

# Ortskern Schwedelbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Verbandsgemeinde  
Weilerbach, Ortsgemeinde Schwedelbach



29.10.2019, Satzung



K E R N  
P L A N

# Ortskern Schwedelbach

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:



Ortsgemeinde Schwedelbach  
Rummelstraße 15  
67685 Weilerbach

Stand: 29.10.2019, Satzung

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Saran End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	17
Auswirkungen der Planung, Abwägung	24

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Schwedelbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der landschaftlich reizvollen Westpfalz. Die Umgebung der Ortsgemeinde ist durch waldreiche Hügel, Felder und attraktive Bach- und Wiesentäler geprägt. Schwedelbach ist eine Ortsgemeinde mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

In den vergangenen Jahren hat sich die Ortsgemeinde Schwedelbach von einem typischen Dorf mit Bauernhöfen und Bauerngärten zu einem ländlich geprägten Wohnstandort entwickelt. Noch heute prägen ehem. Bauernhäuser, dichte Bauweisen und typische Raumkanten das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns. Im Zuge von Erweiterungs- und Gestaltungsmaßnahmen hat sich der Ortskern von Schwedelbach zu einem Treffpunkt entwickelt. Durch den Bau einer Kneippanlage und eines „Erlebnisparks“ für Kinder am zentralen Dorfplatz wurde die Attraktivität der Ortsmitte verbessert und deutlich gesteigert. Insgesamt bietet die Ortsgemeinde Schwedelbach eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben jedoch zum Teil zu ungeordneten städtebaulichen Verhältnissen im Ortskern sowie im Bereich der Ortsdurchfahrten geführt. Die Ortsmitte zeichnet sich heutzutage durch eine Gemengelage mit vielen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur, öffentliche Einrichtungen, Landwirtschaft) aus. Zukünftig sollen diese zahlreichen Nutzungen und ihre Erfordernisse in Einklang gebracht und der dörfliche Charakter gewahrt werden.

Aufgrund der bisherigen Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist die Frage, ob Bauvoranfragen bzw. Bauanträge positiv beschieden werden müssen, oft nicht eindeutig zu beantworten. In verschiedenen Bereichen ist die Baustruktur derart heterogen und der bauliche Rahmen durch die landwirtschaftlichen Gebäude aufgeweitet, dass hier eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB bestehen, die die Gestalt und das Erscheinungsbild des Ortskerns völlig verändern können. Auf Basis von größeren Neubauten und Bauten in zweiter und dritter



Ausschnitt der Drohnaufnahme mit Blick auf die Bebauung der Kollweilerstraße

Reihe haben sich bereits ganze Bereiche nachhaltig verändert. Durch rechtzeitiges Reagieren besteht jedoch noch die Chance, die (historisch) gewachsenen Strukturen planungsrechtlich sichern und steuern zu können.

Eine nachhaltige Entwicklung der Ortsgemeinde verlangt insbesondere auch den sparsamen und effizienten Umgang mit vorhandenen Flächen und Baustrukturen. Ziel der Ortskernentwicklung von Schwedelbach ist daher die Stärkung des dörflichen Ortskerns sowie die Nutzung und Reaktivierung von Entwicklungspotenzialen in Innerortslage sowie die Reaktivierung leer stehender Gebäude. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde Schwedelbach zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Ortskerns erforderlich.

Eine gesteuerte Innenentwicklung soll nachhaltig und langfristig zur Sicherung und Belebung des Ortskerns der Ortsgemeinde Schwedelbach beitragen.

## Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“

Für den Ortskern von Schwedelbach besteht bisher kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich aktuell vollständig nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der vorhandenen Strukturen - historische Bausubstanzen im Kontrast zu modernen Neubauten - sind der bauliche Rahmen und das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB deutlich aufgeweitet. Entwicklungstendenzen ergeben sich zunehmend in der zweiten und dritten Reihe, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrten Hauptstraße und Kollweilerstraße. Im Zusammenspiel mit zunehmenden Leerständen als Folge des demografischen Wandels besteht die Gefahr der Zersiedlung des Ortskerns.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die innerörtlichen Flächen städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Hierzu wurden aus den noch erhaltenen ortsbildprägenden und historisch wertvollen Strukturen des Plangebietes insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und

des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung getroffen. Orientiert wurde sich hierbei weitestgehend an der Bestandsbebauung. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Mit dem Bebauungsplan wird auch dem im Ortsentwicklungskonzept der Ortsgemeinde Schwedelbach (2005) aufgestellten Ziel **„Sicherung des alten Dorfkernes mit seiner Ortsbild prägenden Bausubstanz“** Rechnung getragen.

Aus diesen Gründen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Schwedelbach nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde für das Gebiet im Dezember 2017 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich geringfügig erweitert. Somit wird das Plangebiet auch vor Vorhaben geschützt, die im Widerspruch zu der zukünftig angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Ortskernes der Ortsgemeinde stehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ umfasst eine Fläche von ca. 19,5 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m<sup>2</sup> an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 19,5 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der der Bestandsbebauung. Potenzielle Entwicklungsflächen finden sich lediglich vereinzelt entlang der Hauptstraße sowie im Bereich der Mackenbacher Straße. Hierbei handelt es sich um kleinteilige innerörtliche Nachverdichtungsflächen. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung dieser Flächen nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch unterliegt die Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan

der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet dar, als

- Wohnbaufläche: entlang des nördlichen Verlaufs der Kollweilerstraße, im Bereich der Pörrbacher Straße, entlang des nördlichen Verlaufs der Hohlstraße, entlang des östlichen Verlaufs der Hauptstraße sowie entlang des westlichen Verlaufs der Hauptstraße (Bebauung südlich der Straße, Hs.-Nr. 37 bis 55)
- Gemischte Baufläche: im Bereich der Ortsmitte und entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen Hauptstraße und Kollweilerstraße (hier: südlicher Verlauf) sowie entlang des südlichen Verlaufs der Hohlstraße und des nördlichen Verlaufs der Mackenbacher Straße
- Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: im Bereich der evangelischen Kirche sowie der gegenüberliegenden Platzfläche (Am Hübel)
- Öffentliche Grünfläche: im Bereich der Straße „Am Mühlpfad“ sowie südlich der Wohnbebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 37 bis 43 und westlich der Wohnbebauung der Kollweilerstraße Hs.-Nr. 29 bis 47

Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich Teilbereiche sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Schwedelbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz. Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Weilerbach an.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Schwedelbach und erstreckt sich bis zum nördlichen und südwestlichen Siedlungsrand. Hierbei umfasst das Gebiet eine Vielzahl von ortsbildprägenden Bauernhäusern sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen sowie die Wohnbebauung der Kollweilerstraße Hs.-Nr. 36 und der Straße „Alte Fahrt“,
- im Nordosten durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Pörrbacher Straße sowie der Straße „Obere Steige“,
- im Osten durch die Wohnbebauung der Kanalstraße und der Straße „In den Seien“ sowie der Wohnbebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 2 bis 2c,
- im Südosten durch die angrenzende Wohnbebauung der Hauptstraße (ungerade Hausnummern),



