

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Teil I der Begründung: Städtebaulicher Teil

Die Raiffeisenbank EG, Herxheim, beantragt, auf einer Grundstücksfläche von ca. 1750 m² auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4481/2 und 4484/3 in Herxheim, Eisenbahnstraße 18, eine Wohnanlage zu errichten. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll hierfür ein Bebauungsplan erstellt werden.

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Gemeinde Herxheim als Wohnstandort zu stärken. Die Wiedernutzung der Fläche entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Herxheim ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB durch die Raiffeisenbank EG, Herxheim, erstellt.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt. Die Entwurfspläne, Stand Mai 2006, sind dieser Begründung – im Sinne eines VEP - als Anlage beigefügt.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit noch Gebäude und Lagerräume der Raiffeisen-Genossenschaft. Die vorhandenen Baulichkeiten sollen allesamt abgebrochen werden. Eine derzeit über das Gelände verlaufende 20-KV-Freileitung soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes verkabelt werden.

Alle erforderlichen Anlagen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Das Grundstück wird an die Mischkanalisation angeschlossen.

Im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken würden, sind nicht bekannt.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim als gemischte Baufläche dargestellt. In der Umgebung ist eine gemischte Bebauung und Nutzung vorhanden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die äußere Gestaltung und die Bauhöhen ergeben sich aus den in der Anlage beigefügten Ansichtszeichnungen. Der geplante Gebäudekomplex fügt sich gestalterisch in die Umgebungsbebauung ein.

Das Baugelände steigt von der Bahnhofstraße nach Nordosten hin an. Die bestehende Topographie wird im Rahmen der Neubebauung durch die Anlage eines (Tief-)Garagengeschosses genutzt. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagengeschosse oder ihre Baumasse nicht auf die zulässige Baumasse anzurechnen sind und dass Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse unberücksichtigt bleiben. Diese Festsetzung wird damit begründet, dass die geplante Tiefgarage aufgrund der topographischen Verhältnisse sinnvollerweise nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet werden kann, wenn ebenerdig von der Eisenbahnstraße eingefahren wird. Aus den Ansichtszeichnungen der geplanten Bebauung ergibt sich, dass sich die geplante Tiefgarage/Garage harmonisch in den bestehenden Geländeverlauf einfügt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die auf Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz getroffenen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen.

2. Teil II der Begründung: Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Eisenbahnstraße 18" dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

▪ **Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, einen bereits derzeit baulich genutzten Teil der Ortslage Herxheim durch Abbruch der nicht mehr genutzten Baulichkeiten und Neubau einer Wohnanlage neu nutzbar zu machen.

Zur Beschreibung der maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in Teil I dieser Begründung verwiesen.

▪ **Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die maßgeblichen Fachplanungen bzw. übergeordneten Planungen (insb. Landschaftsplan sowie Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim) treffen keine umweltrelevanten Aussagen, die der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen würden.

Den bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die Planung entspricht weiterhin dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als "Art der baulichen Nutzung" typisiert und das Maß der baulichen Nutzung vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen zu definieren.

Ausführungen zur Art, wie die Ziele der BauNVO im vorliegenden Falle berücksichtigt wurden, sind entbehrlich, da die hier geltende Gebietskategorie "Mischgebiet" die zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen unter den Gesichtspunkten des Schutzanspruches und des Störungsgrades im Sinne einer Vorgabe selbst definiert.

Aufzuführen ist ferner die Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Vorgaben dieses Fachbeitrags wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert

▪ **Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Die gesamte Planfläche beträgt ca. 1.750 m², wovon ca. 1.400 m² bereits überbaut sind oder als Lagerfläche genutzt werden.

Das Plangebiet wird überwiegend durch intensive, anthropogen geprägte Nutzungen und die Lage innerhalb der Siedlungsfläche von Herxheim bestimmt. Im Randbereich haben sich im Zuge der Brache Gehölze auf dem alten Schotterkörper der Bahnstrecke entwickelt. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist eher von untergeordneter Bedeutung, auch wenn die Strukturen auch Rückzugsraum für Kleinlebewesen bedeuten. Die Gehölze schirmen den Gebäudekomplex zur freien Landschaft hin ab und sind daher von einer gewissen Bedeutung für das Landschaftsbild.

