



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost"

2. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung

27.06.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07HEX15047

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, 2. Änderung und Erweiterung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	5
2 Lage, Größe und Topographie des Plangebietes	5
3 Bestand	6
4 Städtebauliches Konzept.....	8
4.1 Baukonzept	8
4.2 Verkehrliche Erschließung	9
4.3 Technische Infrastruktur.....	9
4.4 Schallschutz.....	10
4.5 Einzelhandelsuntersuchung.....	11
5 Übergeordnete Planungen.....	13
5.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV.....	13
5.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	14
5.3 Flächennutzungsplan	15
6 Verfahrensart	16
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	16
7.1 Naturschutzgebiete	16
7.2 Gewässerschutz	16
7.3 Hochwasserschutz	16
7.4 Denkmalschutz.....	16
7.5 Wald.....	16
7.6 Altlasten	16
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	16
8.1 Schutzgüter	16
8.1.1 Erweiterungsfläche nach Osten (GE3):.....	16
8.1.2 Erweiterungsfläche nach Süden (SO2):.....	18
9 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	20

9.2	Maß der baulichen Nutzung	21
9.3	Garagen und Nebenanlagen	21
9.4	Bauweise	21
9.5	Stellung der baulichen Anlagen	22
9.6	Zu- und Ausfahrtsverbote	22
9.7	Leitungsrecht	22
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
9.9	Grenzabstände von Pflanzungen	23
9.10	Schallschutz.....	23
9.11	Pflanzbindungen	23
10	Örtliche Bauvorschriften	23
11	Umweltbericht	23
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	23

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich	6
Bild 2:	Luftbild mit Geltungsbereich.....	7
Bild 3:	Blick von Süden auf den östlichen Erweiterungsbereich	7
Bild 4:	Blick von Westen auf den südlichen Erweiterungsbereich	7
Bild 5:	Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar	15
Bild 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Herxheim, 2. Änderung/Teilfortschreibung.....	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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- 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 § 28 des Gesetzes vom 21.11.2015 (GVBl. S. 383).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- 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 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

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

Das Gewerbegebiet Ost in Herxheim hat sich aus anfänglichen Einzelbetrieben am östlichen Ortseingang entwickelt und konnte sich durch die Umgehungsstraße nach und nach in südlicher Richtung ausdehnen. Es befinden sich hier Betriebe mittlerer Größe mit überwiegend kundenorientiertem Gewerbe sowie ein großflächiger Einkaufsmarkt.

Das Gewerbegebiet ist komplett bebaut, sodass für ansässige Unternehmen keine Möglichkeit besteht, ihr Gelände zu erweitern. Das Gewerbegebiet soll daher nach Osten und nach Süden vergrößert werden. Geplant ist insbesondere die Errichtung eines Gartenfachmarktes. Die Erweiterung soll die endgültige Siedlungsgrenze in Richtung Herxheimweyher darstellen.

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete derzeit keine Verbrauchermärkte jeder Art und Größe zulässig. Im Rahmen der 2. Änderung soll nun für das Grundstück Nr. 987-9 eine Verbrauchermarktnutzung zugelassen werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ wurde im Februar 1995 aufgestellt, die 1. Änderung im Juli 2000 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist nun aufgrund der oben beschriebenen Situation erneut zu ändern und zu erweitern. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen einige Bestandsnachträge. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ – 2. Änderung und Erweiterung wurde vom Ortsgemeinderat Herxheim in öffentlicher Sitzung am 01.10.2015 gefasst.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet außerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches wurden größtenteils unverändert in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes übernommen.

2 Lage, Größe und Topographie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Herxheim, am Ortsausgang in Richtung Herxheimweyher an der L 493. Der räumliche Geltungsbereich wird abgegrenzt

- durch die Landesstraße L 493 im Norden,
- durch den Entwässerungsgraben mit den Flst.-Nr. 988/2 und 988/3 im Süden,
- durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten sowie
- durch die Straße „Im Riegel“ und die daran anschließende gewerbliche Nutzung im Westen.