Ausschnitt der Drohnenaufnahme mit Blick auf die Bebauung der westlichen Hauptstraße

- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Hauptstraße sowie der Straßen „Hinter den Gärten“ und „Am Hübel“,
- im Südwesten durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen sowie die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Kiefernkopf“,
- im Westen durch die angrenzenden Wiesen- und Uferflächen des örtlichen Bachlaufs (Rischbach) sowie die

Wohnbebauung der Hohlstraße (ungerade Hausnummern) und

- im Nordwesten durch angrenzende Wiesen- und Ackerflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich des Ortskerns und der Ortsdurchfahrten Hauptstraße / Kollweilerstraße der Ortsgemeinde Schwedelbach samt angrenzender Bebauung. Aufgrund der historischen Ortsentwicklung ist der Bestand im Plangebiet insbesondere durch eine Vielzahl stattlicher Bauernhäuser in Haus-Hofbauweise gekennzeichnet. Diese sind in den letzten Jahren zum Teil brach gefallen, stehen leer oder dienen aktuell noch dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Darüber hinaus ist der Baubestand innerhalb des Plangebietes durch Wohn- sowie gemischt genutzte Gebäude für Einzelhandel (Blumenladen, Bäckerei), kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, oftmals grenzständiger Bebauung geprägt.



Leer stehendes Bauernhaus an der zentralen Ortsdurchfahrt Kollweilerstraße

Entlang des örtlichen Bachlaufs (Rischbach) sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und nördlich der Wohnbebauung der Straße „Am Hübel“ befinden sich größere private Grünflächen. Eine öffentliche Platzfläche findet sich südlich der evangelischen Kirche im Bereich der Straße „Am Hübel“.

Ursprünglich diente der Ortskern der Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben (vgl. § 5 BauNVO).

Durch das Plangebiet führt die Landstraße L 367, eine regionale Verbindung zwischen Kaiserslautern und Kusel mit entsprechend hoher Verkehrsbelastung und hohem Durchgangsverkehr. Ebenso führt die Landstraße L 369 (Verbindung Essweiler - Kaiserslautern) durch das Plangebiet.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen und sonstige die Wohnnutzungen nicht störende Einrichtungen und Betriebe geprägt. Im Südwesten sowie im Nordwesten geht der Geltungsbereich in die freie Landschaft über.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde bzw. sonstigen öffentlichen Trägern. Zum überwiegenden Teil sind sie Eigentum von Privatpersonen.



Positiv ortsbildprägendes und denkmalgeschütztes Gebäude in der Hauptstraße

### Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist topografisch stark geprägt. Der Geltungsbereich fällt vom nördlichen Teil zur Ortsmitte sowie auch vom südlichen Teil zur Ortsmitte ab. Ebenso fällt das Plangebiet von Osten nach Westen leicht ab.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen Hauptstraße (L 367) und Kollweilerstraße (L 369) sowie die Erschließungsstraßen Am Hübel, Am Mühlpfad, Hohlstraße, Mackenbacher Straße, Pörrbacher sowie Schulstraße.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle befindet sich ca. 9 km entfernt (A 6, Anschlussstelle Kaiserslautern-Einsiedlerhof).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Maßnahmen handelt es sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

### Historische Entwicklung des Ortskerns Schwedelbach

Den ersten schriftlichen Hinweis auf die heutige Ortsgemeinde Schwedelbach gab es bereits Mitte des 14. Jahrhunderts. „Während des 30-jährigen Krieges wurde (Schwedelbach) vor allem durch den Kroat-



Bebauung in der „zweiten Reihe“ im Bereich der Hauptstraße



tensturm, der auch die Stadt Kaiserslautern verwüstete, heimgesucht. Nur langsam konnte sich (die Ortsgemeinde) von der Zerstörung erholen. So betrug im 19. Jahrhundert die Einwohnerzahl erst wieder etwa 500 Personen.“

Seine Siedlungsstruktur hat Schwedelbach „erst seit Ende der 1950er Jahre verändert. Im Laufe der 1970er / 1980er Jahre, der Zeit der „Flucht“ aus den Städten in deren Umland begann auch für die Ortsgemeinde Schwedelbach ein regelrechter „Bauboom“, der vermindert bis in die heutige Zeit anhält.“ Bedingt durch diese Siedlungstätigkeit änderte sich das Ortsbild von Schwedelbach gravierend.

(Quelle: Ortsentwicklungskonzept Ortsgemeinde Schwedelbach mit Ortsteil Pörrbach, 1. Fortschreibung 2005)

Insgesamt lässt sich die (historische) Entwicklung der Ortsgemeinde in drei grundsätzliche Stufen unterteilen:

- 1. Stufe: Bebauung im Bereich des Ortskerns und entlang der Ortsdurchfahrten L 367 (Hauptstraße) und L 369 (Kollweilerstraße)
- 2. Stufe: Ausdehnung der Bebauung nach außen, Entstehung von Neubaugebieten an den Dorfrändern



Negativ ortsbildprägendes Gebäude in der Hauptstraße

- 3. Stufe: Innerörtliche Nachverdichtung in zweiter und dritter Reihe; weitere potenziell mögliche Entwicklungsflächen liegen vor

Entsprechend der historischen Entwicklung der Ortsgemeinde Schwedelbach findet sich die älteste Bausubstanz entlang der Ortsdurchfahrten (L 367 / L 369). Geprägt war diese Bebauung ursprünglich durch ihre

landwirtschaftliche Nutzungsbestimmung. Etwa seit Mitte der 1960er Jahre, mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, veränderte sich auch die Bebauung innerhalb der Ortschaft. Die städtebauliche Entwicklung des „alten“ Ortskerns wurde nicht aktiv gesteuert. Als Folge der „Stadtflucht“ entstanden an den Dorfrändern großflächige Neubaugebiete mit der ausschließlichen Funktion des Wohnens. Zudem wurden



Einzelne Stufen der Ortsentwicklung von Schwedelbach; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan

innerörtliche Flächen nachverdichtet, Entwicklungen fanden insbesondere in zweiter und dritter Reihe statt.

Als Dorf mit Wirtschaftsstellen wurde das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde insbesondere durch stattliche, landwirtschaftliche Betriebe in Haus-Hofbauweise geprägt. „Noch heute spiegelt sich die ursprünglich vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung in der vorhandenen alten Bebauung wieder, die angepasst an die Topografie, die Erschließung sowie an klimatische und betriebswirtschaftliche Bedingungen aus Baustoffen (Buntsandstein) der näheren Umgebung in regional typischer Architektur entstanden ist.“

Innerhalb der Ortsgemeinde finden sich demnach noch „Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die als Träger bestimmter gestalterischer, funktioneller, handwerklicher Merkmale Zeugnis über längst vergangenen Zeiten ablegen und deswegen aus städtebaulichen und wissenschaftlichen Gründen erhalten werden sollen, auch wenn sie nicht bzw. noch nicht förmlich unter Denkmalschutz im Sinne des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG) stehen. (Diese Gebäude) dienen auch der Identifikation der Bürger mit „ihrer“ Gemeinde.“

(Quelle: Ortsentwicklungskonzept Ortsgemeinde Schwedelbach mit Ortsteil Pörrbach, 1. Fortschreibung 2005)

Zu den historischen, ortsbildprägenden Gebäuden gehören u. a. folgende:

- Am Hübel Hs.-Nr. 11 (erhaltenswertes Gebäude)
- Am Mühlpfad Hs.-Nr. 2
- Hauptstraße Hs.-Nr. 12 (erhaltenswertes Gebäude), Hs.-Nr. 26 (erhaltenswertes Gebäude), Hs.-Nr. 32 (erhaltenswertes Gebäude), Hs.-Nr. 34, Hs.-Nr. 40 (erhaltenswertes Gebäude), Hs.-Nr. 70
- Kollweiler Straße Hs.-Nr. 2, Hs.-Nr. 4, Hs.-Nr. 10, Hs.-Nr. 17, Hs.-Nr. 41
- Mackenbacher Straße Hs.-Nr. 2 (erhaltenswertes Gebäude), Hs.-Nr. 14 (erhaltenswertes Gebäude)

Das Gebäude der Hauptstraße Hs.-Nr. 26 steht zudem unter Denkmalschutz.

