNG	4
1.1	Allgemeine Vorbemerkungen - Rechtliche Grundlagen	4
1.2	Anlass, Kurzdarstellung und wichtigste Ziele	5
1.3	Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen	9
2	BASISZENARIO - BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	10
3	WIRKUNGSPROGNOSE	13
3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.2	Prognose der Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen	13
4	BILANZIERUNG	15
5	MASSNAHMEN ZUR TEXTLICHEN FESTSETZUNG	19
5.1	Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	19
5.2	Externe Flächen und Maßnahmen	20
5.3	Zuordnungsfestsetzung	20
5.4	Pflanzliste, Pflanzqualität, Ausführung	21
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
6.1	Alternativenprüfung	22
6.2	Krisenfälle	22
6.3	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
6.4	Monitoring	22
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht	23
7	LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS	24
8.	PLANUNTERLAGEN	
	Bestand	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Bebauungsplan 1. Änderung 1996	5
Abbildung 2 Bebauungsplan 2. Änderung 2000	6
Abbildung 3 Vereinfachte Änderung - Ausschnitt	6
Abbildung 4 Bebauungsplan 3. Änderung, Ausschnitt	7
Abbildung 5 Bebauungsplan 4. Änderung 2024 Geltungsbereich	7
Abbildung 6 Auszug 3. Änderung zu externen Ausgleichsflächen	18

GENDER-HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Umweltbericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

ZITATRECHT-HINWEIS:

Es ist gestattet, Textteile dieses Umweltberichts im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Oberer Waldacker 4. Änderung“ in Schwegenheim zu verwenden. Die Verwendung von Textauszügen in anderen Verfahren als diesem ist nur unter Nennung der Bettina Krell GmbH als Quelle zulässig

1 EINLEITUNG

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen - Rechtliche Grundlagen

Grundlage für den Umweltbericht ist das Baugesetzbuch¹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist“

Die Bearbeitung erfolgt in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz² vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Dies gilt entsprechend für die **Änderung, Ergänzung und Aufhebung** von Bebauungsplänen.

„Sie (Anmerkung: die Umweltprüfung) ist als Regelverfahren ... für die Bauleitplanung ausgestaltet. Sie ist zugleich das Trägerverfahren für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die FFH-Prüfung und die Prüfung aller sonstigen Umweltbelange nach § 1(6) Nr.7 und §1a“ (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautberger; BauGB -Kommentar (2017) S.15 Rdn. 38)

Der Inhalt des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Für die Prüfung und Bewertung werden bei Bedarf die Ergebnisse verschiedener Gutachten herangezogen; es handelt sich i. d. R. um den Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) und den Fachbeitrag Artenschutz, der auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44ff. BNatSchG berücksichtigt. Herangezogen werden nach Gegebenheit weitere Gutachten, wie Bodengutachten, Schallgutachten, Radongutachten oder sonstige vorliegende Untersuchungen.

Für diesen Bebauungsplan wurde auf eine gesonderte Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz verzichtet und eine integrierte Bearbeitungsweise mit dem Umweltbericht gewählt. Die Überschneidungen sind weitreichend und Wiederholungen sollen vermieden werden.

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Absatz 1 gilt, dass, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelmäßig in Text und Karte darzustellen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf dieser Grundlage werden die Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant. Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) wird die gleiche Bilanzierungsmethode wie für die Änderungen 2 und 3 angewandt.

¹ <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>

² https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BJNR254210009.html

In der Umweltprüfung sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44ff. BNatSchG zu berücksichtigen. Es wurde hier kein separates Gutachten erstellt, da dieses in Bezug auf die geplanten Festsetzungen entbehrlich erschien.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist auch Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Kommune, die dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.2 Anlass, Kurzdarstellung und wichtigste Ziele

Chronologie

Die Ortsgemeinde Schwegenheim hat bereits im Jahr 1994 den Bebauungsplan „Oberer Waldacker“ beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan wurde die Grundlage für das gesamte Gebiet, einschließlich der Öffentlichen Grünfläche (Retentionsflächen) im Norden des Geltungsbereichs gelegt.

In den Folgejahren wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert. Einige Änderungen betrafen nur Teilbereiche. In allen Plänen und Änderungen wurden landespflgerische Aussagen berücksichtigt und Festsetzungen formuliert. Auch wurden bei Bedarf externe Ausgleichsflächen der Planung zugeordnet.

Dieser aktuelle Bebauungsplan 2024 umfasst ebenfalls nur Teilbereiche an den Rändern des Geltungsbereichs. Ein Teil der Flächen wird zum wiederholten Male überarbeitet.

Die Änderungen in chronologischer Reihenfolge:

- Erster Bebauungsplan August 1994
- 1. Änderung, Februar 1996

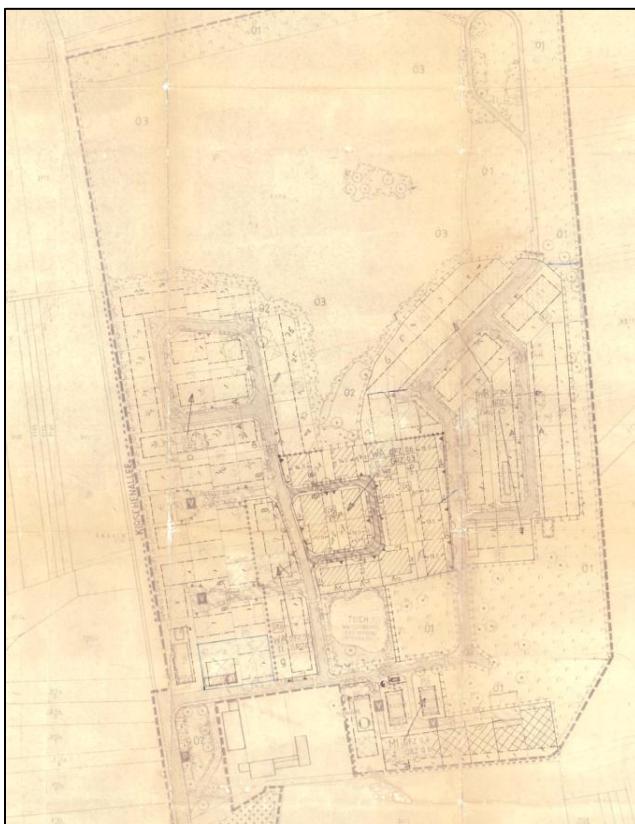


Abbildung 1 Bebauungsplan 1. Änderung 1996

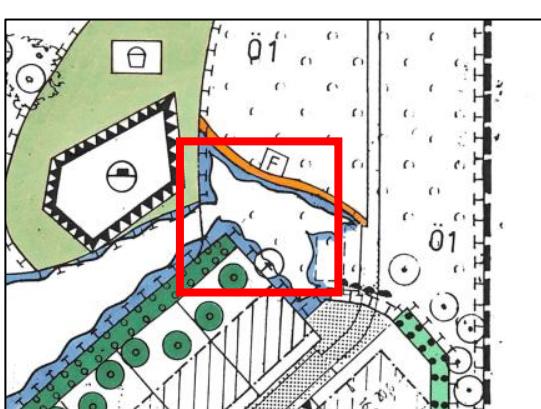
▪ 2. Änderung, Juni 2000

In der Plankarte sind die Änderungen zum Ursprungsbebauungsplan inkl. 1. Änderung farbig dargestellt.
Die Bereiche, welche den aktuellen Bebauungsplan 2024 betreffen, sind rot gekennzeichnet.