Die innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches befindlichen Grundstücke können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Die Größe des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt ca. 3,93 ha. Der Erweiterungsbereich nimmt dabei ca. 1,99 ha ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ hat nunmehr eine Größe von ca. 6,56 ha.

Im Planbereich gibt es wesentliche Höhenunterschiede. Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 121,70 m üNN (L 493) auf ca. 116,00 m üNN Geländehöhe an der Südgrenze des Plangebietes ab. Insbesondere der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben weist einen sichtbaren Höhenversprung von etwa 1-2 m auf.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von Süden auf den östlichen Erweiterungsbereich



Bild 4: Blick von Westen auf den südlichen Erweiterungsbereich

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Das Gewerbegebiet Ost hat sich aus anfänglichen Einzelbetrieben am östlichen Ortseingang entwickelt und konnte sich durch die Umgehungsstraße nach und nach in südlicher Richtung ausdehnen. Es befinden sich hier mittlere Betriebsgrößen mit überwiegend kundenorientiertem Gewerbe sowie ein großflächiger Einkaufsmarkt.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen des Plangebietes sind Verbrauchermärkte jeder Art und Größe unzulässig. In dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. 987-9 ist derzeit ein Schuhfachgeschäft (Schuh Hanss), sowie Teile des REHA med Gesundheitsparks untergebracht. Im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgte auf dem ehemaligen Lanzet-Gelände eine Zusammenführung der verschiedenen Reha-Einrichtungen, sodass nun neben dem Schuhfachgeschäft weitere Räumlichkeiten für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. Geplant ist eine weitere Nutzung durch einen Verbrauchermarkt, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche bei insgesamt 800 m² liegt. Um diesen neuen Verbrauchermarkt auch baurechtlich zulassen zu können, wurde im Bebauungsplan eine neue Nutzungsschablone GE 4 festgesetzt, die für diesen Bereich auch Verbrauchermärkte zulässt.

Die Gewerbefläche am östlichen Gebietsrand wird um 0,27 ha in Richtung Osten erweitert, um den bestehenden Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten in Nähe des Siedlungsbereichs einzuräumen. Hierfür müssen der schmale in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben sowie der nachfolgende Wirtschaftsweg um wenige Meter nach Osten verlegt werden. Der neue Graben wird an den bestehenden Durchlass an der L 493, welcher das auf den Wirtschaftswegen anfallende Oberflächenwasser in das südlich gelegene Grabensystem einleitet, entsprechend angeschlossen. Die Erweiterung beinhaltet die Abrundung des Gebietes und stellt die endgültige Siedlungsgrenze in Richtung Herxheimweyher dar.

Der im Gewerbegebiet Ost bereits ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb möchte sich zudem vergrößern und einen zusätzlichen Gartenfachmarkt südlich des Betriebsgeländes errichten. Hierzu wird der Geltungsbereich im Anschluss an das vorhandene Sondergebiet nach Süden erweitert und die Fläche mit einer Größe von ca. 0,91 ha als ein Sondergebiet Gartenfachmarkt (SO 2) ausgewiesen. Hierbei erfolgt die Erschließung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs über die Straße „Im Riegel“, die aus verkehrstechnischer Sicht dann eine Linksabbiegespur erhält.

Zur besseren ökonomischen Ausnutzung des Grundstücks sowie der notwendigen innerbetrieblichen Verbindungswege wird der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben (Flst.-Nr. 985-4) nicht beibehalten. Der vordere Teil des Entwässerungsgrabens wird in den südlich verlaufenden Graben umgeleitet und schließt an das weiterhin östlich verlaufende Grabensystem an. Im hinteren Bereich wo das Rückhaltebecken des Drogerie-Marktes angeschlossen ist wird der Graben bis zum östlich verlaufenden Graben verrohrt. Das Oberflächenwasser gelangt so über eine zwischengeschaltete Versickerungsfläche in den südlich des Plangebietes gelegenen Klingbach/Panzergraben.

