



# Gemeinde Herxheim

## Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet West II" 3. Änderung und Erweiterung

Endfassung  
05.12.2019

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07HEX16021

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“, 3. Änderung und Erweiterung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen .....	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	5
2 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
3 Verfahren und Verfahrensstand .....	7
4 Bestand .....	7
5 Städtebauliches Konzept.....	8
5.1 Baukonzept .....	8
5.2 Verkehrliche Erschließung .....	9
5.3 Technische Infrastruktur.....	10
6 Übergeordnete Planungen.....	10
6.1 Regionalplan .....	10
6.2 Flächennutzungsplan .....	12
7 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	12
8 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	13
8.1 FFH-Gebiet.....	13
8.2 Landschaftsschutzgebiet.....	13
8.3 Naturschutzgebiete .....	13
8.4 Biotope.....	13
8.5 Gewässerschutz .....	14
8.6 Hochwasserschutz .....	15
8.7 Denkmalschutz.....	15
8.8 Wald.....	15
8.9 Altlasten .....	15
9 Maßnahmenkonzeption.....	15
9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets .....	15
9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	16
9.3 Planexterne, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme .....	16
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16

10.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
10.3	Bauweise.....	17
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
10.5	Mindestgröße der Grundstücke.....	18
10.6	Zufahrten .....	18
10.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	18
10.8	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	18
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10.10	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. ....	19
10.11	Pflanzgebote .....	19
10.12	Dachbegrünung.....	19
10.13	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	20
11	Örtliche Bauvorschriften .....	20
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	20
11.2	Dächer .....	20
11.3	Werbeanlagen.....	20
11.4	Einfriedungen.....	21
11.5	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	21
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	21

## Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich, ohne Maßstab .....	6
Bild 2:	Katasterauszug mit Bestands- und Erweiterungsplanung, ohne Maßstab .....	7
Bild 3:	Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle LANIS RLP, eigene Darstellung .....	8
Bild 4:	Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab .....	11
Bild 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand: 5. Änderung, ohne Maßstab.....	12
Bild 6:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“, 2. Änderung, ohne Maßstab.....	12
Bild 7:	FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“, Quelle LANIS RLP .....	13
Bild 8:	Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Quelle LANIS RLP.....	14
Bild 9:	Schützenswerte Biotopflächen, Quelle LANIS RLP .....	14
Bild 10:	HQ100-Gebiete am Klingbach, Quelle geoportal.rlp.....	15

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Gewerbegebiet im Westen von Herxheim geschaffen. Umgesetzt wurde überwiegend ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Lediglich im Osten und Nordosten sind Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO aufgrund der Nähe von Wohngebieten ausgewiesen. Im Jahre 2011 erlangte der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ seine Rechtsgültigkeit. Im Jahr 2014 wurde eine 1. Änderung durchgeführt, in welcher eine Modifizierung der Erschließung und eine Anpassung der Baufenster an die bereits umgesetzte Bebauung erfolgte.

Mit der seit Juni 2018 rechtskräftigen 2. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend erforderliche Erweiterung eines großen im Gewerbe- und Industriegebiet West ansässigen Betriebs geschaffen, um dessen Fortentwicklung sicher zu stellen und den Erhalt der Arbeitsplätze zu gewährleisten.

Die 3. Änderung und Erweiterung umfasst die mittelfristigen Erweiterungsflächen des genannten Betriebes. Damit gibt die Gemeinde Herxheim ein Signal zur Zukunftssicherung eines global players in ihrem Gewerbe- und Industriegebiet, der in den kommenden Jahren umfangreiche Erweiterungen vorsieht und mehrere Hundert neue Arbeitsplätze schaffen möchte.

Die Sicherung des Betriebs war Gegenstand eines Zielabweichungsverfahrens. Die im Jahr 2017 genehmigte Erweiterungsfläche mit einer Größenordnung von 1,5 ha ist Teil der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde außerdem das Ziel, weiteren ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, um deren Fortbestand und den Erhalt der Arbeitsplätze ebenfalls zu sichern. Das Plangebiet ist für die Erschließung weiterer Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Die Flächen liegen an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle unmittelbar an der L 493.

Schließlich erfolgt die Anbindung an das Gewerbegebiet West I zur bestehenden Ringerschließung. Da die Straße im alten Bebauungsplan nicht gesichert ist, wird die Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung umfasst den Bereich der 2. Änderung, um eine einheitliche Regelung für die Betriebsflächen eines örtlichen Betriebes herzustellen. In diesem Bereich entfällt die festgesetzte Pflanzbindung, die weiter nach Westen verlegt wird. An ihre Stelle tritt gewerbliche Baufläche.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet außerhalb des Erweiterungsbereiches werden mit Ausnahme der Pflanzfläche unverändert in die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans übernommen.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Herxheim an der L493. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 8023).
- Im Westen durch (Flurstücke 8171 nördlich der L493 und 8288 südlich der L493 und Verlängerung der Linie bis zum Mühlbach).
- Im Süden durch die L 493 und durch den Mühlbach.
- Im Osten durch die L 543 und das bestehende Gewerbegebiet West.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 7,75 ha. Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,64 ha, der Erweiterungsbereich ca. 5,11 ha.