Abbildung 2 Bebauungsplan 2. Änderung 2000

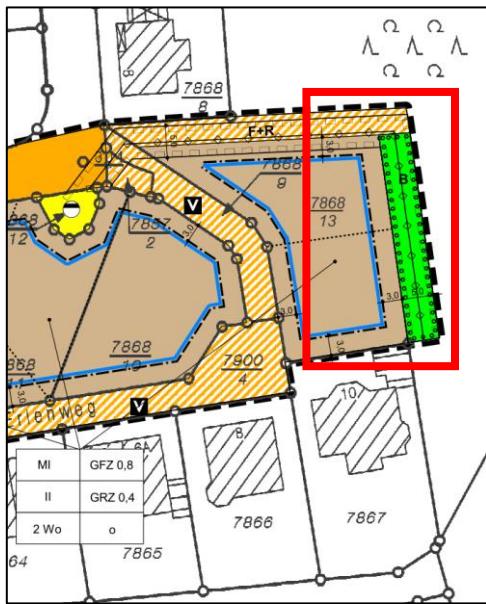
- 1. Vereinfachte Änderung, 2002
- 2. Vereinfachte Änderung, 2002



Änderung der Versickerungsfläche in Teilflächen
Betroffenheit 2024 mit roter Kennzeichnung

Abbildung 3 Vereinfachte Änderung - Ausschnitt

■ 3. Änderung, 2005



Betroffenheit 2024 mit roter Kennzeichnung

Abbildung 4 Bebauungsplan 3. Änderung, Ausschnitt

■ 4. Änderung, 2024



Abbildung 5 Bebauungsplan 4. Änderung 2024 hier Geltungsbereich

Anlass

Die Ortsgemeinde Schwegenheim ist Eigentümerin des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 7868/21, welches nördlich und östlich an die Wohnbebauung des Gebietes „Oberer Waldacker“ angrenzt. Teile hiervon wurden u.a. an die angrenzenden Anlieger für eine Gartennutzung verpachtet.

Bei der Verpachtung wurden bauliche Anlagen und deren Nutzungen ausgeschlossen. Insgesamt handelt es sich hier aktuell um eine Pachtfläche von ca. 4.200 m². Die verpachteten Grundstücksteile verfügen hierbei über unterschiedliche Tiefen von ca. 5 bis 9 m.

Für die vorgenannten Flächen ist insbesondere der 2. Änderungsplan (2000) einschlägig geltend, welcher u.a. für die nördlichen und östlichen Flächen geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbauungsplan trifft. Ein Ziel der 2. Änderungsplanung war es, eine rechtliche Regelung zu schaffen, welche eine Gartennutzung in diesem rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde die nördlich an die Wohnbebauung angrenzende Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der östlich an die Bebauung angrenzende Bereich als Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Eine Festsetzung über die Zulassung von baulichen Anlagen wurde nicht getroffen. Unter baulichen Anlagen sind die klassischen Nebenanlagen und alle anderen Baulichkeiten zu verstehen, die Flächen versiegeln und in Anspruch nehmen. Zum Beispiel Flächenbefestigungen wie Terrassen, Lagerplätze, Einfriedungen, Einfriedungen, Gartenhäuser, Schwimmbäder, Carports, Garagen.

Entgegen den Festsetzungen der 2. Änderung und auch der Regelungen innerhalb der Pachtverträge wurden unterschiedliche bauliche Anlagen errichtet. Dies hat zur Folge, dass die grünordnerischen Festsetzungen zur reinen Gartennutzung nicht mehr eingehalten sind.

Aus diesem Grund hat die Kreisverwaltung Germersheim bereits 2019 ein Vollzugsverfahren zum Rückbau, der nicht zulässigen baulichen Anlagen eröffnet. Nachdem die Ortsgemeinde Schwegenheim Eigentümerin der verpachteten Flächen ist, auf welchen sich diese baulichen Anlagen befinden, wurde diese von der Kreisverwaltung zu den baurechtswidrigen Zuständen angehört und davon unterrichtet, dass die Ortsgemeinde für die vollständige Beseitigung sowie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet ist. Sollte die Gemeinde der Umsetzung nicht nachkommen, wurde von der Kreisverwaltung Germersheim angedroht, die Umsetzung mittels Verfügung anzutreiben.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt, die betroffenen nördlichen und östlichen Grundstücksteile an die angrenzenden Eigentümer der jeweiligen Wohnbaugrundstücke zu veräußern und diese Flächen im zukünftigen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ als private Grünfläche / Hausgärten auszuweisen. Damit soll erreicht werden, dass die baulichen Anlagen zum Teil legalisiert werden und u.a. bestehende Einfriedungen erhalten bleiben können.

Aus diesem Grund hat der Ortsgemeinderat Schwegenheim in seiner Sitzung am 04.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ gefasst. In der Gemeinderatsitzung am 19.09.2023 wurde zudem ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den zukünftigen Geltungsbereich festzulegen.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss der östlichen und nördlichen Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes „Oberer Waldacker“ in der Gemarkung Schwegenheim. Die Gesamtfläche beträgt 5.280 m².

Planungsziele – Vorgaben der Ortsgemeinde

Das Ziel ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Oberer Waldacker, 4. Änderung“, um die unmittelbar an die nördliche und östliche Wohnbebauung angrenzende Grundstücksflächen, welche im aktuellen Bebauungsplangebiet als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt sind, zukünftig als private Grünflächen mit Gartennutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. BauGB für die angrenzende Wohnbebauung auszuweisen.

Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sollen Nebenanlagen nur zulässig sein, soweit sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) dienen. Einfriedungen sollen zulässig sein, sind aber für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.

Der Bebauungsplan „Oberer Waldacker – 4. Änderung“ mit seinem Geltungsbereich stellt lediglich eine Ergänzung und Überarbeitung der Festsetzungen aus den vorangegangenen Planungen / Änderungen für den Bereich des Flurstückes 7868/2 dar. Die weiteren, außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung liegenden Flächen z.B. zur wohnbaulichen Nutzung, die Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes und der jeweiligen vorangegangenen Änderungen waren, bleiben mit den dort getroffenen Festsetzungen weiterhin gültig.

1.3 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen

Unabhängig von der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind die Ziele aufzuzeigen, die allein aus der Sicht der Umweltvorsorge, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen wären.