Zukünftig sollen diese ortsbildprägenden Bausubstanzen gesichert und dadurch der dörfliche Charakter der Ortsgemeinde Schwedelbach erhalten werden.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist der bauliche Rahmen und das Einfü-



Ursprüngliche Baustruktur im Ortskern, landwirtschaftliches Gebäude in Haus-Hofbauweise



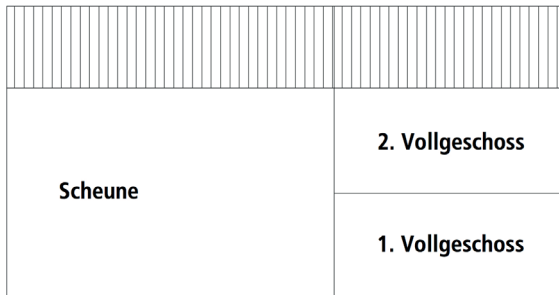
Potenzielle mögliche Baustruktur im Ortskern bei Beurteilung nach § 34 BauGB

gebot nach § 34 BauGB bereits heute deutlich aufgeweitet. Insbesondere Eigentümer und Investoren haben ein Interesse an einer zukunftsorientierten Bebauung (Nachverdichtung, immer weitere Ausnutzung der baulichen Gegebenheiten). Auf der Grundstücksfläche eines alten Bauernhauses könnten demnach bis zu vier Einfamilienhäuser samt eigenem Erschließungsweg entstehen. Dies würde zu weiteren ungeordneten Verhältnissen im Bereich des Ortskerns führen.

Zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Schwedelbach und zur Verhinderung einer Zersiedlung des Ortskerns ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## Gebäudetypologien „Ortskern Schwedelbach“

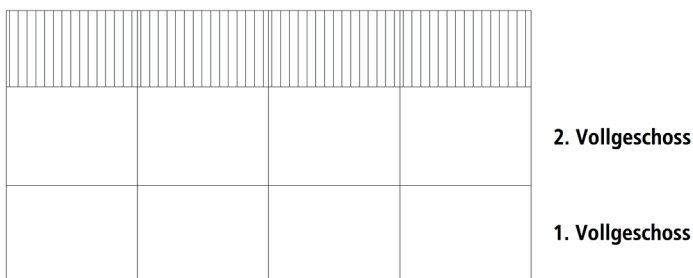
Historischer Gebäudetyp



- Ein- bis zweigeschossige Baukörper
- Einhaus / Einfirsthaus, mit einer Wohnung, oftmals durch rechtwinklig angebaute Erweiterungen, die als landwirtschaftliche Betriebsgebäude dienen, ergänzt
- Hochgieblige Satteldächer, Dachneigung von 35° bis 48°, ohne große Dachüberstände oder Dachaufbauten
- Dacheindeckung ursprünglich mit rötlichen Ziegeln, oft Biberschwanzdeckung
- Vorgelagerte Wirtschaftshöfe
- Fassaden als Sandsteinfassaden oder verputzt, Sandsteinsockel

(Quelle: Ortsentwicklungskonzept Ortsgemeinde Schwedelbach mit Ortsteil Pörrbach, 1. Fortschreibung 2005)

Potenziell möglicher Gebäudetyp bei Beurteilung nach § 34 BauGB



- Zweigeschossige Baukörper (teils mit Dachgeschoss, als Vollgeschoss möglich)
- Zwei Doppelhäuser, insgesamt vier Wohneinheiten
- Hochgieblige Satteldächer, Dachneigung von 35° bis 48°, teils mit Schleppgauben
- Dacheindeckung mit Ziegeln unterschiedlichen Farbtönen
- Vorgelagerte Stellplatzflächen
- Fassaden verputzt

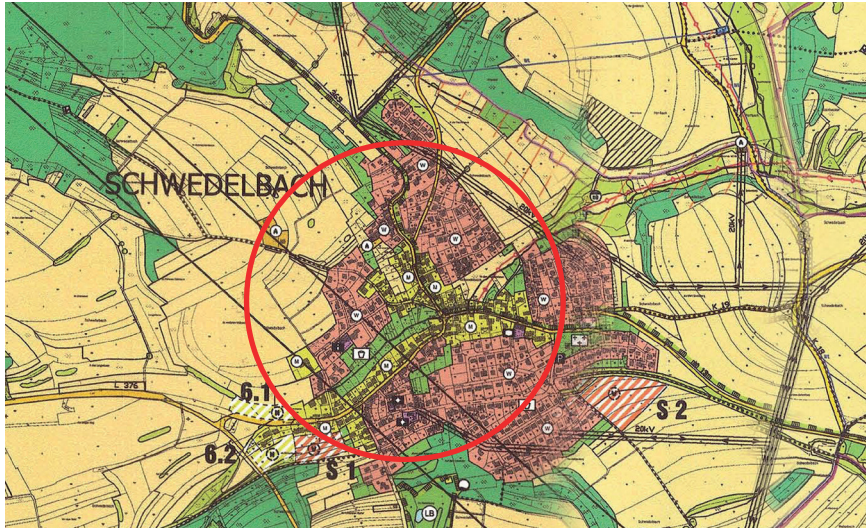
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (1. Teilfortschreibung 29. Januar 2015)</b>	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Schwedelbach als Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion auf.
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar.</li> <li>• Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem regionalen Grünzug sowie zu einem Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund. Überlagerungen mit den Gebieten existieren nicht.</li> <li>• Ein Konflikt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht kann diesbezüglich ausgeschlossen werden.</li> <li>• Der vorliegende Bebauungsplan passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Naturpark	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	<p>Der östliche und nordöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Der § 1 Abs. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Eulenkopf und Umgebung“ vom 30. August 1977 regelt folgendes:</p> <p>„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.“</p> <p>Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.</p>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlage bedarf der Genehmigung. Folgendes Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz, dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauptstraße 26</li> </ul> <p>Bei der Veränderung dieses Gebäudes ist der Denkmalschutz zu beachten (denkmalrechtliche Genehmigung). Dies gilt auch für Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals (Rücksichtnahme, Umgebungsschutz).</p>