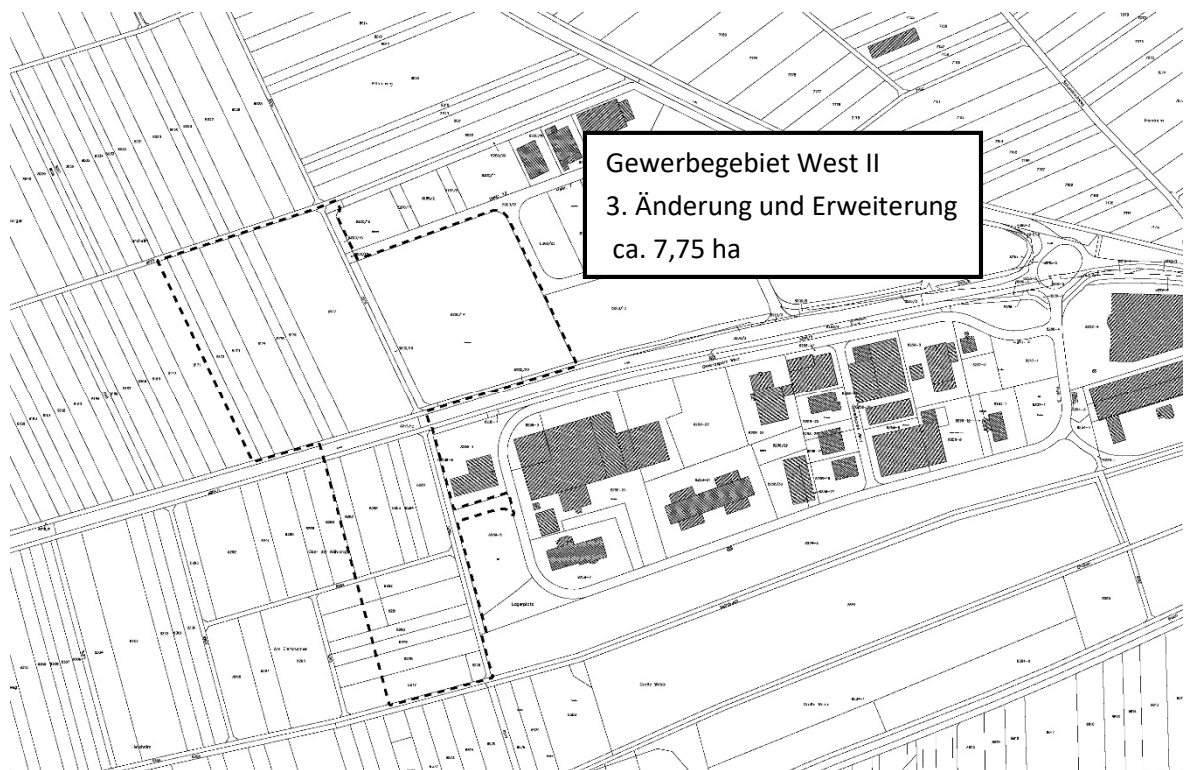


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

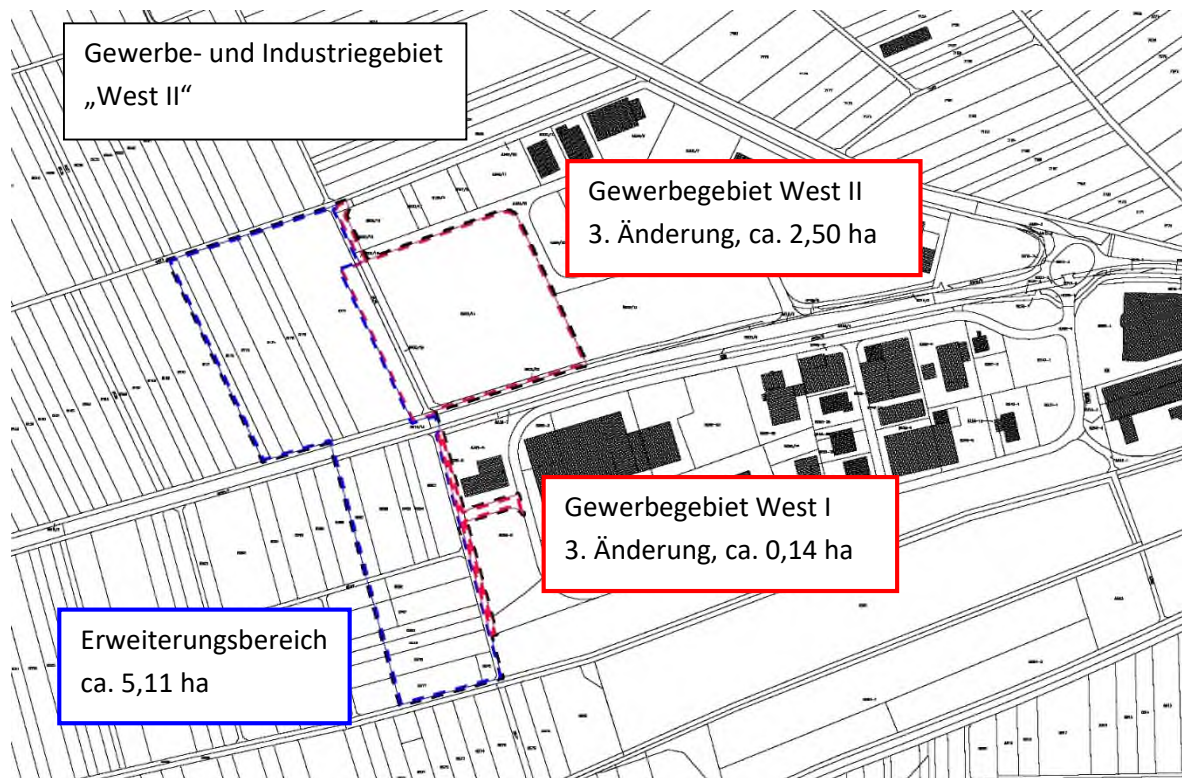


Bild 2: Katasterauszug mit Bestands- und Erweiterungsplanung, ohne Maßstab

### 3 Verfahren und Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ 3. Änderung und Erweiterung erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Die 3. Änderung und Erweiterung umfasst im Wesentlichen folgende Ergänzungen /Änderungen:

- Anpassung des Bebauungsplans an das aktuelle Kataster.
- Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen und nach Süden.
- Wegfall der in den Bebauungsplänen „Gewerbe- und Industriegebiet West“, 2. Änderung und „Gewerbegebiet West II“, 2. Änderung ausgewiesenen Pflanz-/Eingrünungstreifen am westlichen Plangebietsrand und Verlagerung der öffentlichen Grünfläche an den neuen Gebietsrand im Westen.
- Vergrößerung des Baufensters nach Westen.
- Verlängerung der Erschließungsstraßen bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze
- Anbindung an das Gewerbegebiet West durch Anschluss an die Straße „Gewerbepark West“.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen.

### 4 Bestand

Das Plangebiet ist noch unbebaut. Die Bebauung der ersten Erweiterungsgebäude auf der Fläche A<sub>4</sub> sind in Vorbereitung. Die gewerblichen Bauflächen östlich davon sind überwiegend bebaut. Südlich der L 493 schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen an (Gewerbegebiet West). Im



Westen und Norden grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur. Der geplante Erweiterungsbereich wird intensiv ackerbaulich genutzt, was sich vor allem an der ausgeräumten Landschaft mit wenig gliedernden Elementen zeigt.

Das Gewerbegebiet wird über die L 493 angefahren. Südlich der L 493 sind entlang des gesamten Gewerbegebiets Hochstamm-Laubbäume gepflanzt, die den Ortseingang von Herxheim markieren. Im Süden des Gewerbegebiets grenzt ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet an, welches zum FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“ (FHH-6814-302) gehört.

Im Plangebiet befinden sich Verdachtsflächen archäologischer Denkmäler.