Zielvorstellungen dienen dazu, die landespflegerischen Belange optimal in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubringen und damit eine größtmögliche Umsetzung zu erzielen.

Als Ziele des Umweltschutzes werden grundsätzlich die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und „Technischen Anleitungen“ zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind.

Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt im deutschen Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG, Luftreinhalteplanung, Lärmminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG, - Arten-, Landschafts- und Biotopschutz), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG- Bodenschutz, Schutz vor und Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Auf Landesebene greifen weitere Regelungen, wie z. Bsp. das Landeswassergesetz, Landesnaturschutzgesetz.

Auf regionaler Ebene greifen die Fachplanungen wie der Raumordnungsplan, Planung vernetzter Biotope, der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Schwegenheim.

Auf die Beschreibung der Fachgesetze und Fachplanungen wird nur stichpunktartig eingegangen, sind diese von Relevanz für die betroffenen Umweltbelange, da sie gegenüber der 2. und 3. Bebauungsplan

unverändert geblieben sind und dort ausführlich in den Umweltberichten beschrieben wurden. Es werden daher vorrangig die Veränderungen und ggf. auftretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter thematisiert.

- Es sind keine internationalen (Natura 2000) und nationalen Schutzgebiete oder Biotope betroffen.
- Es sind keine Bodendenkmale oder Grabungsschutzgebiete betroffen
- Es sind keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsfälle, Bodenschutzgebiete betroffen
- Es sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen
- In der Starkregenkarte des Landes sind insbesondere nördlich des Geltungsbereichs deutliche Wassertiefen verzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.
- Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld weist für den Geltungsbereich Grünflächen aus.

2 BASISZENARIO - BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB.

Es ist zu prüfen, welche **erheblichen** Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können.

Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig und dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Es ist festzustellen, dass durch die Änderungsplanung keine Techniken und Stoffe zugelassen werden, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen könnten.

Für die Teilflächen des aktuellen Bebauungsplans 2024 werden die Zustände der letzten jeweils gültigen Festsetzungen der alten Bebauungspläne als Bestand zugrunde gelegt. Die tatsächliche Nutzung bzw. der Umsetzungsgrad der Festsetzungen ist nicht maßgeblich.

Der aktuelle Bestandsplan 2024 zeigt die Flächen gemäß jeweils gültigem Satzungsbeschluss auf.

Es werden ausschließlich die Flächen innerhalb des neuen Geltungsbereichs 2024 betrachtet.

In der aktuellen Beschreibung und Bilanzierung werden nur die Veränderungen zum Bebauungsplan 2024 aufgezeigt.

Die Festsetzungen und Vorgaben für die Grundstücke, außerhalb des neuen Geltungsbereichs, bleiben unverändert und sind nach wie vor gültig. In die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen der alten Bebauungspläne mit den extern ausgewiesenen Ausgleichsflächen wird nicht eingegriffen.

Auf die klassische Auflistung der Umweltbeschreibung (Boden, Wasser, Luft, Pflanzen, Tier, Mensch, Kulturgüter) über die Gesamtfläche des Bebauungsplanes wird verzichtet, da in den älteren Bebauungsplänen bereits ausführlich beschrieben und unverändert. Stattdessen werden die Flächen nach ihrer Nutzung und Festsetzung beschrieben, da so konkreter auf die Flächen eingegangen werden kann.

Zur Beschreibung und Einordnung herangezogen werden neben den gültigen Bebauungsplänen die dazugehörigen Umweltberichte (Landespflgerischer Begleitplan / Grünordnungsplan).

Verkehrsfläche – Rad- und Fußweg

Fläche mit Geh- Fahr – und Leitungsrecht

- Bestand: Im Geltungsbereich befinden sich zwei Teilstücke, die als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt sind. Die Nutzung wird mit „Fuß- und Radweg“ festgelegt. Seitens der Pfalzwerke wurde bei der Beteiligung festgestellt, dass im nördlichen Weg eine Wärmeleitung, im südlichen eine 20-KV-Leitung verlegt ist; bei letzterer besteht ein Leitungsrecht
- Planung: Diese Flächen bleiben im Eigentum der Ortsgemeinde.
Sie werden unverändert in den Bebauungsplan 2024 übernommen.
Es sind keine Schutzgüter / Umweltbelange zu betrachten.

Öffentliche Grünfläche – Sukzession (Norden) Flurstück 7868/19

Überlagert mit Fläche mit Geh- Fahr – und Leitungsrecht

Überlagert mit Fläche mit Pflanzbindung Bäume

- Bestand: Im südlichsten Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht für eine Abwasserdruckleitung belegt ist. Danach ist die Fläche von Bebauung freizuhalten und eine Bepflanzung nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger gestattet. In der Regel schließen die Leitungsträger Bäume und stärkere Gehölze im Leitungsbereich aus. Der nördliche Teil dieser Fläche ist gleichzeitig als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, mit dem Ziel „Sukzession zu Waldfläche“ (3. Änderung 2005)
Der südliche Teil als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Bäume als Waldbestand auf verpachteten Flächen.
- Planung: Leitung und Leitungsrecht bleiben unverändert erhalten. Die Abstimmung mit dem Leitungsträger bleibt erforderlich.
Die Fläche darf nicht mit Gebäuden oder sonstigen Baulichkeiten (Schuppen, Gerätehäuser, Pool) überbaut werden. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze in Form von Zäunen sind zulässig.
Die Flächen können/sollen bepflanzt werden. Bäume und Großsträucher sind nicht zulässig. Diese Fläche als Zielfläche Wald festzulegen, erscheint nicht zweckmäßig und widerspricht dem Leitungsrecht.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bestand: Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs wurde mit der 2. Änderung 2000 eine ehemalige Waldfläche den angrenzenden Wohngrundstücken über Pachtverträge zur Nutzung überlassen. Ziel der Nutzung war „Gartennutzung“ unter Erhalt des vorhandenen Waldbestandes. Einige Bäume wurden als zu „zu erhalten“ gekennzeichnet. Die Zielnutzung als Wald wurde aufgehoben.
Die Breite dieser Fläche beträgt 5 m. Die Änderung wurde im Rahmen der Bilanzierung zur 2. Änderung berücksichtigt.
- Planung: Diese Fläche soll den angrenzenden Grundstücken anteilig zum Kauf angeboten werden. (Zusammen mit weiteren 5 m ehemaliger Waldschutzfläche, Erläuterung nachfolgend)
Die Fläche soll im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden.
Damit kann diese Fläche nicht bei der Berechnung der GRZ des Gesamtgrundstückes herangezogen werden. Die zulässige Überbauung für das ursprüngliche Hauptgrundstück bleibt unverändert.
Die zukünftig zulässige Überbauung der privaten Grünfläche durch Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Holzlager, Pools, Sitzplätze, usw. wird auf 30% der Fläche der privaten Grünfläche begrenzt.

Durch diese Überbauung sind Umweltbelange betroffen und sind in der Bilanzierung zu berechnen und auszugleichen.