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abwurf, 14.09.2018) liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor.</p> <p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abwurf, 14.09.2018) wurden folgende Artnachweise in den betroffenen Rastern (Gitter-ID 3985482 / Gitter-ID 3965482) ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kranich (<i>Grus grus</i>)</li> <li>• Rauchschnalbe (<i>Hirundo rustica</i>)</li> <li>• Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)</li> <li>• Hohe Schlüsselblume (<i>Primula elatior</i>)</li> <li>• Hufeisen-Azurjungfer (<i>Coenagrion puella</i>)</li> <li>• Landkärtchenfalter (<i>Araschnia levana</i>)</li> </ul> <p>Auf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Rasterfeldern (Gitter-ID 3985484 / Gitter-ID 3965484) sind darüber hinaus neben den siedlungsholden und noch häufigen mitteleuropäischen Vogelarten (u. a. Blau- und Kohlmeise, Buchfink, Bunt- und Grünspecht, Grünsfink, Mönchsgrasmücke, Star, Zilpzalp, ...) folgende Arten des Anhangs 1 oder Zugvogelarten n. Art 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie gemeldet: Merlin, Brachpieper, Braunkehlchen, Graureiher, Kormoran, Rohrweihe, Schwarzmilan, Steinschmätzer, Wanderfalke, Wespenbussard, Wiesenweihe.</p> <p>Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sind in keinem der genannten Raster nachgewiesen.</p>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dörflicher Siedlungsbereich (Ortskern und Ortsdurchfahrten Hauptstraße / Kollweilerstraße mit einmündenden Nebenstraßen)</li> <li>• historische Ortsentwicklung mit einzelnen stattlichen Bauernhäusern in Haus-Hofbauweise; z. T. leerstehend oder noch im landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt</li> <li>• darüber hinaus Wohn- sowie gemischt genutzter Gebäudebestand für Einzelhandel (Blumenladen, Bäckerei), kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungen in verdichteter, oftmals grenzständiger Bebauung</li> <li>• im Wesentlichen Siedlungsschluss in der zweiten Hälfte des 20. Jhds., neuere Siedlungsentwicklung lediglich an den Ortsrändern</li> <li>• dorftypisch durchgrünt, hauptsächlich Ziergehölze auf Privatgrundstücken</li> <li>• lokal größere Freiflächen zwischen den Straßenzeilen und Baulücken, i. d. R. ohne Altholz</li> <li>• begradigter saumfreier Quellarmabschnitt des Rischbaches</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entlang der Hauptstraße stärkere Belastung (Durchgangsverkehr)</li> <li>• ansonsten im Bereich der Nebenstraßen geringe Verkehrsbelastung</li> <li>• Geltungsbereich umfasst bereits bebauten Dorfbereich mit lediglich einzelnen unbebauten Baulücken</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Übergangsbereich zur freien Landschaft einzelne weitgehend gebäudefreie Grünflächen, die als solche bauplanungsrechtlich gesichert werden</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dörflicher Siedlungsbereich, der insbesondere den siedlungsholden Vogelarten, unter ihnen vor allem den Gehölzbrütern und Halbhöhlen- und Nischenbrütern Lebensraum und Brutmöglichkeiten bietet</li> <li>• unter den im LANIS-Artenpool für die betreffenden Raster aufgeführten Arten ist mit einem innerörtlichen Vorkommen der vielerorts rückläufigen Rauchschnalbe zu rechnen, die in den teiloffenen Scheunen der bäuerlichen Anwesen entsprechende Brutmöglichkeiten vorfindet</li> <li>• alle anderen innerhalb der betroffenen Raster des LANIS nachgewiesenen und für den besonderen Artenschutz relevanten Arten sind innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten, da sowohl die bevorzugten Brut- und Jagdhabitats (Rotmilan) als auch Rastmöglichkeiten (Kranich) fehlen</li> <li>• dies gilt gleichermaßen für die in den benachbarten Rastern gemeldeten Arten Merlin, Brachpieper, Braunkehlchen, Graureiher, Kormoran, Rohrweihe, Schwarzmilan, Steinschmätzer, Wanderfalke, Wespenbussard, Wiesenweihe</li> <li>• die Scheunenzugänge und die in einigen leerstehenden Gebäuden vorhandenen Maueröffnungen bzw. Fensteröffnungen eröffnen Fledermäusen Zugangsmöglichkeiten zum Gebäudeinneren und damit Quartierpotenziale, möglicherweise auch für eine Winterquartiernutzung. Mit Sicherheit erlauben die strukturreichen Holzanbauten, Scheunen, Dachhohlräume und verblendeten Fassaden vor allem der älteren Bauernhäuser den Spaltenbewohnenden Arten (u. a. Breitflügelfledermaus, kleine Bartfledermaus) eine Sommerquartiernutzung. Auch wenn das LANIS keine diesbezüglichen Artnachweise vorhält, so ist doch zumindest mit einem Vorkommen resp. einer Quartiernutzung der eher häufigeren synantropen Arten (z. B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen</li> <li>• der Quellarm des Rischbaches ist als saumfreier, strukturloser und begradigter Graben ausgebildet und durchfließt den Geltungsbereich im Anschluss an eine ca. 60 m lange Verrohrungsstrecke im Ortskernbereich; stehende Gewässer sind nicht vorhanden, so dass von fehlenden Laichmöglichkeiten für Amphibien auszugehen ist</li> <li>• weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essenzieller Habitatstrukturen (Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungspflanzen (Schmetterlinge) im innerörtlichen Bereich nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund der innerörtlichen Lage ist davon auszugehen, dass die Fläche hauptsächlich von Vogelarten genutzt wird, die geringe Fluchtdistanzen aufweisen. I. d. R. sind dies euryöke / ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen; damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt; insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen</li> <li>• in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden (häufigen und ungefährdeten) europäischen Vogelarten stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dar (= aktuell besetzte Niststandorte)</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Hinblick auf ein mögliches Brutvorkommen der in den Roten Listen des Landes und des Bundes in der Vorwarnstufe gelisteten Rauchschnalbe hängt die Lebensraumentwicklung entscheidend davon ab, ob sich die bäuerliche Nebenerwerbsnutzung weiterhin innerhalb der Ortschaft halten kann. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich keine Lenkungsfunktion resp. schließt eine weitere innerörtliche bäuerliche Nutzung nicht aus</li> <li>• bei den bereits aufgegebenen Betrieben werden im Einzelfall bauliche Erweiterungen legitimiert und es ist davon auszugehen, dass die leerstehenden Hofgebäude und Scheunen durch Neubauten ersetzt werden. Dadurch sind möglicherweise die Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG in Bezug auf die Gebäudebrüter unter den Vögeln oder auf die an bzw. in Gebäuden Quartier-nehmenden Fledermäuse betroffen. Im Einzelfall sind daher im Vorfeld der baulichen Umsetzung entsprechende Maßnahmen zu fordern und bauplanungsrechtlich festzusetzen (s. u.)</li> <li>• der Bebauungsplan legitimiert darüber hinaus lediglich die Schließung einzelner Baulücken, so dass bestehende Grünstrukturen und damit Lebensräume von Arten nur in sehr geringem Umfang beansprucht werden. Größere Grünzüge innerhalb des Geltungsbereiches werden als solche bauplanungsrechtlich gesichert</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• in Bezug auf die <u>europäischen Vogelarten</u> wurde die Frage der weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der Arten bereits positiv beantwortet. Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz für die europäischen <u>Vogelarten</u> und deren Habitate nicht zu erwarten</li> <li>• die Gefahr eines Umweltschadens in Bezug auf die potenziell vorhandenen Ruhestätten der hier vorkommenden Fledermäuse kann nicht abschließend beurteilt werden und erfordert eine weitere Prüfung der Quartiernutzung am Standort, wenn in den bestehenden Gebäudebestand eingegriffen wird. Ein Umweltschaden wäre nur für den Fall eines tradierten Wochenstubenquartiers in einer der leerstehenden Gebäude und Scheunen anzunehmen; auch hierfür sind entsprechende Maßnahmen bauplanungsrechtlich festzusetzen (s. u.)</li> <li>• in Anh. II der FFH-RL gelistete Arten (z. B. Mops- oder Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr) sind aufgrund ihrer Verbreitung und Lebensraumansprüche im Gebiet nicht zu erwarten, so dass der allgemeine Lebensraumschutz n. § 19 Abs. 2 Nr. 1 nicht greift</li> <li>• daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich, sofern die u. g. Maßnahmen bauplanerisch festgesetzt werden</li> </ul> <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vor dem Rückbau von Gebäuden sind diese auf konkreten Besatz von Gebäudebrütern unter den Vögeln zu prüfen und der Abrisszeitpunkt ggfs. zu verschieben</li> <li>• im Vorfeld der Entfernung leerstehender Gebäude, insbesondere der aufgelassenen Bauernhöfe und Scheunen ist der reale Fledermausbesatz, d. h. eine Quartiernutzung innerhalb oder an den Gebäuden durch einen Fledermauskundler zu ermitteln</li> <li>• Im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden. Die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund kann in diesem Fall weiterhin als gegeben gelten und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht anzunehmen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für den Fall des Vorkommens einer tradierten Wochenstube ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierbei ist zu befinden, ob und in welchem Umfang vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), etwa in Form des Anbringens künstlicher Quartiere, möglich und ausreichend sind, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Verbund gleichwertig aufrecht zu erhalten</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Flächen für die Landwirtschaft und Öffentliche Grünflächen</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend erfüllt, lediglich Teilbereiche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen</p> 
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sonstige Satzungen / rechtliche Vorgaben	Für das Plangebiet wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.



# Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, 5 und 11 BauNVO

### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Kollweilerstraße / Pörrbacher Straße) sowie im südlichen Bereich des Plangebietes (Am Hübel / Mackenbacher Straße) finden sich bereits heute Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln werden diese Teilbereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb der beiden Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind neben Wohngebäuden demnach auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird der Charakter des Bestands festgeschrieben. Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. ge-

benen Charakter der Gebiete stören könnten, zulässig sind. Zudem sind die Gebiete insbesondere auch erschließungstechnisch nicht für diese Nutzungen geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs). Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen im Bereich des Dorfgebietes konzentriert werden.

### Dorfgebiet (MD 1 - MD 3)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO

Im Bereich der Ortsmitte von Schwedelbach, entlang der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) sowie im nördlichen Verlauf der Kollweilerstraße und im südlichen Verlauf der Mackenbacher Straße finden sich bereits heute gemischt-genutzte Gebiete. Geprägt werden diese Bereiche durch vielfach noch erhaltene alte Bauernhäuser. Ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb findet sich hier ebenso, wie Flächen für Tierhaltung. Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, die Strukturen weiter zu entwickeln und den dörflichen Charakter des Ortes zu erhalten, werden diese Teilbereiche als Dorfgebiete (MD 1 - MD 3) wie folgt festgesetzt:

- MD 1: nördlicher Verlauf der Kollweilerstraße, Hohlstraße, Schulstraße sowie westlicher Verlauf Hauptstraße
- MD 2: Am Mühlpfad, östlicher Verlauf Hauptstraße und südlicher Verlauf Kollweilerstraße
- MD 3: südlicher Verlauf der Mackenbacher Straße

Gem. § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Das Dorfgebiet MD 2 stellt den „eigentlichen Ortskern“ von Schwedelbach dar. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein erweiterter Nutzungskatalog festgesetzt.

Während im MD 2 Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind, sind diese Nutzungen im MD 1 sowie im MD 3 gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen im MD 1 - MD 3 erfolgt zum Einen aufgrund des erforderlichen hohen Flächenbedarfs. Zum Anderen sollen sich diese Betriebe wegen ihrer funktionalen und gestalterischen Strukturen nicht im Ortskern ansiedeln. Anlagen für sportliche Zwecke existieren an anderer Stelle.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Gebietes verhindert. Diese sind gem. BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

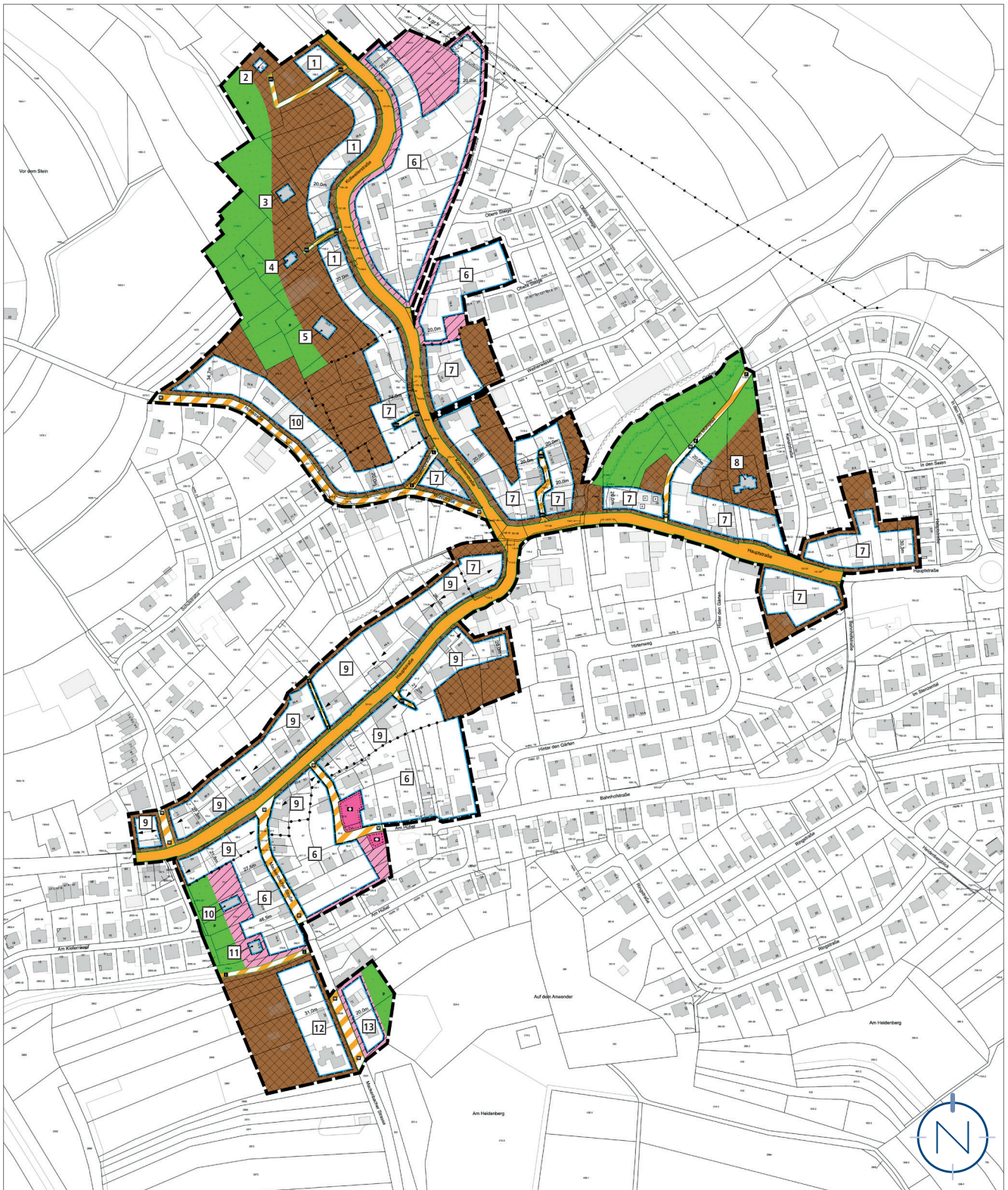
### Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufhöhe exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der ortsbildprägenden historischen Bebauung des Plangebiets ab.

