



Stadt **Schwetzingen**

Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“

Darstellung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

22.01.2026



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete	4
3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	5
3.1	Tiere und Pflanzen.....	5
3.2	Boden	6
3.3	Fläche.....	6
3.4	Wasser	6
3.5	Klima / Luft.....	7
3.6	Stadtbild.....	8
3.7	Mensch	9
3.8	Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	9
3.9	Sonstige Auswirkungen.....	9
3.10	Bestehende Ausgleichsverpflichtungen.....	10
4	Artenschutz	11
5	Fazit	11



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de
Dipl.-Ing. Thomas Senn

1 Einleitung

In Schwetzingen-Hirschacker ist auf einer gewerblichen Brachfläche die Einrichtung eines Autohauses geplant. Das Plangebiet ist 0,63 ha groß.

Zur Schaffung von Planungsrecht und Investitionssicherheit wird die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich; die Änderung umfasst einen Teilbereich des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 67. Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brache handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Unter anderem wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen und eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen.



Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 08.01.2026

2 Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Schwetzingen-Hirschacker nordwestlich der Friedrichsfelder Landstraße unmittelbar südwestlich entlang der Bahnstrecke im Naturraum Neckar-Rheinebene (224). Es umfasst das Flurstück 8551/1 mit einer Größe von 6.326 m².

Das seit ca. 3 Jahren leerstehende Areal wurde von einer Garten- und Landschaftsbaufirma genutzt. Es ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Im Nordwesten steht eine neue Lagerhalle. An der Zufahrt im Südosten befindet sich ein gärtnerisch gestaltetes und intensiv gepflegtes Areal mit zwei kleineren, neueren Gebäuden (Büro, Verwaltung, Ausstellung), Schaugärten und Teichanlagen.

Die übrige Fläche ist befestigte Lagerfläche (Pflaster, Beton), auf der Container, Lagerboxen, Schüttgüter, Materialien waren. Bei der Ortsbegehung waren die Lagerflächen überwiegend bereits abgeräumt und es wurden Pflasterarbeiten ausgeführt. Zur Bahn hin verläuft eine geschlossene hohe Betonmauer. Auf der Südwestseite besteht eine geschlossene Grenzbebauung durch Gewerbebauten. Das gesamte Plangebiet ist somit von Mauern bzw. Gebäudewänden eingeschlossen und abgeriegelt.

Im östlichen Teil sind in Randbereichen kleinflächige, sehr schmale und eingefasste Grünflächen in Form von ehem. Anzuchtflächen und kleinen Schaugärten vorhanden. Hier stocken fremdländische Bäume und Ziergehölze (Feige, Kakibaum, Magnolie, Amberbaum, Fächer-Ahorn, Giant dogwood) sowie Kiefer, Linde, Hainbuche. Eine kleine Eibenhecke stockt an der südwestlichen Grundstücksgrenze vor der Halle im Nordwesten.

Konkret ist die Ansiedlung eines Autohauses geplant. Dabei sollen die bestehenden Gebäude sowie die zugehörigen Hof- und Freiflächen entsprechend um- bzw. weitergenutzt werden. Darüber hinaus soll es auch möglich sein, bei Bedarf zusätzliche Bauten errichten zu können.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebietes ist gering. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht vorhanden.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das besonders geschützte Biotop „Feldgehölz nördlich Hirschacker“ (siehe Abb. 2). Auf der anderen Seite der Bahnstrecke liegen das FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“, das Landschaftsschutzgebiet „Hirschacker und Dossenwald“ und ein Waldbiotop (Dünen Hirschacker N Schwetzingen).

Biotopverbundflächen, geschützte Streuobstbestände und FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen.



Abb. 2 Schutzgebiete und Biotope. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an ein besonders geschütztes Biotop (rot). Auf der anderen Seite der Bahnstrecke liegen ein FFH-Gebiet (blau), ein Landschaftsschutzgebiet (hellgrün) und ein Waldbiotop (dunkelgrün). (Quelle: LUBW)

3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.1 Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Grünflächen sind nur sehr kleinräumig vorhanden und naturfern. An der Zufahrt im Südosten befindet sich ein gärtnerisch gestaltetes und intensiv gepflegtes Areal mit zwei kleineren, neueren Gebäuden (Büro, Verwaltung, Ausstellung), Schaugärten und Teichanlagen. Im östlichen Teil sind in Randbereichen kleinflächige, sehr schmale und eingefasste Grünflächen in Form von ehem. Anzuchtflächen und kleinen Schaugärten vorhanden. Hier stocken fremdländische Bäume und Ziergehölze (Feige, Kakibaum, Magnolie, Amberbaum, Fächer-Ahorn, Giant dogwood) sowie Kiefer, Linde, Hainbuche. Eine kleine Eibenhecke stockt an der südwestlichen Grundstücksgrenze vor der Halle im Nordwesten.