Durch die Verlegung und Aufweitung der Grabenflächen erhalten diese einen natürlichen Verlauf und werden durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze und Bäume ökologisch aufgewertet.

Gleichzeit dient die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung mit dem Ziel eines harmonischen Übergangs zur angrenzenden offenen Landschaft.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Erweiterung nach Osten und Süden: Die zentrale Erschließung erfolgt weiterhin durch die Straße „Im Riegel“.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten und um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, wird für die Erschließung des Gartenfachmarktes eine Linksabbiegespur vorgesehen.

Im Zuge der geplanten Abstufung der Oberen und Unteren Hauptstraße zur Ortsstraße ist die Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Straße „Im Riegel“ in die „Untere Hauptstraße“ vorgesehen. Dabei soll die Vorfahrtsregelung im Bereich dieses Knotenpunktes dahingehend verändert werden, dass die Straße „Im Riegel“, als zukünftige L 493, zur abknickenden Vorfahrtsstraße umgewidmet wird.

4.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in den Bereichen GE 1, GE 3 und SO 1 im Trennsystem, das Gebiet GE 2 und GE 4 im Mischsystem erschlossen. Die Kanalisation für die Bereiche GE 1, GE 3 und SO 1 liegt in der Straße „Im Riegel“.

Die Erweiterungsflächen des GE 3 (nach Osten) sollen im Trennsystem entwässert werden, die Kanalisation wird hier in der Straße „Im Riegel“ mit Schmutz und Regenwasserkanal vorgehalten.

Für die Fläche SO 2 ist das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation in der Straße „Im Riegel“ abzuleiten. Übergabepunkt zur öffentlichen Kanalisation ist in der Stichstraße „Im Riegel“. Aufgrund der Topografie ist davon auszugehen, dass eine Ableitung von SO 2 nur mittels Hebeanlage in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers erfolgen kann. Die Dimensionierung der Förderleistung ist auf das vorhandene Hebewerk im Riegel abzustimmen, ggfls. ist entsprechendes Retentionsvolumen zu schaffen, sofern neben Schmutzwasser auch belastetes Niederschlagswasser aus befestigten Flächen angeschlossen werden soll. In der Planzeichnung wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 1187/12 ein 3 m breites Leitungsrecht für Wasser, Schmutzwasser und Strom eingetragen um die Versorgung des Grundstücks 987/16 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Leitungsrecht können dann auch die Leitungen für Gas und Telekom untergebracht werden.

Der bestehende, in Ost-West-Richtung verlaufende Entwässerungsgraben dient zur Ableitung des Niederschlagswassers aus GE 1, GE 3 und SO 1. Die künftige Niederschlagswasserableitung aus GE 1, GE 3 und SO 1 erfolgt über den umzulegenden Entwässerungsgraben innerhalb der öffentlichen Maßnahmenfläche M1. Weiterhin nimmt der Graben den Beckenüberlauf eines privaten Versickerungsbeckens des Drogerie-Marktes im SO 1 auf. Im Zuge der südlichen Plangebietserweiterung wird dieser Graben verlegt sowie teilweise verrohrt, da er weiterhin zur Oberflächenentwässerung für das Grundstück Nr. 1178/6 benötigt wird. Aus diesem Grund wurde in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks Nr. 1178/6 eingetragen. Zudem

werden westlich und südlich des SO 2 neue Gräben angelegt, über welche das anfallende Oberflächenwasser in das bestehende Grabensystem geleitet wird.