Das nächst gelegene Wohngebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

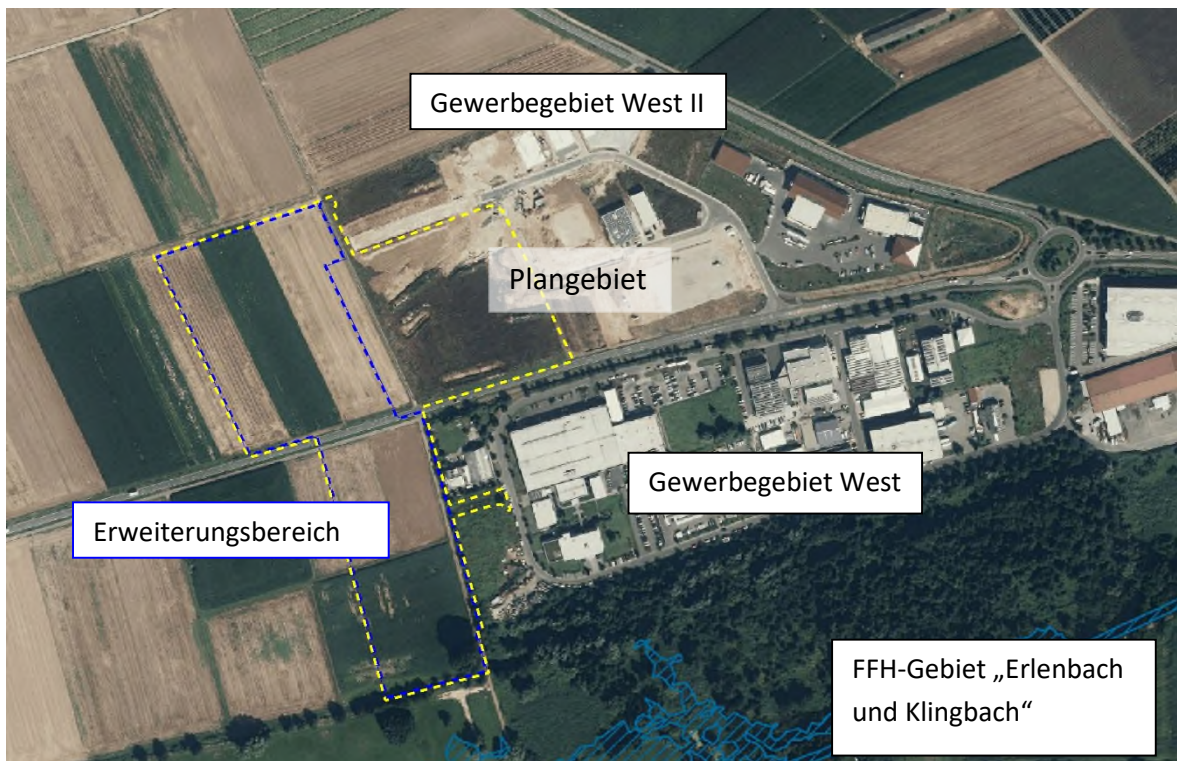


Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle LANIS RLP, eigene Darstellung

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauungskonzept

Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Bauflächen für einen großen ortsansässigen Betrieb nördlich der L 493, der im Bereich der 2. Änderung in Kürze mit dem Bau von zwei Produktionshallen beginnen wird. Dessen Erweiterungspläne sind mit den Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans noch nicht vollständig gesichert.

Die Gemeinde Herxheim erfreut sich aufgrund ihrer Lage, ihrer infrastrukturellen Ausstattung und der vorhandenen gewerblichen Struktur mit Autobahnanschluss einer hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und profitiert vom allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung. Das gilt sowohl für bereits ansässige Betriebe als auch potenzielle Neuansiedler. Für die Befriedigung dieser Nachfrage dienen die Flächen südlich der L 493.

Aufgrund der Erweiterung nach Westen, die mittelfristig noch weiter voranschreiten wird, ist eine Ergänzung des Erschließungssystems erforderlich, da die beiden Gewerbegebiete West I und West II bislang über jeweils nur eine Zufahrt erschlossen sind. Wenn die Erweiterung nach Westen kommt, kann die Erschließung sinnvollerweise über einen Kreisverkehr erfolgen, der die Gewerbegebiete nördlich und südlich der L 493 erschließt und an die vorhandenen Straßennetze der Gewerbegebiete anknüpft.

Rund 4 ha sind als neue Industrieflächen gem. § 9 BauNVO vorgesehen. Außerdem befinden sich ca. 1,2 ha Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes. Die Abstandsfläche zum FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“ wird als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Weitere Grünflächen sind als Eingrünung zur freien Feldflur vorgesehen. Entlang der Landesstraße ist die Bauverbotszone in einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand zu berücksichtigen.

Mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Herxheim die folgenden Ziele und Zwecke:

1. Erschließung von gewerblichen Erweiterungsflächen für einen global player im Gewerbegebiet West II und Schaffung von Angeboten für die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Allgemeinen.
2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
3. Sicherung einer Randeingrünung im Norden und Westen des Plangebiets als optische Maßnahmen zur besseren Einbettung in die Umgebung / Abgrenzung zur freien Landschaft.
4. Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

## **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 493 mit Anschluss an die Autobahn A 65, Abfahrt Rohrbach. Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt über die L 493 und die vorhandene Straße „Gewerbepark West II“ für die nördlichen Gebiete und über den Kreisverkehr zwischen den Landesstraßen L 493 und L 543 sowie die Straße „Gewerbepark West“ für die südlichen Gebiete. Für den Gewerbepark West II gibt es eine Linksabbiegespur von Westen kommend.

Um zukünftige Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets zu erschließen, ist zu einem späteren Zeitpunkt an der L 493 eine weitere Anbindung erforderlich, die mit einem Kreisverkehr erfolgen könnte. Die jetzige Erschließung ist ohne Eingriffe in die L 493 gesichert.

Um die Auswirkungen der neuen gewerblichen Bauflächen auf den Verkehr abzuschätzen, hat die Gemeinde Herxheim eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Gegenstand der Untersuchung war der zusätzliche Verkehr durch die neuen Bauflächen und etwaiger Erweiterungen nach Westen, die über einen neuen Kreisverkehr erschlossen werden sollen.

Die Untersuchung durch das Büro Modus Consult ergab, dass bei der zu erwartenden neuen Verkehrsmenge die Knotenpunkte am Kreisverkehr ganz im Osten der Gewerbegebiete (L 493 und L 543), an der L 493 und dem Gewerbepark West II sowie an einem möglichen neuen Kreisverkehr weiter im Westen eine gute bis sehr gute Verkehrsqualitätsstufe (Stufe A) erreichen können. Für die mit der vorliegenden Planung zu erwartenden neuen Verkehrsmengen müssen keine baulichen Veränderungen an der L 493 vorgenommen werden.

### 5.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Erschließungsanlagen vorhanden, die teilweise an die geänderten Rahmenbedingungen (Gebietserweiterung nach Westen) angepasst und erweitert werden müssen.