Die naturschutzfachliche Bedeutung ist sehr gering. Biotope sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan führt zu einem geringen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, ohne dass eine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ein Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) festgestellt. Die Tiere gehören offensichtlich zur lokalen Population, die ihren Hauptlebensraum an der angrenzenden Bahnlinie hat.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind für Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten.

3.2 Boden

Im Plangebiet sind ausschließlich versiegelte, vorbelastete und gestörte Böden vorhanden.

Gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Überbauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

3.3 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen und stellt einen positiven Beitrag zum Flächenschutz dar.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben.

3.4 Wasser

Das Plangebiet ist bebaut und hat keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Belange des Hochwasserschutzes sind gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg nicht betroffen. Flächen, die bei einem HQ100 überschwemmt werden, sind nicht betroffen.

Für Schwetzingen liegen noch keine Starkregengefahrenkarten nach LUBW-Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vor.

Die Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen der LUBW erlauben eine Einschätzung, wo sich Oberflächenabfluss bei Starkregen bilden kann. Sie geben den Anteil des Niederschlags an, der aufgrund von Infiltrationsüberschuss, Versiegelung usw. auf der Geländeoberfläche zum Abfluss kommt. Die Abflussbahnen zeigen vereinfacht auf, in welche Richtung er weiterfließen kann.

Im Falle von Starkregenereignissen ist mit leichten Überflutungen im Plangebiet zu rechnen.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

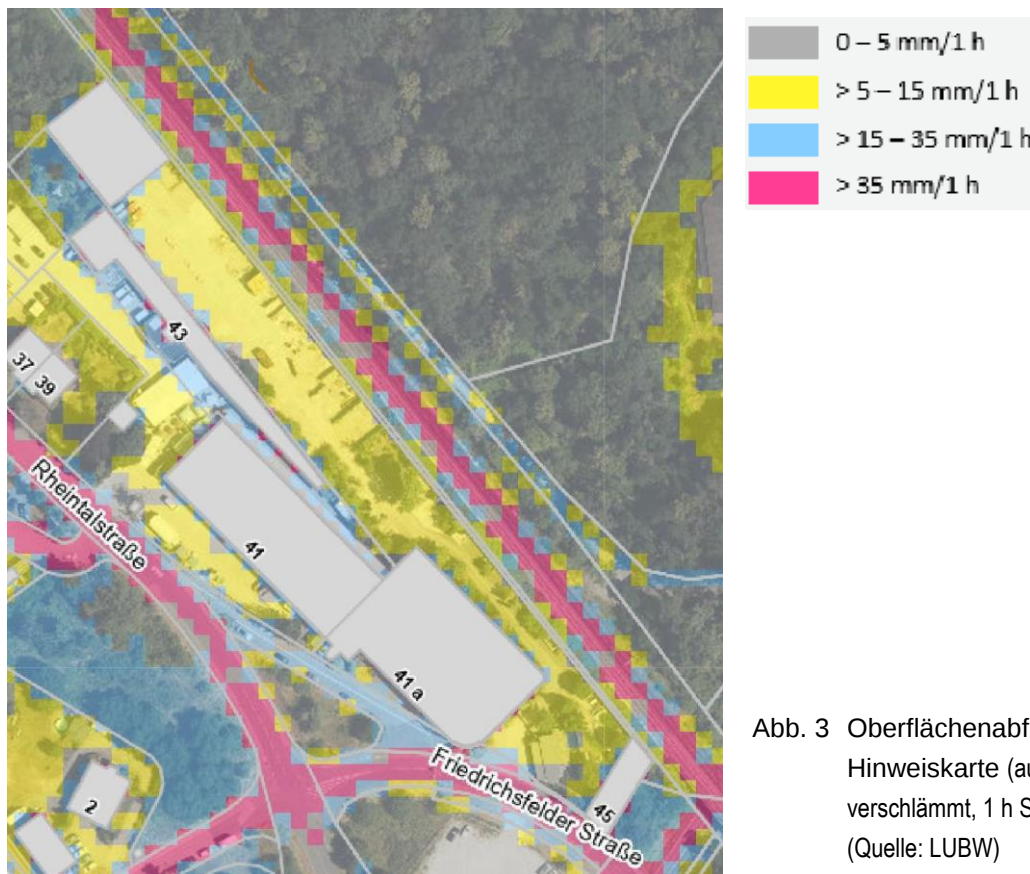


Abb. 3 Oberflächenabflusskennwerte-
Hinweiskarte (außergewöhnlich
verschlämmt, 1 h Summe)
(Quelle: LUBW)