Die verbleibenden nicht versiegelten Flächenanteile sind zu begrünen. Die Festsetzungen der Alt-Bebauungspläne werden als Grundlage übernommen.

D.h. Pro 150 m² Private Grünfläche ist auf dem Grundstück 1 Baum anzupflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

15% der anteiligen Privaten Grünfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Nicht heimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen sind in dieser Fläche unzulässig. Sie erhalten Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich zulässig errichtet wurden.

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand: Diese Fläche verläuft auf einer Breite von 5m in Teilflächen entweder unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen oder entlang der Flächen mit Pflanzbindung (s. Beschreibung vor) Diese Flächen sollten dem Erhalt des Waldbestandes dienen. Sie sollten als naturnahe, reichstrukturierte Laubholzwälder mit gestufter Waldrand erhalten, entwickelt oder umgebaut werden.

Planung: Auch diesen Flächen soll den angrenzenden Grundstücken anteilig zum Kauf angeboten werden. Die Fläche soll wie die zuvor beschriebene Fläche im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden.

Es gelten die gleichen Bedingungen und Vorgaben wie zuvor beschrieben.

Die Überbauung wird in der Bilanzierung berechnet und ist auszugleichen.

Einfriedungen sind zulässig. Die genauen Formulierungen in Bezug auf Höhe und Ausgestaltung sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestand: Entlang der Nordgrenze verläuft ein Streifen, der bis auf eine dreieckige Teilfläche 5 m breit ist. Dieser Streifen wurde als Gartenfläche an die angrenzenden Grundstückseigentümer verpachtet. Nebenanlagen und Sichtschutzwände waren unzulässig. Auf 15% der Fläche sollten heimische Gehölze angepflanzt werden.

Der angesprochene breitere, dreieckige Bereich befindet sich angrenzend an die Grundstücke 7803 und 7843. Im Bebauungsplan 2. Änderung (2000) ist dort ein Fußweg von der Buchenstraße zum neuen Spielplatz im Außenbereich eingetragen. Dieser Weg wurde baulich jedoch nicht hergestellt. (Vgl. Abbildung 2. Seite 6)

Die Verbandsgemeindewerke haben im Zuge der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass sich schächte und Leitungen (Frischwasser und Abwasser) in der Fläche befinden, die von der Buchenstraße kommend über das Grundstück verlaufen und dann außerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs nach Westen weitergeführt werden.

In den Bebauungsplänen war bisher noch kein Leitungsrecht festgesetzt worden

Planung: Diese Flächen sollen den angrenzenden Grundstücken anteilig zum Kauf angeboten werden. Sie werden im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Wie bei den zuvor beschriebenen Flächen darf diese neu hinzukommende Private Grünfläche nicht bei der Berechnung der GRZ des Gesamtgrundstückes herangezogenen werden.

Wie zuvor beschrieben, darf die Überbauung durch Nebenanlagen 30% der Fläche der privaten Grünfläche nicht überschreiten. Auch hier ist zu bilanzieren.

Die Festsetzungen zur Begrünung werden aus den Altbebauungsplänen übernommen.

Sichtschutz und Einfriedungen werden zukünftig zugelassen. Die genauen Formulierungen in Bezug auf Höhe und Ausgestaltung sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Für den dreieckigen Bereich gilt zusätzlich. Es ist nicht vorgesehen einen öffentlichen Fußweg durch die Fläche und das Gelände zum Spielplatz anzulegen.

Stattdessen soll ein Leitungsrecht eingetragen werden. Danach soll festgelegt werden, dass die Trasse nicht mit Gebäuden oder sonstigen Baulichkeiten (Schuppen, Gerätehäuser, Pool) überbaut werden darf. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze in Form von Zäunen sind zulässig. Die Fläche ist zu begrünen. Jedoch sind Bäume und Großsträucher nicht zulässig. Die abschließende Abstimmung über die Ausgestaltung der Fläche und ggf. abweichende Ausführungen im Trassenbereich erfolgt direkt mit dem Leitungsträger.

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Bestand: An der Nordostgrenze des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine Fläche mit Zielsetzungen zur Wasserwirtschaft. Die Fläche ist Teil der Regenrückhalteflächen, die sich nördlich an das Wohngebiet anschließen.
- Planung: Die Nutzung dieser Fläche bleibt unverändert und wird so in den Bebauungsplan 2024 übernommen. Damit sind keine Schutzgüter / Umweltbelange zu betrachten.

3 WIRKUNGSPROGNOSE

Gemäß BauGB sind im Umweltbericht insbesondere die erheblichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand darzustellen. Es sind die möglichen erheblichen Auswirkungen, während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach BauGB § 1(6) Nr. 7 a bis j zu beschreiben. Mögliche, erhebliche Auswirkungen können sein, direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben sein. (BauGB).

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Dieser Bebauungsplan weicht in seiner Form und seinem Zweck von anderen Bebauungsplänen ab. Alle Flächen liegen im Bereich von gültigen Satzungen, mit unterschiedlichen Zielen und Festsetzungen.

Mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden Pachtverträge geschlossen, die den Eigentümern die Nutzung der Flächen gemäß den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes ermöglichen sollten.

Im Laufe der Jahre hat sich die Nutzung auf einigen Grundstücken so intensiviert, insbesondere durch Überbauung, dass die ursprünglichen Planungsziele nicht mehr erreichbar sind. Die Gründe sind vielfältig (Vertragsschwächen, Absprache, usw.), aber in Bezug auf die Zulässigkeit der Änderungen grundsätzlich unerheblich.

Es ist anzunehmen, dass die schlechende Inanspruchnahme in Teilbereichen fortgesetzt und zu einer Verschlechterung der Naturpotentiale im Geltungsbereich führen würde.

Von der Kreisverwaltung Germersheim wurde die Problematik erkannt. Ohne Änderung des Bebauungsplanes müssen die aktuellen Nutzungen auf vielen Grundstücksanteilen aufgegeben werden. Die Gemeinde, als Eigentümerin der Flächen, wäre zum Rückbau der Anlagen verpflichtet.

3.2 Prognose der Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung und die Vorschläge zur **Kompensation** dienen dem Abwägungsprozess. Es werden die Maßnahmen aufgezeigt, die ermittelt wurden und die notwendig sind, um Konflikte mit und Beeinträchtigungen von Schutzgütern / Naturpotentialen auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Auswirkungen sind nicht nur isoliert auf eine Schutzgut zu betrachten. Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgelecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Besonders eng ist zum Beispiel das bestehende Wirkungsgefüge zwischen Boden und Wasserhaushalt. Versiegelung und Verdichtung des Bodens behindern die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden wirkt sich zumeist positiv auf die Vegetation und Fauna aus. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden.

Schutzgut -Boden / Fläche / Wasser

Überbauung führt zu Verlust von Boden mit allen natürlichen Bodenfunktionen. Durch Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser nachhaltig und dauerhaft unterbunden. Folgen sind u. a. eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bei Niederschlägen.