Das **Schmutzwasser** wird über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage geleitet. Das Leitungsnetz ist dafür ausgelegt.

Die Erweiterungsflächen sollen an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Für die **Löschwasserversorgung** reicht das Netz nicht aus. Es muss durch einen Löschwassertank ergänzt werden, der auf den Parzellen 8200/15 und 8178 gebaut wurde. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Bereich südlich der L 493 erfolgt ebenfalls über einen Löschwassertank, der im Bereich der neuen Straße südlich der L 493 gebaut wird und die vorhandene Trinkwasserversorgung ergänzt.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden und dass der Leitungsverlauf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt wird.

Die **Oberflächenwasserentsorgung** für das Gewerbegebiet nördlich der L 493 erfolgt in das bestehende Regenrückhaltebecken im Osten des Gewerbegebiets (Flurstück 8200/20). Es ist gebaut und bemessen für die Erweiterung des Gewerbegebiets West II (Flächen A1 bis A6).

Südlich der L 493 (GE-West) muss das Wasser ebenfalls zwischengespeichert werden, bevor es gedrosselt in den Mühlbach abgeleitet werden kann. Dafür ist eine entsprechende Fläche festgesetzt. Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Nördlich der L 493 werden am Löschwassertank und am westlichen Ende der Erschließungsstraße je eine Trafostation zur Versorgung des Gewerbegebiets West II gebaut. Eine dritte Trafostation ist im Bereich des Industriegebiets südlich der L 493 direkt an der neuen Planstraße vorgesehen.

Im Eierbrunnenweg südlich der L 493 (Parzelle 8265) befinden sich Leitungen der **Telekom** und der **inexio**. Die Leitung der Telekom verläuft auf dem Flurstück 8178 nördlich der L 493 weiter. Diese Leitungen müssen im Rahmen der West-Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete West und West II verlegt werden. Die Verlegung erfolgt in Verantwortung der Gemeinde Herxheim.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

Nach dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Teil des Plangebietes westlich der bestehenden Gewerbegebiete und nördlich der L 493 noch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) sowie als Regionaler Grünzug (Z) ausgewiesen. Im Hinblick auf die Zielsetzung der Planung stellt die Ausweisung dieser gewerblichen Bauflächen einen Abweichungstatbestand dar, welcher durch ein gesondertes Zielabweichungsverfahren geklärt wurde. Für die Entwicklung und erste dringende Erweiterung des Betriebs heo ist die Erweiterung von 1,5 ha in westliche Richtung nördlich der L 493 genehmigt worden. Diese Flächen sind Gegenstand der Erweiterung der vorliegenden Planung. Die Flächen südlich der L 493 sind als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht der übergeordneten Planung.

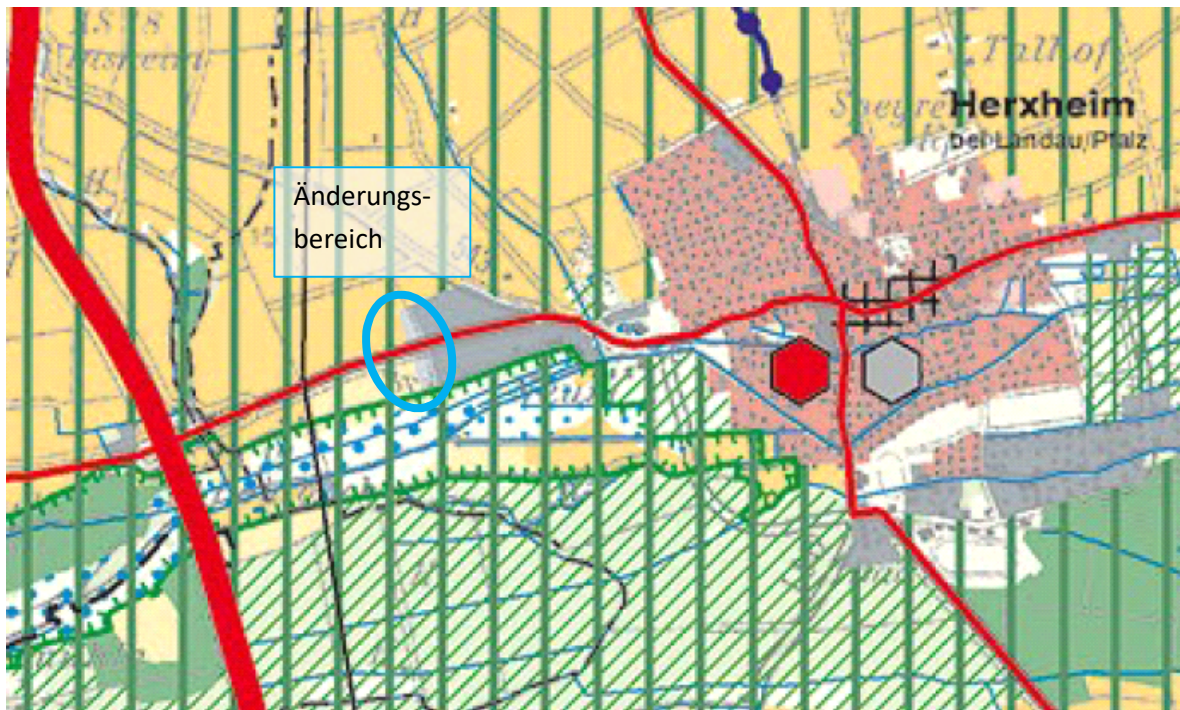


Bild 4: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab

### Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens

Der Verbandsgemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 12.07.2016 die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die dringend benötigten Erweiterungsflächen eines Betriebes beschlossen. Mit Schreiben vom 19.06.2017 hat die SGD Süd gemäß § 10 Abs. 6 LPlIG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für die FNP-Darstellung einer 1,5 ha großen Fläche die Abweichung von den Zielen eines Regionalen Grünzugs und eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft zugelassen.