3.5 Klima / Luft

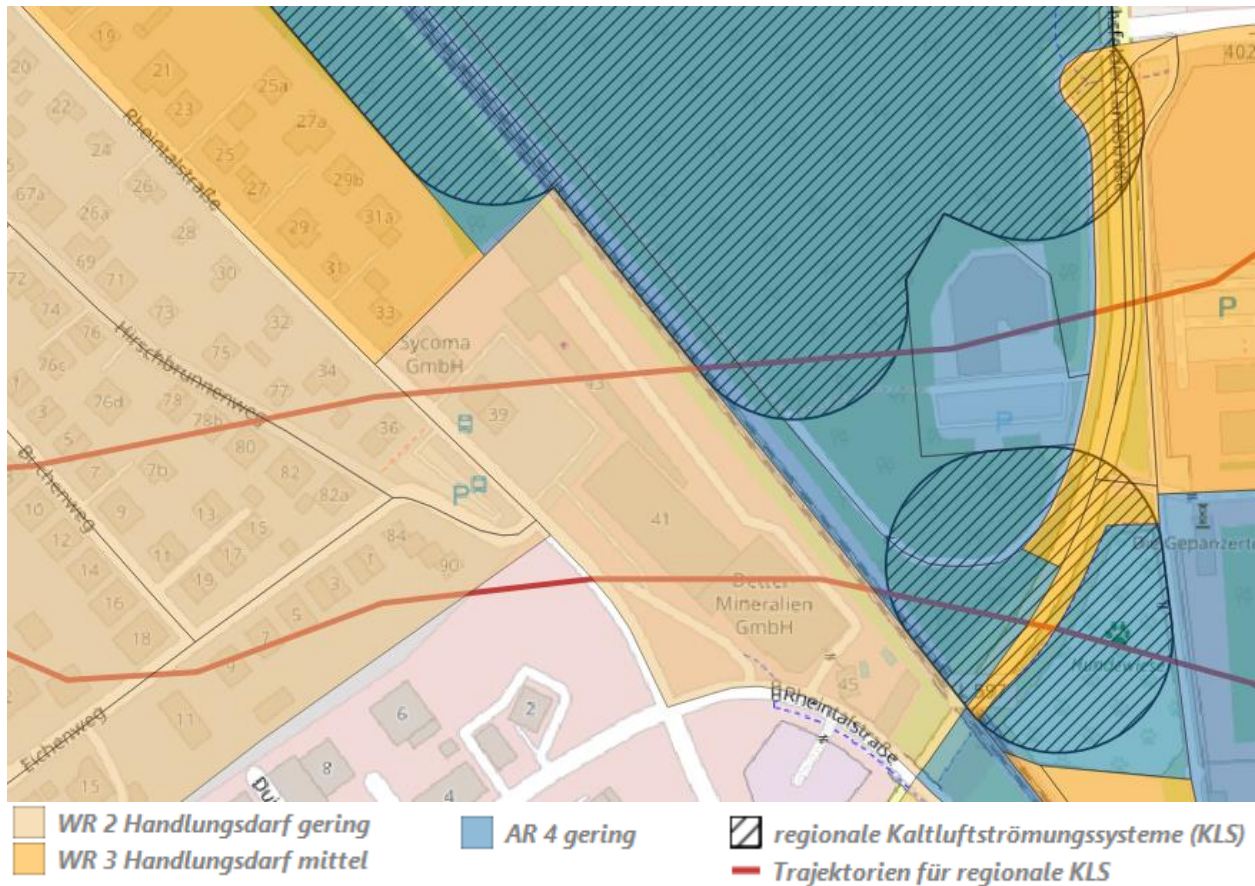
Die Plangebiet unterliegt den besonderen Ausprägungen des Stadtklimas. Durch den Straßen- und Bahnverkehr werden verschiedene Luftschadstoffe emittiert (CO, NO_x, SO₂, Staub, PM₁₀).

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Grünflächen, insbesondere die Gehölzbestände, tragen zur Staubfilterung und damit zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse bei, da die Staubbinding vor allem über das Blattwerk erfolgt. Weitere lufthygienische Funktionen der Grünflächen sind Temperaturabsenkung und Kaltluftproduktion. Im Plangebiet sind daher die vorhandenen Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen von großer Bedeutung und weisen ein hohes klimatisches Potenzial auf.

Gemäß Planungshinweiskarte im KLIMAATLAS BW ist das Plangebiet ein Wirkraum mit geringem Handlungsbedarf (Kategorien 2). Im Wirkraum wird die thermische Belastungssituation dargestellt. Die Flächen der umliegenden Wälder sind ein Ausgleichsraum von geringer Bedeutung (Kategorie 4), weil sie keine besondere Entlastung für den Wirkraum übernehmen. Die Flächen liegen außerhalb der Kern- und Rand-/ Quellbereiche von Richtung Wirkraum ausgerichteten Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen. In Abhängigkeit der Lage, Exposition und Entfernung zum Wirkraum kann davon ausgegangen werden, dass auch größere Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt in den gegenwärtigen Siedlungsstrukturen aufweisen.