Ein Großteil der Fläche ist bereits durch versiegelte Flächen vorbelastet. Der überwiegende Teil der geplanten Gebäude- und Erschließungsflächen wird auf diesen Flächen errichtet.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Ausweisung als Mischgebiet kann es zu einer maximal möglichen Versiegelung von ca. 1.400 m² kommen. Gegenüber dem Ursprungszustand kommt es zu keiner Neuversiegelung.

Mit der Herrichtung des Baufeldes erfolgt zwangsläufig die Rodung der Vegetation auf der Grundstücksfläche.

Auf Grund der Höhen- und Lageverhältnisse ist davon auszugehen, dass der gesamte Gehölzbestand gerodet werden muss. Es ist somit mit einem Gehölzverlust von ca. 200 m² zu rechnen.

Die Zerstörung der Gehölzstrukturen bedeutet den Verlust den Ortsrand prägender Vegetationselemente. Das alte Lagergebäude wird abgerissen und durch ein Wohngebäude ersetzt, welches höher sein wird und somit über die Geländekante ragen wird.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die „Aktivität“ Wohnen geknüpft ist, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen zu betrachten. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Eisenbahnstraße. Das durch die geplante Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen wird aufgrund

des mit der angestrebten Nutzung verbundenen geringen Kfz-Verkehrs die Ortslage von Herxheim kaum zusätzlich belasten. Erhebliche Auswirkungen durch verkehrliche Emissionen für die benachbarten Gebiete wie auch für das Plangebiet selbst können daher ausgeschlossen werden.

Bodenbelastungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vorhanden.

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden oder betroffen.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Auf Grund der geringen ökologischen Wertigkeit des betroffenen Gebietes sind mit der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Umwelt- schutzgut	Umweltauswirkung	
	Unerheblich	Erheblich
Tiere/Pflanzen	X	-
Boden	X	-
Wasser	X	-
Luft/Klima	X	-
Landschaftsbild/Erholung	X	-
Mensch	X	-
Kultur- und Sachgüter	X	-

Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung Ja / nein	Erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-, Vogelschutzgebiete	Nein	-	
Naturschutzgebiete	Nein	-	
Naturdenkmale	Nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	Nein	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	-	
Geschützte Biotop	Nein	-	
Überschwemmungsgebiete	Nein	-	
Wasserschutzgebiete	Nein	-	
Sonstige Schutzausweisungen	Nein	-	
Denkmalschutz	Nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	Nein	-	

▪ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen sind keine zu erwarten.

▪ **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Aufstellung wäre die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches weiterhin mit den vorhandenen Baulichkeiten bestanden, die ggf. anderweitig genutzt würden. Aus der vorliegenden Planaufstellung ergeben sich somit in Bezug auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter gegenüber der bisherigen Rechtslage keine erheblichen Veränderungen.

▪ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen**

Nachhaltige Auswirkungen sind mit der Planaufstellung nicht gegeben. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der gestalterischen Einbindung. Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 5 m breiten Streifen mit einer Fläche von mindestens 220 m² ist hierzu ein Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenauswahl und Pflanzqualität müssen den Artenlisten des Fachbeitrags Naturschutz entsprechen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

▪ **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, einen bereits derzeit baulich genutzten Teil der Ortslage Herxheim durch Abbruch der nicht mehr benötigten Baulichkeiten und Neubau einer Wohnanlage neu zu nutzen. Die Planaufstellung entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des Plangebietes kommen nicht in Betracht.

▪ **Zusätzliche Angaben**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Festzustellen ist, dass weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand

des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

Die Anwendung besonderer technischer Verfahren bei der Umweltprüfung war nicht erforderlich.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf.

▪ **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 4c BauGB als Konsequenz aus der Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung werden sich aller Voraussicht nach nicht ergeben. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht vorgesehen.

▪ **Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein landespflegerisch relativ unempfindliches Gebiet, das bereits mit der vorhandenen Bebauung vorbelastet ist.

Der mit Umsetzung der vorliegenden Planung verbundene Gehölzverlust kann durch Neupflanzungen, die das neue Gebäude gestalterisch am Ortsrand einbinden, auf dem Gelände kompensiert werden.

Externe Flächen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht erforderlich.

In der Gesamtbilanz ist damit festzustellen, dass bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

3. Maßnahmen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Grundstücksneuordnende Maßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

4. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	bis
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt am	
Erneute Offenlage (gem. § 4a (3) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

5. Ausfertigung

Ausgefertigt:
 Herxheim, den

.....
 (Ortsbürgermeister)