Begründung:

*Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche beansprucht, die einem besonderen Freiraumschutz unterliegt. Dieser wird mit der Umsetzung des Plans am vorgesehenen Standort aufgegeben.*

*Hierzu ist aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des ERP in seinen Grundzügen vorliegen. Im ERP sind um die Gemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz umfangreiche Flächen zum Freiraumschutz ausgewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die in Herxheim bei Landau/Pfalz vorgesehene Flächeninanspruchnahme in der genannten Größenordnung das Freiraumsystem insgesamt nicht in Frage gestellt wird. Diese Ansicht vertritt auch der Verband Region Rhein-Neckar, der die Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung im vorliegenden Fall grundsätzlich als erfüllt ansieht. Die Obere Landesplanungsbehörde geht davon aus, dass die Funktion des im ERP ausgewiesenen Regionalen Grünzugs in ihrer Gesamtheit durch die kleinräumige Abweichung von dem großräumig festgelegten Ziel eines Regionalen Grünzugs nicht eingeschränkt wird. Dies gilt auch für die ebenso großräumig im Planbereich ausgewiesenen Vorrangflächen für die Landwirtschaft. Darüber hinaus enthalten die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten keine Anhaltspunkte, die darauf schließen ließen, dass die Planung die regionalplanerische Gesamtkonzeption in Frage stellt.*

*Es bleibt daher im Sinne von § 10 Abs. 6 LPlIG festzuhalten, dass die Grundzüge des Regionalplans durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden.*

## 6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das ZAV geändert worden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Herxheim ist das Gebiet als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans.



Bild 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand: 5. Änderung, ohne Maßstab

## 7 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“, 3. Änderung und Erweiterung überlagert Teile des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“, 2. Änderung sowie des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet West“, 2. Änderung. Die überlagerten Teilbereiche werden mit Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung unwirksam.

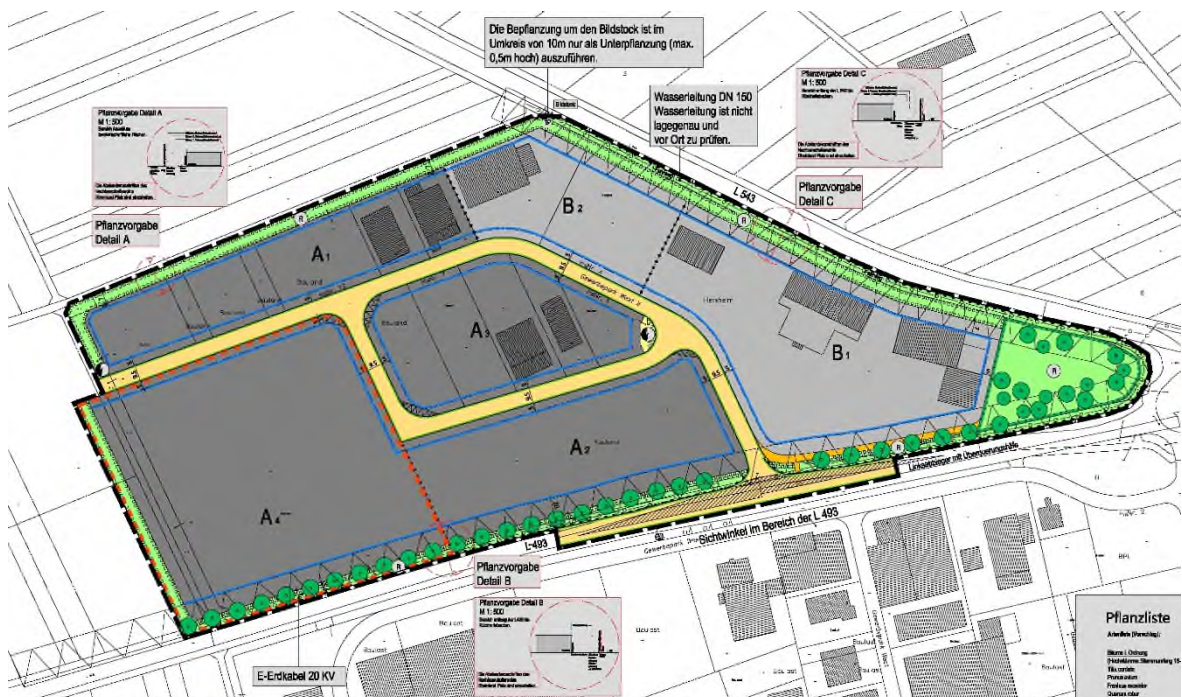


Bild 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“, 2. Änderung, ohne Maßstab

## 8 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 8.1 FFH-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach (DE-6814-302).

Folgende Schutzziele und Maßnahmen sind für das FFH-Gebiet definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerdynamik vor allem als Lebensraum für eine artenreiche Fisch- und Libellenfauna, mit bachbegleitendem Erlen-Esche-Auenwald und angrenzendem Eichen-Hainbuchenwald sowie nicht intensiv genutzten, artenreichen Mähwiesen auch als Lebensraum für Schmetterlinge (insbesondere *Maculinea* ssp. und *Lycaena dispar*).



Bild 7: FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“, Quelle LANIS RLP

### 8.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet.

### 8.3 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

### 8.4 Biotop

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopflächen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Südöstlich grenzen schützenswerte Biotopflächen an (Laubwaldbestände und Feuchtwiesen im Klingbachtal BK-6814-0103-2011).