Innerhalb des Plangebietes (WA 1 - 2 sowie MD 1 - MD 3) ist demnach eine maximale Traufhöhe von 6,00 m zulässig.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds ent-



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

NUTZUNGSSCHABLONEN							
1	MD 1 II GRZ 0,6 $TH_{max} = 6,0$ m A <sub>1</sub> 2WO	2	MD 1 II GR 80 m <sup>2</sup> - -	3	MD 1 II GR 145 m <sup>2</sup> - -	4	MD 1 II GR 100 m <sup>2</sup> - -
5	MD 1 II GR 220 m <sup>2</sup> - -	6	WA 1 I GRZ 0,4 $TH_{max} = 6,0$ m A <sub>1</sub> 2WO	7	MD 2 II GRZ 0,6 $TH_{max} = 6,0$ m A <sub>1</sub> 2WO		
8	MD 2 II GR 200 m <sup>2</sup> - -	9	MD 1 II GRZ 0,6 $TH_{max} = 6,0$ m A <sub>1</sub> 2WO	10	WA 1 I GR 135 m <sup>2</sup> - -	11	WA 1 II GR 115 m <sup>2</sup> - -
12	MD 3 II GRZ 0,6 $TH_{max} = 6,0$ m A <sub>2</sub> 2WO	13	WA 2 II GRZ 0,4 $TH_{max} = 6,0$ m A <sub>2</sub> 2WO				

gegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei weitgehend an der ortsbildprägenden Bebauung des Plangebiets.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem Ziel, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der noch erhaltenen historischen und ortsbildprägenden Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der beiden Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sowie einer GRZ von 0,6 im Bereich der Dorfgebiete (MD 1 - 3) entspricht gemäß § 17 BauNVO der jeweiligen Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung der Gebiete. Die Festsetzung wird in Anlehnung an die (teils historische) Bestandsbebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des WA 1 und WA 2 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich des MD 1 - MD 3 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

### Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zur Sicherung der Bestandsbebauung außerhalb der vorgegebenen Baufenster wird die jeweils maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt.

Die maximal zulässigen Grundflächen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die betroffenen Gebäude genießen zukünftig Bestandsschutz. Zudem ist ein Erweiterungsspielraum von 10 % (z. B. für den Anbau eines Wintergartens) zulässig, um den Bauherren Entwicklungs-Spielraum zuzugestehen.

### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der ortsbildprägenden Bebauung des Gebiets. Sie bezieht sich dabei auf den Bereich der Fassade bis zur Traufhöhe (Fassadengeschosse).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sowie der Dorfgebiete (MD 1 - 3) sind demnach zwei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung in den Gebieten grundsätzlich verhindert.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des ländlichen Charakters des Plangebietes. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit

(Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Nach diesen Festsetzungen sind die bereits bestehenden Gebäuden zum Teil unzulässig. Die Ortsgemeinde Schwedelbach entwickelt das Gebiet dennoch im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen, sodass zukünftig weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben im Plangebiet verhindert werden. Die bestehenden Gebäude genießen in Zukunft Bestandsschutz.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbilds und einer Weg-Entwicklung von der ländlichen Struktur der Ortsgemeinde wird mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entgegengewirkt.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Für das Dorfgebiet MD 1 und MD 2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in diesen Baugebieten entspricht der bestehenden Bebauung. Ebenso die Definition der Hauptfirstrichtung im Bereich des MD 1 und des MD 2 (jeweils teilweise).

Für das Dorfgebiet MD 3 und das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, was im Wesentlichen der Baustruktur des südlichen Siedlungsgebietes entspricht. Einer unerwünschten Verdichtung wird mit der Festsetzung entgegengewirkt.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) und der Dorfgebiete (MD 1 - 3) sind Wohngebäude mit einer Länge von max. 15 m zulässig. Im Bereich der Dorfgebiete (MD 1 - 3) kann beim Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes (südwestdeutsches Einhaus mit quer zur Firstlinie geteiltem Wohn- und Wirtschaftsteil) ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudelänge abgewichen werden. Dies

eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit, dort auch erneuernd tätig zu werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 2) sowie der Dorfgebiete (MD 1 - 3) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Nach diesen Festsetzungen sind die bereits bestehenden Gebäuden zum Teil unzulässig. Die Ortsgemeinde Schwedelbach entwickelt das Gebiet dennoch im Sinne der hier getroffenen Festsetzungen, sodass zukünftig weitere unmaßstäbliche Neubauvorhaben im Plangebiet verhindert werden.

Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen zukünftig Bestandsschutz.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebiets. Entlang der Straßen besteht eine einheitliche Bauflucht.

Die Baugrenzen wurden mit einer einheitlichen Tiefe von mind. 20 m gewählt bzw. an der hinteren Gebäudekante der Bebauung in erster Reihe orientiert. Damit wird für die Zukunft eine Ausdehnung in zweiter und dritter Reihe weitgehend vermieden. Insbesondere im nordwestlichen Siedlungsbereich von Schwedelbach, im Bereich zwischen Hohlstraße und Kollweilerstraße, ist eine weitere, rückwärtige Bebauung aufgrund der dortigen Problematik des Regenwasserabflusses auch nicht empfehlenswert.

Lediglich im südlichen Verlauf der Kollweilerstraße, im Bereich der Fläche des ehemaligen Bauernhauses Kollweilerstraße Hs.-Nr. 9, wird ein erweitertes Baufenster festgesetzt. Hier wurde bereits vorab eine Genehmigung für ein konkretes Bauvorhaben erteilt.