Die Überbauung von Boden und die Inanspruchnahme von Fläche ist daher zu begrenzen.

Der Verlust an Boden ist auszugleichen. (Ausführlichere Detailierung unter dem Kapitel Bilanzierung). Es dürfen nur Nebenanlagen innerhalb des neu hinzukommenden, privaten Gartenanteils hergestellt werden, die dem Zweck einer privaten Gartennutzung dienen. Dies können sein, Anlagen für Freizeitaktivitäten wie Grillplatz, Spielgeräte oder Pool. Dies können sein, nutzgärtnerische Anlagen wie Gartenhaus für Gartengeräte, Holzschruppen und Lagerplatz.

Es wird festgelegt, dass maximal 30% der privaten Gartenfläche überbaut / versiegelt werden darf.

Die übrigen 70% sind zu begrünen. Begrünung bedeutet mindestens Rasen, ergänzt durch die weiteren festgesetzten Begrünungen (Bäume und Gehölze). Splitt- und Schottergärten sind keine begrünten Flächen, sondern den befestigten Flächen zuzuordnen. Einfriedungen zählen als bauliche Anlage, sofern es sich nicht um einfache Drahtzäune handelt, und sind in ihrer Grundfläche der befestigten Fläche zuzuordnen.

Flächen innerhalb von Leitungstrassen sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen können im Einvernehmen mit dem Leitungsträger vereinbart werden.

Das anfallende Niederschlagswasser hat innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche zu verbleiben. Eine Ableitung in die angrenzenden öffentlichen Flächen ist unzulässig, ebenso wie die Einleitung in die Kanalisation.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Durch die Überbauung geht Fläche als Standort für Vegetation verloren, die dann auch der Tierwelt nicht mehr als Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung steht.

Es werden Pflanzgebote für Bäume ausgesprochen, gemäß den Festsetzungen der Alt-Bebauungspläne. Pro 150 m² Privater Grünfläche ist ein Laubbaum oder Obstbauhochstamm anzupflanzen.

Es wird auch die Festsetzung zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen, 15% der privaten Grünfläche, übernommen, was insbesondere Beeinträchtigungen für die Tierwelt kompensiert.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Kleintiere (Igel, u. a.) sind Einfriedungen entlang der privaten Grünflächen zwischen den Grundstücken, zum Wald und zu den Wiesenflächen durchlässig herzustellen.

Sockel sollten nicht höher als 10 cm sein. Der Abstand zwischen Sockel und Einfriedung oder von Boden zu Einfriedung sollte mindestens 10 cm, besser 15 cm sein. Es wird empfohlen als Einfriedung Laubgehölze gemäß der Empfehlungsliste zu verwenden.

Schutzgut Klima / Luft

Gebäude und befestigte Flächen heizen sich stärker auf als Vegetationsflächen und erhöhen die Umgebungstemperatur. Vorgaben und Empfehlungen zur Bepflanzung mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut. Bäume und Vegetationsflächen senken die Umgebungstemperaturen und erhöhen die Verdunstungsrate. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit aus (Klimaanpassung).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung

Die Flächen im Osten grenzen überwiegend an dichte Waldflächen und von außen kaum einsehbar. Bauliche Anlagen können kaum oder gar nicht wahrgenommen werden.

Die Flächen im Norden grenzen an die Wiesen- und Retensionsflächen. Die Landschaft ist transparenter und vom Spielplatz im Nordosten oder den Wegen im Westen in seiner Gesamtheit einsehbar.

Die Einfriedung der in Anspruch genommenen Flächen durch Hecken und transparente Zäune wirkt sich nicht negativ aus. Dahinter auf der Fläche liegende baulichen Anlagen (Pavillons, Pools) sind nicht zu sehen.

Mauern oder Einfriedungen aus und mit künstlichen Materialien bilden dagegen einen wahrnehmbaren, harten Kontrast, weshalb Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen zur Landschaft formuliert werden, um Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und zu mindern.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Schutzgut steht in enger Verflechtung / Wechselwirkung zu allen anderen Schutzgütern.

Versiegelungen wirken unter anderem -Schutzgut Boden und Wasser- auf das Schutzgut Klima und Luft (Aufheizung), was sich direkt auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Für das Schutzgut sind alle Faktoren, die das Schutzgut, insbesondere die Gesundheit, negativ beeinflussen könnten, von erheblicher Bedeutung.

Maßnahmen, die für die anderen Schutzgüter festgesetzt werden, dienen direkt oder indirekt immer auch dem Schutzgut Mensch.

Dazu gehört auch die Begrenzung der Überbauung zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung und Aufheizung. Dazu gehören die Festsetzungen zum Erhalt von Vegetationsflächen und das Verbot von Schottergärten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerten Kultur- und Sachgüter liegen im Geltungsbereich nicht vor.

4 BILANZIERUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde bisher in Rheinland-Pfalz überwiegend **verbal-argumentativ** vorgenommen. Dabei orientierten sich die Bewertungskriterien für die Naturpotentiale (Schutzgüter) vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998.

2018 ist die Landeskompensationsverordnung in Kraft getreten, mit der ein Praxisleitfaden vorgelegt wurde. Die Landeskompensationsverordnung gilt **nicht** für die Vorhaben der Bauleitplanung, gleichwohl ist es hilfreich, sich am Leitfaden zu orientieren, da die Vergleichbarkeit der Verfahren in Bezug auf Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen dadurch verbessert wird.

Die Bilanzierungsmethode wird unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten eines Bebauungsplanes vom Träger der Bauleitplanung festgelegt.

Der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes, die im Wesentlichen die Flächen betreffen, die nun erneut geändert werden, liegt eine identische Bilanzierungsmethode zugrunde. Mit dieser wurden auch die externen Ausgleichsflächen ermittelt.

Um eine schlüssige Kontinuität und Vergleichbarkeit zu erzielen, soll für die 4. Änderung die gleiche Methode angewendet werden.

Den aktuellen Bestandsflächen = Planungsziele der 2. und 3. Änderung = Rechtlicher Zustand, wird das Planungsziel der 4. Änderung gegenübergestellt.

Auszug aus dem Landesplanerischen Planungsbeiträgen 2. und 3. Änderung:

„Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden dem rechtlichen und geplanten Zustand bioökologische Bedeutungen zugewiesen, um so eine gesamtökologische Aussage für vorher und nachher treffen zu können. Diese quantitative Bilanzierung war bereits Grundlage aller vorhergegangenen Planungen.

Bioökologische Bedeutungen (Beispiele)

Wertstufe	Biotope / Nutzungstyp
6	Im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden
5	Sternmieren-Stieleichen Hainbuchenwald
4	Standortgerechte Aufforstung; Sukzession
3	Öffentliche und private Grünflächen
2	Naturferne Wirtschaftswälder; Ackerflächen
1	Verkehrsfläche mit wassergebundene Decke
0	Versiegelte Fläche

Rechtlicher Zustand der eingriffsrelevanten Flächen

Der Geltungsbereich umfasst 5.280 m².