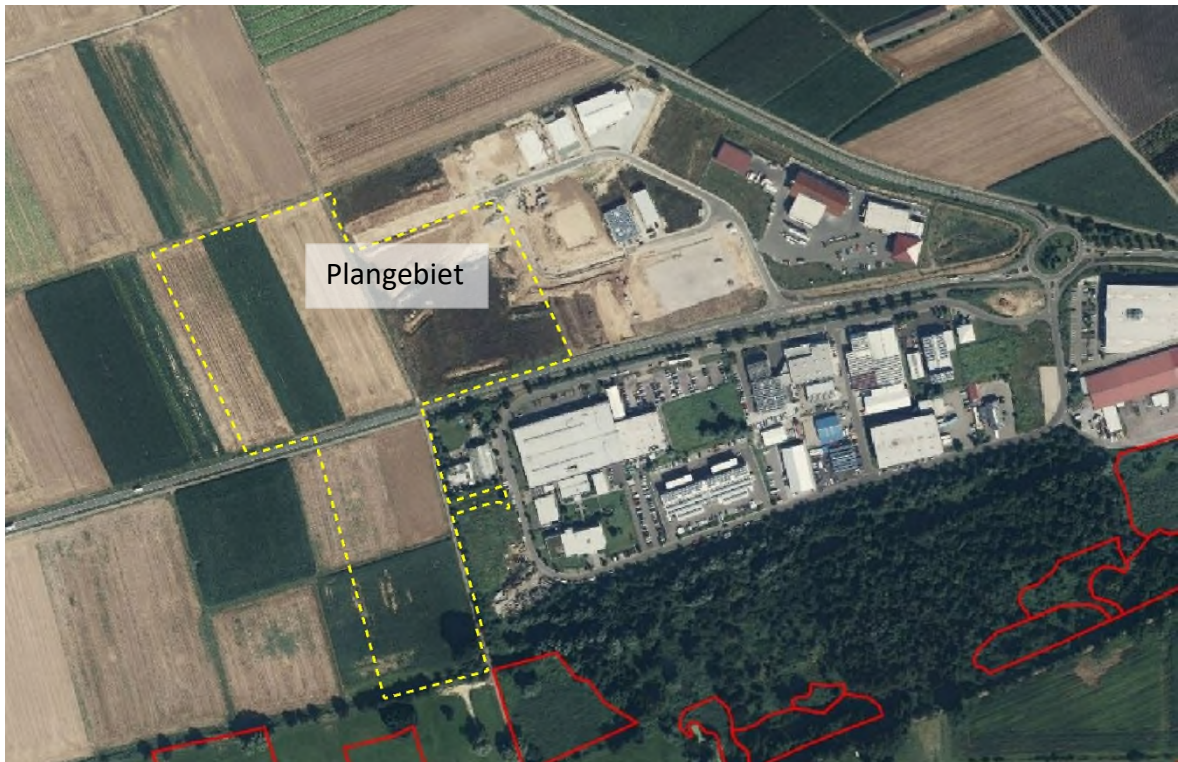


Bild 8: Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Quelle LANIS RLP

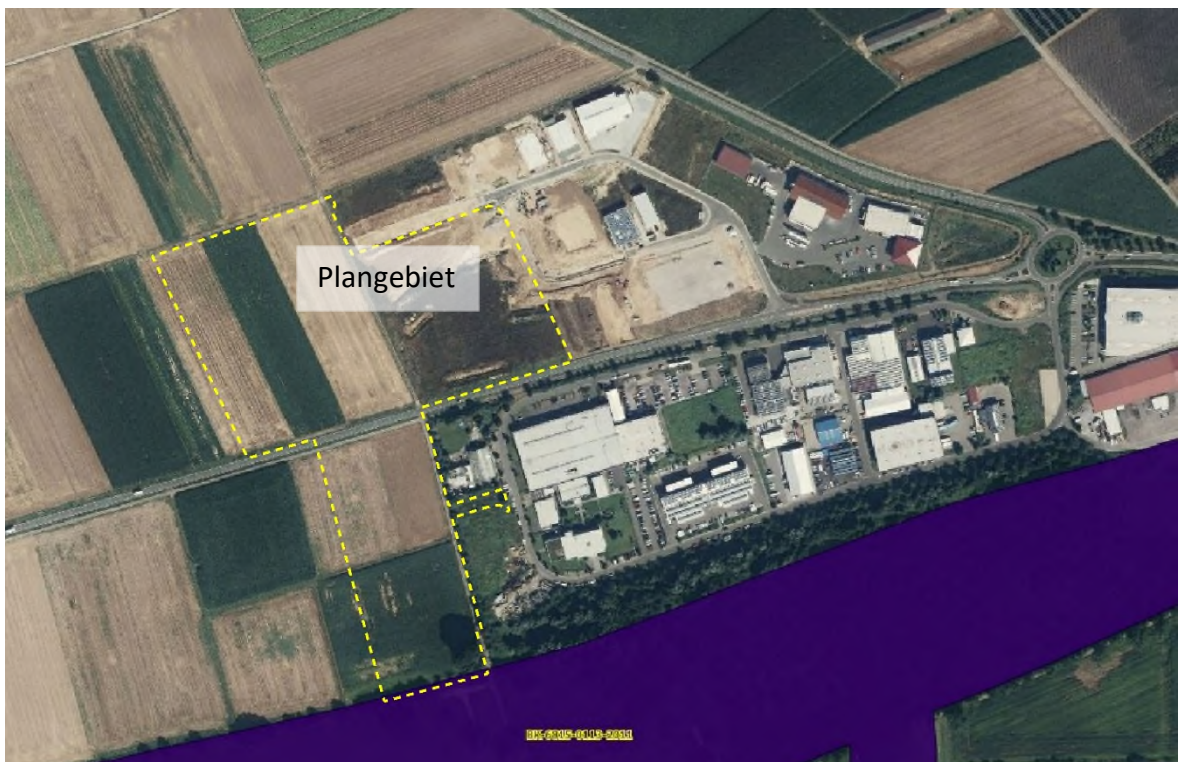


Bild 9: Schützenswerte Biotopflächen, Quelle LANIS RLP

## 8.5 Gewässerschutz

Im Süden verläuft ein in Ost-West-Richtung verlaufender Bach. Entlang des Gewässers ist ein Streifen von mind. 5 m zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Gewässers und seiner Ufer von jeglichen Eingriffen, mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten.

## 8.6 Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ100). Es wird durch die Planung weder berührt noch beeinträchtigt.