Im Bereich der westlichen Hauptstraße (Hs.-Nr. 34 - 70, gerade Zahlen) werden ebenfalls erweiterte Baufenster festgesetzt. Hier finden sich bereits heute mehrere Gebäude in der zweiten Reihe. Zudem ist ein Übergang in die freie Landschaft aufgrund der Innerortslage ebenfalls nicht gegeben, sodass in diesem Bereich auch zukünftig eine Bebauung in der zweiten Reihe möglich sein soll.

Größere innerörtliche Nachverdichtungsflächen finden sich darüber hinaus im Bereich der Straße „Am Hübel“ sowie zwischen der Hauptstraße Hs.-Nr. 43 - 45 (Flurstück 41/1), sodass auch hier erweiterte Baufenster festgesetzt werden.

Der Abstand zur Straße wurde innerhalb des Plangebietes so gewählt, dass in Bereichen mit schmalen Gehweg (z. B. westlicher Verlauf der Hauptstraße) die Fußgängersicherheit durch größere Gebäudevorflächen und die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche durch den fließenden Verkehr verbessert werden kann.

Der Wiederaufbau eines ortsbildprägenden Gebäudes ist ausnahmsweise auch außerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zulässig. Dies eröffnet grundsätzlich die Möglichkeit, dort auch erneuernd tätig zu werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 (jeweils teilweise) sind einzuhalten.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Erneuerung / Umnutzung / Nutzungsänderung / Erweiterung beibehalten werden. Dies entspricht der vorhandenen Gebäudestellung.

Als Erneuerung wird dabei die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle verstanden.

## Fläche für den Gemeinbedarf; Hier: ev. Kirche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die im Bereich der Mackenbacher Straße bestehende evangelische Kirche wird als Fläche für den Gemeinbedarf (hier: ev. Kirche) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Fläche für den Gemeinbedarf; Hier: Öffentliche Platzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die öffentliche Platzfläche im Bereich der Mackenbacher Straße wird als Fläche für den Gemeinbedarf (hier: Öffentliche Platzfläche) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht auch der kleinteiligen Bewohnerstruktur im Ortskern.

## Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; Hier: Schutzfläche Bachlauf

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zum Schutz des örtlichen Bachlaufs (Rischbach) wird innerhalb des Plangebietes eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist bzw. nur in Abstimmung mit der

zuständigen Fachbehörde bebaut werden darf.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

### **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen, die nur eingeschränkt nutzbar sind; hier: Maststandort**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 601503 der 20-kV-Starkstromfreileitung ist ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt.

Innerhalb dieses Freihaltebereiches sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen, wie zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Abgrabungen oder Anpflanzungen sowie alle über- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen, grundsätzlich mit der Pfalzwerke AG. abzuklären und bedürfen deren Zustimmung.

### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Hauptverkehrsstraßen (Hauptstraße / Kollweilerstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Mischverkehrsfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Neben-/Anliegerstraßen (Am Hübel, Am Mühlpfad, Hohlstraße, Mackenbacher Straße und Schulstraße) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsflächen) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Privatweg**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden privaten Erschließungswege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Privatweg) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentlicher Fußweg**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Öffentlicher Fußweg) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Feldwirtschaftsweg**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Feldwirtschaftsweg im Bereich der Straße „Am Mühlpfad“ wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Feldwirtschaftsweg) festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: Gasversorgungsleitungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Oberirdische Versorgungsleitungen; hier: 20-kV-Starkstromfreileitung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende 20-kV-Starkstromfreileitung der Pfalzwerke AG wird als oberirdische Versorgungsleitung festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB

Mit der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zugänglichkeit der Flächen der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitung für den Betreiber geschaffen.

Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/ freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

### **Private Grünfläche**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als solche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Dies entspricht aktuell den gebäudebezogenen Gärten und Freiflächen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Es gilt den ländlichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Schwedelbach an einer attraktiven, geordneten und nachhaltigen Struktur des Dorfes bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes „Ortskern Schwedelbach“ Rechnung zu tragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der ortsbildprägenden Bestandsbebauung abgeleitet sowie aus den angrenzenden Bebauungsplänen übernommen. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, den Stellplätzen, Garagen und Carports, den Sichtdreiecken, den Einfriedungen und den Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild

zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

### Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform und Dachneigung verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden. Bereits heute sind innerhalb des Plangebietes in erster Linie Sattel-, vereinzelt auch Walmdächer, prägend. Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier weiterhin auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen (Farbgebung nur im MD 1 und MD 2). Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen. Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung sowie der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte (auch Dachgauben) orientieren sich dabei weitgehend an den noch erhaltenen ortsbildprägenden Gebäuden des Plangebietes.

### Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets zu erzielen und die bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien und Farbgebungen zugelassen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitgehend an der ortsbildprägenden Bebauung und dienen insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschriften

zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen.

### Nebengebäude/-anlage

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäuden/-anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

### Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

### Sichtdreiecke

Als Sichtdreieck wird das Sichtfeld bezeichnet, das ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung haben muss, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will.

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung des Sichtdreiecks dient daher der Gewährleistung einer freien Sicht in eine übergeordnete Straße.

### Einfriedungen

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

### Werbeanlage

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzun-

gen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des historisch wertvollen Bereiches erheblich gestört wird. Damit innerhalb des Plangebiets Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Art, Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

### **Sonstige Festsetzungen**

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

### **Nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Durch die nachrichtliche Übernahme von nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmälern wird die im Geltungsbereich befindliche Einzelanlage in ihrer bestehenden Form geschützt und vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes gesichert. Gleichzeitig wird damit nochmals der besondere Stellenwert unterstrichen.

Zudem genießt das Einzeldenkmal gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz kann sich u. a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

# Auswirkungen der Planung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ ein gestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche der ortsbildprägenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der historische Charakter innerhalb der Ortsgemeinde erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind weitestgehend auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Schwedelbacher Ortsbildes, die ursprüngliche Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen historischen Substanz gesichert. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den ursprünglichen dörflichen Charakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Charakteristisch für den Bereich sind die vielfach noch erhaltenen alten Bauernhäuser, die dichte Bauweise sowie die typischen Raumkanten.

Dieses historisch wertvolle Erscheinungsbild des Plangebiets tritt jedoch zunehmend in den Hintergrund. Innerhalb der Ortsgemeinde herrscht bereits seit einigen Jahren Ansiedlungsdruck. Entwicklungstendenzen ergeben sich zunehmend in der zweiten und dritten Reihe, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrten Hauptstraße und Kollweilerstraße.

Der bauliche Rahmen und das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind aufgrund der vorhandenen Strukturen - historische Baubestanden im Kontrast zu modernen Neubauten - bereits deutlich aufgeweitet.

Hierdurch kommt es im Geltungsbereich zu städtebaulichen Spannungen. Basierend auf der Entwicklung der vergangenen Jahre und ohne bauleitplanerische Steuerung könnten weitere Bauten entstehen, die nicht dem ortsbildprägenden Erscheinungsbild der Ortsgemeinde entsprechen. Daher ist es notwendig, die relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner zu steuern, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht wird. Damit wird das angestrebte Ortsbild gesichert und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb der Ortsgemeinde Schwedelbach, im Landkreis Kaiserslautern.

Durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine Vorbelastung auf.



Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die europäischen Vogelarten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Falle der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die leerstehenden Hofgebäude und Scheunen durch Neubauten ersetzt werden. Dadurch sind möglicherweise die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf die Gebäudebrüter unter den Vögeln oder auf die an bzw. in Gebäuden Quartiernehmenden Fledermäuse betroffen. Aus diesem Grund werden artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Detaillierte Untersuchungen etc. folgen dann auf Ebene eines konkreten Bauvorhabens. Eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist dadurch möglich.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht bereits.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Der Ortskern ist bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Zwar lassen die Baufenster innerhalb des Plangebietes auch vereinzelt größere Neuversiegelungen zu, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist jedoch in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Den Belangen der Landwirtschaft wird durch die Ausweisung des Dorfgebietes Rechnung getragen.

Diese dienen der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

### **Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes**

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Durch die getroffene Festsetzung wird die noch erhaltene denkmalgeschützte Bausubstanz der Hauptstraße Hs.-Nr. 26 geschützt. Die gestalterischen Vorgaben sind aus der ursprünglichen Bebauung abgeleitet und dienen dazu, den historischen Charakter des Plangebietes im speziellen zu bewahren und weiterzuentwickeln, aber auch positiv ortsbildprägenden Neubau zu ermöglichen.

Auf die denkmalrechtliche Genehmigung wird hingewiesen.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Das Plangebiet „Ortskern Schwedelbach“ ist aufgrund seiner historisch wertvollen und ortsbildprägenden Gebäude für die Ortsgemeinde Schwedelbach von besonderer Bedeutung. Das zukünftige Ziel der Ortsentwicklung besteht daher darin, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Strukturen und insbesondere aufgrund der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre ist der Erhalt des ortsbildprägenden Gebietscharakters ohne aktive Steuerung gefährdet.

Die Festsetzungen sind weitgehend aus der ortsbildprägenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden dadurch vermieden. Dem städtebaulichen Ziel der Ortsgemeinde Schwedelbach, den dörflichen Charakter des Gebiets zu schützen und zu erhalten, wird damit Rechnung getragen. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen Bestandsschutz. Sollten diese Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ausdrücklich der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig das wertvolle historische Erscheinungsbild der Ortsgemeinde gewahrt bleiben.

Mit den getroffenen Vorschriften wird in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Schwedelbach an einer attraktiven, geordneten und nachhaltigen Ortsentwicklung entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird bis auf die Unzulässigkeit einer Bebauung in zweiter und dritter Reihe nicht eingeschränkt. Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch geringfügigen Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Die Festsetzungen sind dabei weitgehend aus der bestehenden - teils ortsbildprägenden - Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden somit vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, teils großflächige Erweiterungs-/Nachverdichtungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche eingeräumt.

Einbezogen werden müssen zudem nicht nur die Interessen der Eigentümer, die Einschränkungen durch die örtlichen Bauvorschriften erwarten. Das Abwägungsgebot vermittelt auch der Nachbarschaft als Eigentümer der ortsbildprägenden Gebäude und des Denkmals Schutz. Diese Eigentümer haben ein besonderes Interesse an der baugestalterischen Entwicklung im Gebiet.

Es sind somit Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Schwedelbach Rechnung getragen. Den Nutzungsarten des Plangebiets und der näheren Umgebung wird entsprochen. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die ortsbildprägenden Gebäudestrukturen zu schützen.

Der Großteil der bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleibt nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig. Die bisher rechtmäßig entstandenen Bauten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind, genießen in Zukunft Bestandsschutz. Sollten dieses Gebäude irgendwann erneuert oder erweitert werden, gilt aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ausdrücklich der neu definierte Rahmen. Nur so kann langfristig eine Rückanpassung in die mit diesem Plan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Die spezielle städtebauliche und gestalterische Prägung des Plangebiets rechtfertigt auch die gestalterischen Bindungen für neu einzuleitende Vorhaben. Hinsichtlich der baugestalterischen Vorhaben wird zwischen denkmal- und ortsbildprägenden sowie Neubauvorhaben eine einheitliche Regelungspraxis verfolgt.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Schwedelbach an einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Ortskerns.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke zugelassen. Die Zielsetzung der Ortsgemeinde Schwedelbach ist es jedoch, im Sinne des Schwedelbacher Ortsbildes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters bei moderater Nachverdichtung der Ortsgemeinde zu sichern. Eine gesteuerte Innenentwicklung soll nachhaltig und langfristig zur Sicherung und Belebung des Ortskerns der Ortsgemeinde Schwedelbach beitragen. Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die mittlerweile relativ weiten Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus der ortsbildprägenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Die nach dieser Planung unzulässigen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Schwedelbach eine höhere Gewichtung zugeteilt.

## Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“

- Vermeidung der Zersiedelung des Ortskerns durch Neubauten in zweiter und dritter Reihe
- Sicherung und Belebung des Ortskerns der Ortsgemeinde Schwedelbach durch gesteuerte Innenentwicklung mit Nachverdichtungspotenzial
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung) bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Plangebietes sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens
- Die aus historischen Grundstücksgrößen entstandenen Formate und Fassaden- und Dachgestaltungen können durch die Baukörper im äußeren Erscheinungsbild wieder gezeigt werden
- Erhalt des dörflichen Charakters und des lebendigen Mittelpunktes des Ortes
- Erhalt der ortsbildtypischen Haus- und Hofstruktur entlang des Straßenraumes (überwiegend keine zweite und dritte Reihe, Verdichtung)
- Bestandsgebäude außerhalb weiten den Rahmen nicht auf, (historische) Ortsränder sollen erhalten bleiben
- Auch Neubauten und Nebengebäude sollen an der Straßenflucht ausgerichtet werden und sich in die Siedlungsstruktur einfügen
- Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung und Verdichtung bei Neubauten
- Kleinteilige Bebauung möglicher größerer Entwicklungsflächen; bewusst keine Baugebietsausweisung dort, wo keine bauliche Entwicklung gewünscht ist
- Verbesserung Abstand Bebauung - Straße: Sichtbeziehung; Fußgängersicherheit
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

- Bei Beachtung der Hinweise keine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Beeinträchtigung privater Belange liegen vor, jedoch stärkere Gewichtung des städtebaulichen Interesses der Ortsgemeinde Schwedelbach. Keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft
- Vermeidung des Entstehens weiterer städtebaulicher Spannungen

zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Schwedelbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

### Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ hervorgebracht werden könnte, ist die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Schwedelbacher Ortsbildes, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt, den ursprünglichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt. Eine gesteuerte Innenentwicklung mit Nachverdichtungspotenzial soll nachhaltig und langfristig zur Sicherung und Belebung des Ortskernes der Ortsgemeinde Schwedelbach beitragen.

Bereits seit einigen Jahren herrscht innerhalb des Plangebietes Ansiedlungsdruck. Entwicklungstendenzen bestehen insbesondere in zweiter und dritter Reihe. Der städtebauliche Rahmen des Gebiets wurde durch die jüngsten Entwicklungen deutlich aufgeweitet.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dadurch wird der ortsbildprägende Charakter im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

### Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Schwedelbach“ wurden die