In der Bilanzierung werden die öffentlichen Rad- und Fußwege sowie die Versickerungsfläche nicht aufgeführt, weil sie unverändert bleiben. Bestand = Planung-. Diese Fläche beträgt 355 m².

Die zu bilanzierende Gesamtfläche beträgt in der Summe 4.925 m².

Die Flächen wurden der CAD-Zeichnung entnommen und auf +/- 5 m² gerundet

Relevante Flächen des Bestands

Rechtlicher Zustand	Fläche in qm	Wertstufe	Bilanzfläche
Fußweg wassergebunden	45	1	45
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zweck: Private Grün- / Gartenflächen	2.260	3	6.780
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Zweck: Private Grün- / Gartenflächen	995	3	2.985
Fläche mit Leitungsrecht Zweck: Öffentliche Grünfläche Skzession Wald	165	4	660
Flächen zum Schutz und Pflege von Landschaft Zweck: Öffentliche Grünfläche (Ö1) Wald-Bestand	1.460	5	7.300
SUMME BESTAND - EINGRIFFSBEREICH	4.925		17.725

Relevante Flächen der Planung

Planungsziele	Fläche in qm	Wertstufe	Bilanzfläche
Private Grünfläche Zweck: Gartenfläche Gesamtfläche: 4.925 m ² davon nicht überbaubar (Leitungstrassen) , aber Fläche zu begrünen (ohne Bäume) Fläche ohne Trassenfläche = 4520 m ² davon Überbauung 30% = 1.355 m ² davon Begrünung 70% = 3.165 m ²	405	3	1.215
SUMME PLANUNG	4.925		10.710

Kompensatorischer Ausgleichsbedarf

-7.015

Ausgleichsbedarf

Die Differenz (Wertpunkte /Fläche), die sich aus der Bewertung ergibt, ist auszugleichen.

Der Ausgleich innerhalb der Flächen im Geltungsbereich ist nicht möglich.

Der Ausgleich hat extern zu erfolgen.

Bisher wurden die Ausgleichsbedarfe der 2. und 3. Änderungen extern ausgeglichen.

Stand Juli 2024 besteht noch ein Guthaben = Zukünftige Ausgleichsfläche Ökokontofläche von 1.499 m²

Für die Ökokontofläche wurde eine Ackerfläche wiederaufgeforstet. Die Fläche von **1.499 m²** entspricht **2.998 Wertpunkten**. (Acker zu Wald-Neuanlage = Aufwertung um 2 Punkte / m²) gemäß Planungsbeitrag zur 3.Änderung.

Unter Verwendung dieser Ökokontofläche, besteht ein weiterer Ausgleichsbedarf von **4.017 Wertpunkten** für die 4. Änderung.

Das **Grundstück 7588** (Gesamtfläche 3.641 m²) wurde bis kurzem (weniger als 5 Jahre) als Ackerfläche genutzt. Der in der Bilanzierung ermittelt, noch zusätzlich zu erbringende Ausgleichsbedarf von **2.009 m²** soll anteilig auf dieser Fläche nachgewiesen werden.

Die Pflanzgebote für Bäume und Gehölze dienen zuerst dem Landschaftsbild und der Fauna. Eine zusätzliche Bewertung als Ausgleich ist nicht vorgesehen. Gerade bei Bepflanzungsmaßnahmen ist die Kontrolle nicht immer einfach. Die Minderung des Ausgleichsbedarfs, der vorrangig durch die Flächenversiegelung begründet ist, ist durch Pflanzgebote nicht ausreichend gesichert.

In der Rechtspraxis gilt ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind. Wobei die Ausgleichbarkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt ein Anspruch ist, der aus wissenschaftlicher Sicht kaum einzulösen ist. Nach Zustandserfassung und Bewertung der Schutzgüter sollten die Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden können.

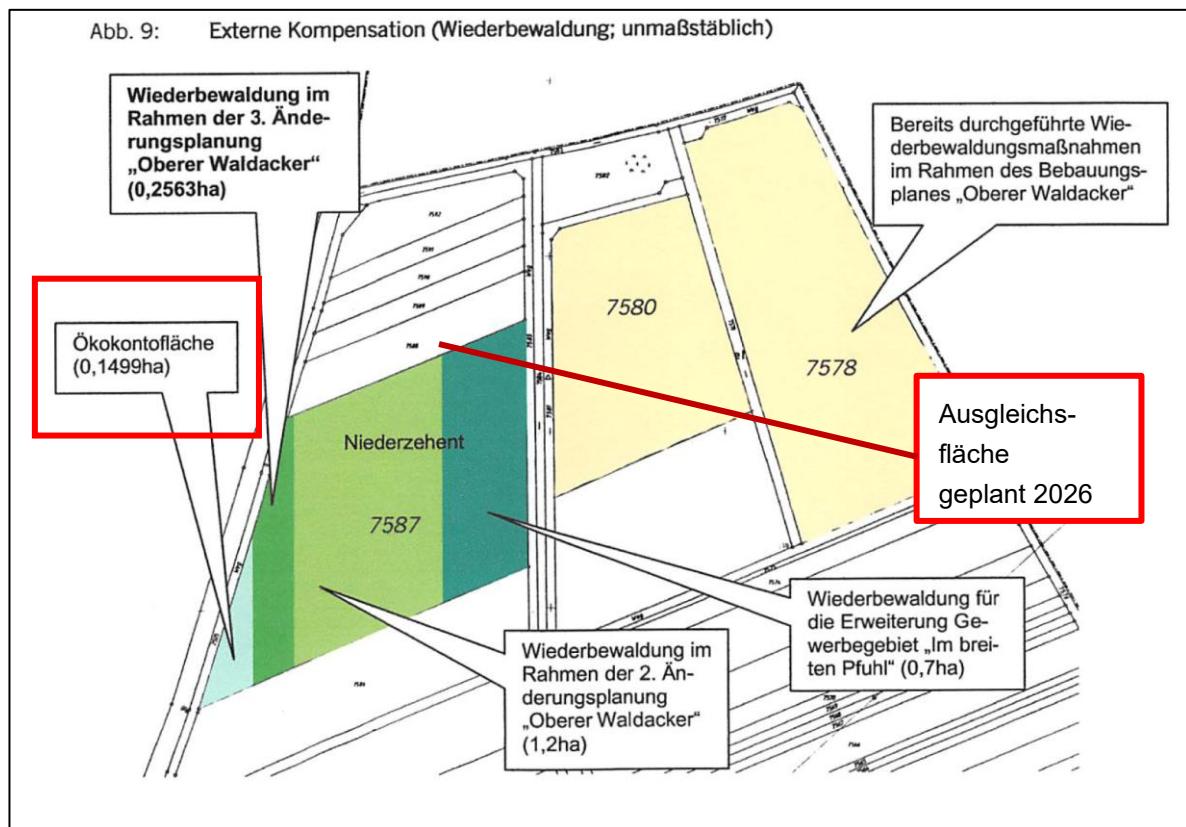


Abbildung 6 Auszug 3.Änderung zu externen Ausgleichsflächen

5 MASSNAHMEN ZUR TEXTLICHEN FESTSETZUNG

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen.