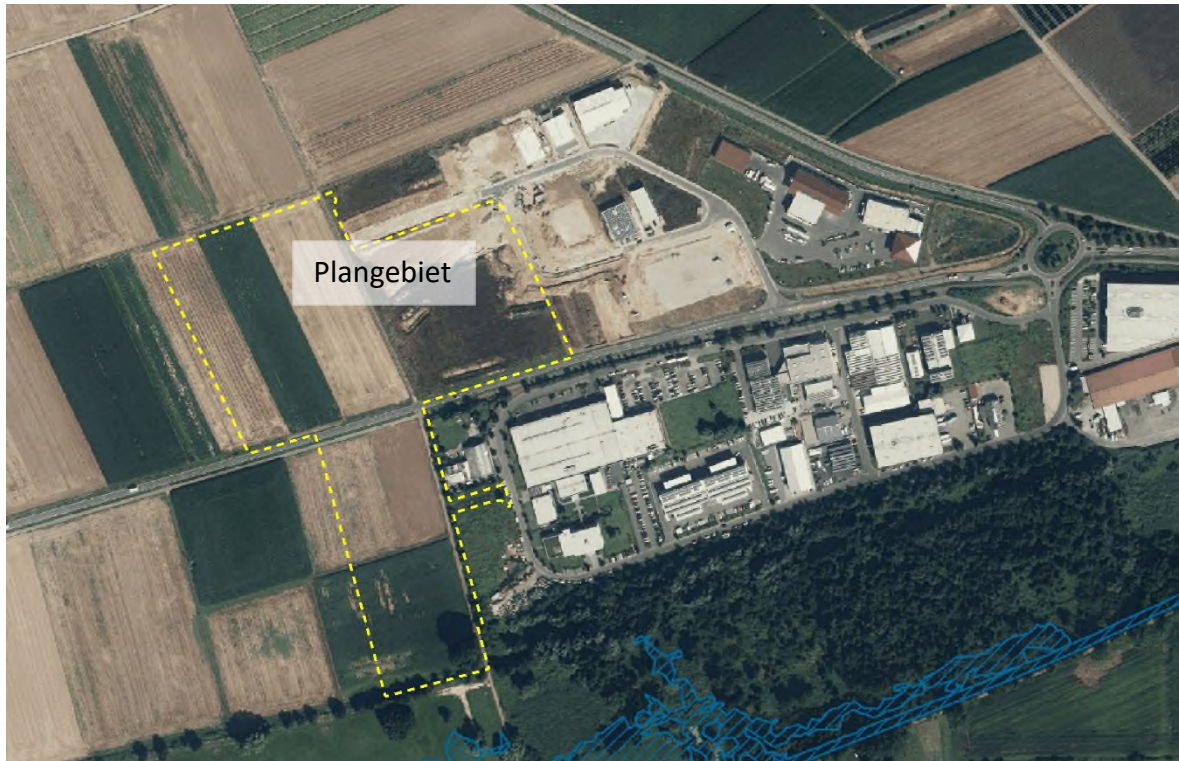


Bild 10: HQ100-Gebiete am Klingbach, Quelle geoportal.rlp

## 8.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich Verdachtsflächen archäologischer Denkmäler. Das Plangebiet muss vor Erschließungsbeginn noch archäologisch untersucht werden.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG (RLP) wird hingewiesen.

## 8.8 Wald

Südlich des Plangebietes grenzen die Waldflächen des FFH-Gebiets „Erlenbach und Klingbach“ an.

## 8.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 9 Maßnahmenkonzeption

### 9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

An dieser Stelle erfolgt eine Kurzdarstellung der Maßnahmen aus der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung mit FFH-Vorprüfung und dem Fachbeitrag Naturschutz. Für eine detailliertere Darstellung s. die entsprechenden Berichte.

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt werden:



- Flächen sollten nur im unbedingt erforderlichen Maß versiegelt werden. Soweit möglich sollten notwendige Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- Die Gebäudekubatur ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.
- Zur Durchgrünung des Gebietes sind Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Bauflächen vorzusehen.

## 9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nur wenige besonders geschützte Arten im Bereich des Klingbachtals vorkommen können. Dazu zählen die Wasserfledermaus und die Zauneidechse. Von europäischen Vogelarten können die Feldlerche, die Goldammer sowie Höhlen- und Halbhöhlenbrüter durch die Planung betroffen sein. Mit einem ausreichend großen Abstand der Eingriffsflächen zum Klingbachtal lassen sich Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vermeiden.

Außerdem müssen Erdarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit, also nur von Anfang März bis Ende September, durchgeführt werden, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Vor Beginn sollte das Baufeld nochmals kontrolliert werden.

Bauarbeiten sind während der aktiven Zeit der Zauneidechsen und vor der Eiablage (also von Mitte März bis Ende Mai) sowie nach dem Schlupf der Jungtiere (Mitte August bis Mitte Oktober) durchzuführen, damit potenziell vorkommende Tiere auf angrenzende Lebensräume ausweichen können.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen auch Gehölzarbeiten nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Weitere empfohlene Maßnahmen erhält die Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, S. 8/9.

## 9.3 Planexterne, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Rückgriff auf das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Es handelt sich um einst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen einer Biotopvernetzung in Streuobstwiesen umgewandelt wurden.

Die Maßnahmen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet West II werden unverändert übernommen, da sie weiterhin Gültigkeit haben.

# 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ wurden aktualisiert und weitestgehend in die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung übernommen. Nachfolgend werden die Festsetzungen beschrieben und begründet.

## 10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich erfolgt die Festsetzung von Industrieflächen. Hinsichtlich der gem. § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anlehnung an das bestehende Industriegebiet Einschränkungen gemacht. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen, da sie dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen und in zentralen Lagen des Ortes besser aufgehoben sind.

Die Gemeinde macht vom § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schränkt die zulässigen Nutzungen ein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde erhalten. Der Ausschluss der genannten Nutzungen erfolgt, um die Flächen langfristig dem produzierenden Gewerbe zu sichern.

Mit der Struktur der örtlichen Gewerbebetriebe ist der Wunsch und teilweise auch die Notwendigkeit, dass der Betriebsstandort auch Wohnstandort ist, verbunden. Ausnahmsweise können deshalb gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind zugelassen werden. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik muss diesbezüglich ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzungen in Einklang stehen.

In letzter Zeit wurden die Betriebswohnungen immer öfter in freistehenden Wohnhäusern untergebracht und hatten somit keine direkte Zuordnung zum jeweiligen Gewerbebetrieb. Aus gemeindlicher Sicht ist diese Entwicklung jedoch nicht erwünscht und soll zukünftig innerhalb des Bebauungsplangebiets vermieden werden. Die Unterbringung von Betriebswohnungen in freistehenden Wohngebäuden ist deshalb nicht mehr zulässig.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen wird für den Erweiterungsbereich wie in den angrenzenden Bereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsvorordnung festgelegten Maximalwert. Eine Überschreitung dieses Wertes ist aus diesem Grund unzulässig.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind zur Vermeidung einer übermäßigen Fernwirkung die zulässigen Firsthöhen in den Teilgebieten A6 bis A8 im Industriegebiet auf max. 10,00 m begrenzt. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Hinterkante der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Maß in Gebäudemitte).

## **10.3 Bauweise**

Um Betrieben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind innerhalb der Baugrenzen auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

## **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen richten für die Grundstücke entlang der L 493 nach der Einhaltung der Bauverbotszonen. Sie sind im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen zu den anderen Straßen und zu den flächenhaften Pflanzgebieten orientieren sich an denen des bestehenden Gewerbegebietes. Hier ist ein Abstand

von 5 m festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Vegetation bzw. des öffentlichen Raums durch große bauliche Anlagen (Hallen) zu vermeiden.

### **10.5 Mindestgröße der Grundstücke**

Es ist eine Mindestgröße von Grundstücken festgesetzt, um eine langfristig nicht nutzbare Zersplitterung der Grundstücke für Kleinstbetriebe zu unterbinden.

### **10.6 Zufahrten**

Entlang der Landesstraße L 493 ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um den Verkehr nicht zu gefährden oder zu behindern. (vgl. Kap. 12.6)

Im bestehenden Gewerbegebiet haben einige Gewerbebetriebe ihre Stellplätze direkt auf die Grundstücksgrenze gesetzt, so dass die Anfahrt direkt vom öffentlichen Straßenraum erfolgt. Weil dadurch öffentlicher Parkraum verloren geht, sind für die Betriebe im Ergänzungsbereich der 3. Änderung nur noch maximal zwei Zufahrten je Betrieb zulässig. Davon kann nur abgewichen werden, wenn betriebliche Erfordernisse dies zwingend erforderlich machen.

### **10.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahnen von L 493 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten nach Gesetz gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Nebenanlagen). Entlang der L 493 wurde daher im Plan eine Fläche, welche von Bebauung freizuhalten ist, eingetragen.