Das Plangebiet grenzt an ein regionales Kaltluftströmungssystem. Von den nördöstlichen Wald- und Freiflächen (Ausgleichsraum) reichen Kaltluftpfade (Trajektorien) über das Plangebiet in die Siedlungsflächen (Wirkraum).

Abb. 4 Planungshinweiskarte Klimaatlas BW (2025)



Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgüter Klima und Luft nicht zu erwarten.

3.6 Stadtbild

Das Plangebiet ist vollständig von Mauern und Gebäudewänden eingeschlossen und abgeriegelt, nicht einsehbar und nicht öffentlich zugänglich.

Die LUBW hat eine landesweite Ermittlung der Landschaftsbildqualität durch die Universität Stuttgart erarbeiten lassen. Die Modellrechnung wurde auf der Grundlage einer Bildbeurteilung baden-württembergischer Landschaften erstellt. Danach liegt im Plangebiet ein Landschaftsbildwert von 3¹ vor, der eine geringe Wertstufe anzeigt.

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ ist das Plangebiet ohne Bedeutung für das Stadtbild.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Stadtbild nicht zu erwarten.

¹ Wertebereich: stufenlos von 0 (sehr niedrige Landschaftsbildqualität) bis 10 (sehr hohe Landschaftsbildqualität)

3.7 Mensch

Die Lärmsituation im Plangebiet ist maßgeblich vom Bahn-, Gewerbe- und Straßenlärm bestimmt. Störende Gerüche sowie Belastungen durch Schadgase oder elektrische Felder sind keine bekannt.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Es kommt zur Überschreitung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte von einwirkenden Verkehrsgeräuschen. Die den Gesundheitsschutz markierenden Obergrenzen werden zum Teil deutlich überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Für das Schutzgut Mensch sind nachteilige Auswirkungen bezüglich Lärm durch Schallschutzmaßnahmen zu vermeiden. Es ist abzuwägen, ob eine Betriebswohnung zulässig ist, und wenn ja, welche Schallschutzmaßnahmen zusätzlich getroffen werden müssen.

3.8 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch den Bebauungsplan keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Die bestehende biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt gering.

Durch die bestehende Bebauung und die Nutzungen im Plangebiet ist das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen und biotischen Schutzgütern bereits heute schon vorbelastet bzw. gestört. Zusätzliche gravierende Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen durch die Planaufstellung sind nicht zu erwarten. Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzziele von Natura 2000-Gebieten ersichtlich.

3.9 Sonstige Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf folgende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

3.10 Bestehende Ausgleichsverpflichtungen

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ bestehen folgende Verpflichtungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.1

Auf dem Gelände des Betriebs 1 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heidelberg eine Sandrasenfläche auf einem Flachdach innerhalb des Baufensters 2, des Baufensters 3 oder auf Garagen mit Flachdächern bzw. Carportüberdachungen in einer Größe von mindestens 100 m² anzulegen und langfristig zu pflegen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme muss spätestens innerhalb eines Jahres nach dem Beginn des Eingriffs erfolgen. Als Beginn des Eingriffs gilt der Beginn der Erschließungsarbeiten, der Hochbaumaßnahmen oder der Lagerung von Materialien auf dem Gelände des Betriebs 1.

6.2

Auf dem Gelände des Betriebs 2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung als „Gründächer“ auszubilden.

6.7

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind im Einzelfall zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte muss eine Fläche von mindestens 4 m² als unversiegelte Pflanzfläche gestaltet sein.

6.8

Je 5 Stellplätze ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen. Es können auch Pergolasysteme vorgesehen werden, die mit Kletterpflanzen zu beranken sind.

Diese Maßnahmen sind beizubehalten bzw. in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen.

4 Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen.

Auf Teilflächen des Plangebietes kommt die streng geschützte Mauereidechse vor. Bei einer Zustandsänderung (Vegetationsentfernung, Umbau, Neubau, etc.) sind die erforderliche Artenschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Aus fachgutachterlicher Sicht sind durch den Bebauungsplan Nr. 109 „Südlich Hirschacker II“ in Schwetzingen keine artenschutzrechtlichen Konflikte/Verstöße bzw. eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Mauereidechse beachtet werden.

5 Fazit

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein besonderes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf.

Der Bebauungsplan führt zu einem geringen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, ohne dass eine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 „Südliches Rangiergelände Hirschacker“ bestehen Verpflichtungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen sind beizubehalten bzw. in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen.
- Auf Teilflächen des Plangebietes kommt die streng geschützte Mauereidechse vor. Bei einer Zustandsänderung (Vegetationsentfernung, Umbau, Neubau, etc.) sind die erforderliche Artenschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- Aus schalltechnischer Sicht besteht für eine Betriebswohnung ein sehr hohes Konfliktpotenzial.