Die aufgezeigten Maßnahmen werden nach Kenntnisnahme und Abwägung in den zuständigen Gremien in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

5.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

PG Private Grundstücksflächen

- Die Flächen werden als „Private Grünflächen“ mit dem Ziel einer „Gartennutzung“ festgesetzt.
- Die zulässige Überbauung / Versiegung der privaten Grünfläche wird auf **30%** der Privaten Grünfläche begrenzt.
- Es dürfen nur solche Nebenanlagen innerhalb des neu hinzukommenden, privaten Gartenanteils hergestellt werden, die dem Zweck einer privaten Gartennutzung dienen. Dies können sein, Anlagen für Freizeitaktivitäten wie Grillplatz, Spielgeräte oder Pool. Dies können sein, nutzgärtnerische Anlagen wie Gartenhäuser für Gartengeräte, Holzschuppen und Lagerplatz.
Zulässig, aber anzurechnen, sind auch befestigte Fußwege, Plätze und deren Einfassungen
- Stellplätze und Garagen sind in innerhalb der Privaten Grünfläche unzulässig.
Bestehende Garagen, die vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes baurechtlich zulässig gewesen wären, oder genehmigt wurden, stehen unter Bestandsschutz.
- Einfriedungen zählen als bauliche Anlage, sofern es sich nicht um einfache Drahtzäune handelt, und sind in ihrer Grundfläche der befestigten Fläche zuzurechnen.
- Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich (Wald und Wiesenflächen) müssen ein Mindestabstand zum Boden von 10-15 cm haben, um für Kleintiere eine Durchlässigkeit zu gewährleisten. Sie sind nur als Zäune, Zäune in Verbindung mit Gehölzen zulässig. Mauern Einfriedungen aus künstlichen Materialien (Betonsteine, Gabionen, Drahtgeflecht mit Plastikflechtbändern, glasierten Verblendungen, u.ä.) sind nicht zulässig.
- Einfriedungen und Sichtschutzanlagen dürfen auf ihrer gesamten Länge, an keiner Stelle die Höhe von max. 2 m ü OK natürliches Gelände überschreiten.
- Die verbleibenden Flächenanteile (70 % der PG1) sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträuchern, Bäumen) belegt sind. Splitt- und Schottergärten sind keine begrünten Flächen, sondern den befestigten Flächen zuzuordnen.
- Pro 150 m² Private Grünfläche ist auf dem Grundstück 1 Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstamm, STU 14-16 in ein Meter Höhe. Artenauswahl gemäß Empfehlungsliste.
Die Standorte der Bäume sind auf den Grundstücken frei wählbar. Statt Laubbäumen können auch Obstbäume, dann aber nur als Hochstämme, angepflanzt werden.
Bestandsbäume können angerechnet werden.
- Die im Plan gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten.
- 15% der Privaten Grünfläche sind mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Arten gemäß Pflanzliste.
- Nicht heimische Nadelgehölze sind unzulässig.
- Teilbereiche, die als Leitungstrasse festgesetzt wurden, dürfen nicht überbaut oder versiegelt werden.
Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzung von Bäumen ist unzulässig. Die Begrünung und ggf. Ausnahmen zur Überbauung sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Fläche für Wasserwirtschaft

- Die im Plan eingetragenen Fläche ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft. Die Fläche ist Teil der im Norden angrenzenden Retensionsflächen.
- Die Fläche ist in ihrer jetzigen Form (Gehölzfläche) zu erhalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ für diese Fläche bleiben unverändert und sind vollinhaltlich weiter anzuwenden

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- Die im Plan eingezeichneten Verkehrswege sind als Rad- und Fußwege festgesetzt.
- Für Teilbereiche sind Leitungsrechte vorhanden, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Dachbegrünung

- Flachdächer auf Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 7 cm, die Mindestaufbauhöhe 12 cm.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Das durch eine mögliche Überbauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche im Geltungsbereich durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften. Unter Einhaltung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Wasser der Verdunstung oder Versickerung zuzuführen und ggf. zurückzuhalten. Hierzu können z. Bsp. Geländemodellierungen und Zisternen verwendet werden.
- Die Berechnung des erforderlichen Volumens ist grundstücksbezogen durchzuführen. Sollten im Einzelfall technische Schwierigkeiten bei der Realisierung auftreten, sind diese mit der Gemeinde abzustimmen.

5.2 Externe Flächen und Maßnahmen

Die Bilanzierung hat ergeben, dass externe Ausgleichsflächen benötigt werden.

Der Gesamtbedarf beträgt 7.015 Wertpunkte. Das entspricht bei Umwandlung von Acker zu Wald und einer Aufwertung um 2 Punkte / m² einer Fläche von rd. 3.508 m².

Die Gemeinde verfügt über eine Ökokontofläche von **1.499 m² auf dem Grundstück 3578**, das zum Ausgleich herangezogen wird.

Das **Grundstück 7588** (Gesamtfläche 3.641 m²) wurde bis kurzem (weniger als 5 Jahre) als Ackerfläche genutzt. Der in der Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf von **2.009 m²** soll anteilig auf dieser Fläche nachgewiesen werden. Gemäß der 2. Änderung soll auf dieser Fläche Wald aufgeforstet werden. Ziel ist der Aufbau eines naturnahen, reichstrukturierten Laubholzwaldes mit gestufter Waldrand. Vgl. Ö4 im 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan auf dem südlich gelegenen Grundstück 3587.

Die Verwendung klimaresistenter Baumarten in Abstimmung mit der Forstbehörde ist zulässig.

5.3 Zuordnungsfestsetzung

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

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

Der privaten Grünfläche von insgesamt 4.925 m² stehen externe Ausgleichsflächen und deren Kosten für Anschaffung, Herstellung und Unterhaltung von 3.508 m² Aufforstung gegenüber.

Der Ausgleichsbedarf wird ausschließlich durch die Maßnahmen der möglichen Versiegelung auf den neu hinzukommenden privaten Grünflächen verursacht und ist diesen zu 100% zuzuordnen.

Die Ausgleichsflächen sind Aufforstungsflächen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen und insbesondere die Versiegelung ausgleichen.

5.4 Pflanzliste, Pflanzqualität, Ausführung

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen.

Die Auflistung enthält die Arten in ihrer Grundform und ist nicht abschließend; sie kann um standortgerechte Arten und Sorten ergänzt werden. Es wird die Verwendung von „Klimabäumen“ empfohlen.

Pflanzqualitäten als Mindestgröße:

Bäume Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

Obstbäume Hochstamm 8/10 oder 10/12

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen/Container 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher sollte den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzenausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Die Pflanzung hat im 1. Jahr nach dem Erwerb der Gartenanteile zu erfolgen.

Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1. Ordnung: (nur, wo ausreichend Platz vorhanden)

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Walnuss Juglans regia

Eiche Quercus robur

Winter-Linde Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung: (für private Grundstücke besser geeignet)

Feld-Ahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze:

Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss Corylus avellana

Liguster* Ligustrum vulgare

Heckenkirsche* Lonicera xylosteum

Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Alternativenprüfung

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Es wurden diverse Versiegelungsgrade für die Grünflächen geprüft und verworfen, bis der Wert von 30% als verträglich bestimmt wurde.

6.2 Krisenfälle

Die nach BauGB und UVP bezeichneten Krisenfälle sind für den aktuellen Angebotsbebauungsplan und den Umweltbericht nicht relevant.

6.3 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Erkenntnisse, die aufgrund der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung gewonnen, sowie Ergänzungen, die im Rahmen der Erörterung und Abwägung im Rat getroffen wurden, wurden sukzessive in den Umweltbericht eingearbeitet.

Es wurde die gleiche Bilanzierungsmethode angewandt, wie in den vorherigen Bilanzierungen, um eine Vergleichbarkeit und Kontinuität zu gewährleisten.

Da die alten Bebauungspläne nicht digitalisiert sind, ist bei der Übernahme in aktuelle Katasterpläne gewöhnlich mit geringen Abweichungen bei Flächen und Abständen zu rechnen. Hier ist zusätzlich festzustellen, dass auch die zur Verfügung gestellten aktuellen Katasterkarten nicht vollständig deckungsgleich sind.

6.4 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring dient nicht dazu, die Umsetzung von Festsetzungen zu überprüfen.

Es wird vorgeschlagen, dass die Ortsgemeinde alle 3 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung die angrenzenden Wiesen- und Waldflächen durch Begehung in Augenschein nimmt.

Es ist zum Beispiel darauf zu achten, dass keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.

Es ist darauf zu achten, dass keine Abfälle, auch keine Grünabfälle, auf die angrenzenden Naturflächen verbracht werden.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die Ortsgemeinde Schwegenheim hat die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Waldacker“ im Jahr 2021 beschlossen. Der aktuelle Geltungsbereich umfasst nur Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplan, am nördlichen und östlichen Rand. Es handelt sich überwiegend um Grünflächen (Garten, Wiese, Wald) im Eigentum der Ortsgemeinde, die an die Anlieger unter Auflagen verpachtet worden waren und nun an die Anlieger verkauft werden sollen.

Ursprünglich war die Nutzung als „Gartenfläche“ vorgesehen, jedoch wurden im Laufe der Jahre immer häufiger und ungeregelt diverse baulichen Anlagen errichtet. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden selten oder gar nicht umgesetzt.

Die Kreisverwaltung Germersheim hat bereits 2019 ein Vollzugsverfahren zum Rückbau, der nicht zulässigen baulichen Anlagen eröffnet. Die Ortsgemeinde hat daher eine 4. Bebauungsplanänderung, mit welcher die betroffenen Bereiche überwiegend als Private Grünfläche festgesetzt werden. Dadurch sollen die baulichen Anlagen so weit möglich legalisiert werden, aber auch ausgeglichen werden.

Innerhalb der Privaten Grünflächen sollen Nebenanlagen nur zulässig sein, soweit sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) dienen. Einfriedungen sind zulässig, sind aber für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.

Die Überbauung wurde auf 30% der jeweiligen Privaten Grünfläche begrenzt. Die verbliebenen 70% der Fläche sind zu begrünen. Der Begriff „Begrünung“ wurde genauer definiert. Danach sind von dieser Fläche mindestens 75% mit Rasen, Stauden, Gehölzen, Bäume anzulegen. 25% können sein, Mulch, Gestein, einzelne Trittplatten für die Pflege. Die Festsetzung dient zur Klarstellung, dass Kies- und Schotterflächen keine Gärten und damit keine Begrünung darstellen.

Die ursprünglichen Festsetzungen zur Bepflanzung wurden weitestgehend übernommen. D.h. Anpflanzung eines Baumes pro 150 m² Privater Grünfläche und Anpflanzung von heimischen Gehölzen auf 15% der Privaten Grünfläche.

Auf der Grünfläche mit Leitungsrechten ist die Bepflanzung und in Ausnahme eine Überbauung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die maximal überbaubare Fläche innerhalb der privaten Grünflächen wird auf 30% der jeweiligen, grundstücksbezogenen Privaten Grünfläche begrenzt. Damit soll der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden und Fläche entgegengewirkt werden. Die Begrenzung der Flächenversiegelung verhindert auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Geringere Flächenversiegelung bedeutet mehr Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser und damit Stärkung des Grundwassersanteils.

Dennoch wurde ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.508 m² bilanziert. Dieser Ausgleich muss extern geleistet werden. 1.499 m² können über eine Ökokontofläche nachgewiesen werden. 2.009 m² sind auf dem Grundstück 7588 nachzuweisen. Geplant ist die Anlage von Wald auf ehemaliger Ackerfläche.

Die geforderten Begrünungen, das Verbot von Schottergärten, die Festsetzung extensiver Dachbegrünung und die Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen (Bodenfreiheit) dienen dem Schutzgut Arten und Biotope.

Alle Begrünungen im Geltungsbereich wirken sich positiv auf das Schutzbau Klima aus, weil sie Gebäude und Flächen beschatten, die Verdunstung erhöhen und die Erhitzung von Flächen vermindern.

Alle Festsetzungen und Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, haben eine positive Auswirkung auf das Schutzbau Mensch, da die Überhitzung, der Temperaturanstieg nachweislich zu gesundheitlichen Schäden führen kann.

Das Schutzbau Mensch steht in enger Verbindung zu den anderen Schutzbauern. Insbesondere zum Schutzbau Landschaftsbild / Erholung, da der Mensch derjenige ist, der von diesem Schutzbau vorrangig betroffen ist. Das Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt,

Die in der Umweltprüfung zu erfassenden und zu bewertenden Schutzbauern wurden beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen beschrieben. In der Rechtspraxis gilt ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzbauer zu erwarten sind, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden.

7 LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS

Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2007)

Die Umweltprüfung in der Gemeinde, Busse / Dirnberger / Pröbst-Haider / Schmid, 2. Auflage (2013)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ein Leitfaden für die Praxis der Fach- und Bauleitplanung, De Witt / Geismann, Band 2 (2015)

Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO - vom 12. Juni 2018

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Bundeskompensationsverordnung – BkompV, (2020)

Bebauungspläne: Ursprungsbebauungsplan von IUS; 2. Und 3. Änderung, Büro Nied

Internetquellen:

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: LANIS-RLP, u.a.

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation: GeoPortal, u. a.

Diverse Online-Plattformen verschiedener Ministerien des Bundes und der Bundesländer zur Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Handlungsempfehlungen, Leitfaden, Muster und Gesetzestexte