Die Festsetzung der Sichtdreiecke soll Gefahren im Verkehr, die infolge nicht einsehbarer Bereiche auftreten können, einschränken.

### **10.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vor Ort versickern. Es muss daher in den Vorfluter abgeleitet werden. Da dieser, nicht unbegrenzt Wasser aufnehmen kann, muss das Wasser gedrosselt abgegeben werden. Zu diesem Zwecke sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Das Niederschlagswasser der gewerblichen Grundstücke A7 muss zu diesem Zweck über den Grünstreifen am Ortsrand zur Fläche im Süden geführt werden.

### **10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

Um die Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu minimieren sind verschiedene Maßnahmen formuliert.

Für Ausgleichs- oder Verfüllmaßnahmen des Bodens soll ausschließlich kulturfähiger Boden verwendet werden, um Einträge in den Boden zu vermeiden.

Die Versiegelung ist auf 80 bzw. 85 % begrenzt, um Restflächen für die notwendige Durchgrünung des Plangebiets zu bewahren und die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Klima zu minimieren. Die verbleibenden 15 bzw. 20 % sind folglich gärtnerisch zu gestalten.

Die Verwendung versickerungsfähiger Materialien soll ebenfalls dazu beitragen, die Bodenfunktionen in Teilen aufrechtzuerhalten.

Um Beeinträchtigungen der Fauna zu minimieren, sind zur Beleuchtung der öffentlichen Flächen Insekten schonende Leuchtmittel vorzusehen.

Dächer sollen keine unbeschichteten Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei erhalten, damit durch den Dachflächenabfluss keine Schwermetalle in den Boden gelangen.

#### **10.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.**

Hingewiesen sei auf § 50 BImSchG der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Änderungsbereich sind in der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet West II Emissionskontingente festgesetzt worden, die unverändert übernommen werden.

Der Erweiterungsbereich grenzt an keine schutzwürdigen Nutzungen an, ist noch deutlich weiter von Wohnnutzungen entfernt, so dass keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Der Bebauungsplan setzt daher hier keine Emissionskontingente fest.

#### **10.11 Pflanzgebote**

Das Plangebiet soll zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild mit einer Grünstruktur aus einheimischen Laubgehölzen in das Siedlungsbild bzw. Landschaftsbild eingebunden werden.

Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten. Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchzuführen.

Bäume benötigen ausreichend Wurzelraum, um überleben zu können (Bewässerung, Belüftung). Deshalb sind bei Anpflanzungen von Bäumen auf befestigten Flächen (Parkplätze) Baumgruben anzulegen.

#### **10.12 Dachbegrünung**

Die Dachbegrünung soll dem Klimaschutz Rechnung tragen. Gründächer mindern die Temperaturextreme deutlich und erhöhen die Verdunstungsrate. Gründächer sind außerdem in der Lage Oberflächenwasser zu speichern. Nur ein kleiner Teil des Niederschlagswassers gelangt bei begrünten Dächern in die Kanalisation, weil das Wasser verdunstet und an die Luft abgegeben wird. Dies reduziert wiederum den Feuchtemangel. Durch die verringerte und verzögerte Abgabe des Regenwassers wird außerdem die Kanalisation entlastet.

Maßnahmen zum Klimaschutz sind heute geboten, da die Temperaturen nachweislich zunehmen. Dachbegrünungen sind im Sommer ein sehr wirksamer Schutz vor sommerlicher Hitze. Der erhöhte Aufwand für die Dachkonstruktion ist von den Bauherren hinnehmbar. Da Anlagen für die Photovoltaik auf begrünten Dächern angebracht werden können, steht auch ein anderer Belang zu Gunsten des Klimaschutzes nicht entgegen.

Von der Dachbegrünung kann nur abgesehen werden, wenn Härtefälle entstehen, weil bestimmte bauliche Voraussetzungen für sinnvolle Betriebsabläufe zu erfüllen sind, die begrünte Dächer nur noch unter erheblichem Mehraufwand durchführbar machen.

Im Falle eines Verzichts auf die Dachbegrünung sind Ausgleichszahlungen erforderlich, um die Öko-Bilanz auszugleichen. Dies erfolgt entsprechend der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB“.

### **10.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.**

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt kann planintern nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Gemeinde Herxheim hat ein Ökokonto eingerichtet, auf das die Planungen zurückgreifen können. Auch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Herxheim West 2 greift auf diese Flächen zurück. Maßnahmen müssen keine mehr durchgeführt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen der vorangegangenen Bebauungspläne müssen in die 3. Änderung und Erweiterung übernommen werden, um die für den Bereich der 2. Änderung festgesetzten Maßnahmen weiterhin zu sichern.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen hinsichtlich der Materialien festgesetzt, dass für Außenbauteile grelle Farben (Neonfarben), nicht verwendet werden dürfen.

### **11.2 Dächer**

Maßnahmen zum Klimaschutz sind heute geboten, da die Temperaturen nachweislich zunehmen. Dachbegrünungen sind im Sommer ein sehr wirksamer Schutz vor sommerlicher Hitze. Der erhöhte Aufwand für die Dachkonstruktion ist von den Bauherren hinnehmbar. Da Anlagen für die Photovoltaik auf begrünten Dächern angebracht werden können, steht auch ein anderer Belang zu Gunsten des Klimaschutzes nicht entgegen (vgl. Kapitel 10.12).

### **11.3 Werbeanlagen**

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen sind Einschränkungen hinsichtlich der Größe und Höhe der Werbeanlagen festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und

der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in ihrer Größe unterordnen und über die Bauwerkshöhe nicht hinausragen.

#### **11.4 Einfriedungen**

Um Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden, sollen Einfriedungen einen Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsanlagen einhalten.

#### **11.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren und den Lebensraum der heimischen Flora und Fauna nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen heimische Pflanzen zu verwenden.

Soweit betriebsbedingt nicht anderweitig erforderlich sind unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **12 Städtebauliche Kenngrößen**

Gesamtfläche Geltungsbereich	7,75 ha	100,00 %
Änderungsbereich	2,64 ha	34,06 %
Erweiterungsfläche	5,11 ha	65,94 %
Bauflächen vorhanden	2,27 ha	29,29 %
Bauflächen geplant	4,02 ha	51,87 %
Öffentliche Verkehrsflächen vorhanden	0,15 ha	1,94 %
Öffentliche Verkehrsflächen geplant	0,29 ha	3,74 %
Öffentliche Grünflächen vorhanden	0,09 ha	1,16 %
Öffentliche Grünflächen geplant	0,52 ha	6,71 %
Flächen für die Regenrückhaltung	0,36 ha	4,65 %
Flächen für Versorgung	0,02 ha	0,26 %