Bei der Verrohrung ist auf die erforderliche Dimensionierung zu achten und die Anschlussmöglichkeiten für die Überläufe von den vorhandenen Versickerungsanlagen/ Einleitestellen zu schaffen. Bei der Planung und Umsetzung der Verrohrung sind die Verbandsgemeinde-Werke und sonstige Betroffene (Anlieger im SO 1, GE 1 und GE 3) zu beteiligen. Die Oberflächenwasser werden über das bestehende Grabensystem abgeleitet. Der Panzergraben/ Klingbach steht als Vorfluter zur Verfügung.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Entwässerungsgraben wird an die Ostgrenze des Planbereiches verlegt und erfüllt weiterhin seine Funktion. Bei der Verlegung ist darauf zu achten, dass der Einlauf auf der Nordseite der L 493 angeschlossen wird.

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt über die Straße „Im Riegel“. Weitere Wasserversorgungsanlagen bestehen im Plangebiet nicht. Sollten aufgrund der Entfernung zur Versorgungsanlage objektbezogene Löschwasserentnahmestellen im SO 2 erforderlich werden, sind diese im Rahmen des objektbezogenen Brandschutzes vom Grundstückseigentümer/ Bauherren auf eigene Kosten zu errichten.

Die Stromversorgung kann derzeit nicht geprüft werden, da entsprechende Angaben zur Bezugs- /und oder Einspeiseleistung von Gebäuden im SO 2 nicht bekannt sind. Ggfs. ist als Netzanschlusspunkt die Trafostation „Im Riegel“ zu sehen. Alternativ kann eine weitere Trafostation im Plangebiet erforderlich werden.

4.4 Schallschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 493 als Verbindungsstraße zum Ortsteil Herxheimweyher und zur B 9. Das nächste Baufenster des Nutzungsbereiches GE 3, in welchem ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, liegt ca. 20 Meter von der Fahrbahnmitte entfernt.

Nach der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2012 wird für die L493 im Bereich der Unteren Hauptstraße bis zum Jahr 2025 (Prognose-Nullfall) eine Verkehrsbelastung von ca. 8.600 Kfz/24 Stunden prognostiziert.

DTV 2025: 8.600 Kfz / 24 Std.

Anteil Schwerverkehr: 344 Lkw = 4 %

Nach der RLS-90 ergeben sich folgende Belastungen (vereinfachtes Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen).

Maßgebende Verkehrsmenge:

Tags	=	0,06	x	8.600	=	ca.	516 Kfz/h
Nachts	=	0,008	x	8.600	=	ca.	69 Kfz/h

Berechnung Mittelungspegel Tag:

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	516	65.7 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	4 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	20 m	2.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-1.4 dB(A)
	Mittelungspegel	61.7 dB(A)

Berechnung Mittelungspegel Nacht:

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	69	56.9 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	4 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	20 m	2.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-1.4 dB(A)
	Mittelungspegel	52.9 dB(A)

Daraus ergibt sich folgender Mittelungspegel:

Tags L_m = 61,7 dB(A)

Nachts L_m = 52,9 dB(A)

Die Richtlinien der DIN 18005 (Beiblatt 1) geben folgende Grenzwerte (Orientierungswerte) für Gewerbegebiete vor:

tags = 65 dB(A)

nachts = 55 dB(A)

Für Wohngebäude (zulässig im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen) sowie für Bürogebäude soll ein Lärmschutz am Gebäude vorgesehen werden, der sich nach den im Gewerbegebiet zulässigen Grenzwerten nach DIN 18005 richtet.

Diese bedeutet, dass diese baulichen Anlagen den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 Tab.8 zuzuordnen sind. Im Textteil des Bebauungsplanes sind entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.5 Einzelhandelsuntersuchung

Im Mai 2016 wurde vom Büro CIMA Beratung + Management GmbH aus Stuttgart eine Analyse zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zum geplanten Neubau (inkl. Erweiterung) eines Lebensmittelmarktes der Fa. Aldi und zur Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Pflanzenmarktes am Standort „Gewerbegebiet Ost“ durchgeführt.

Die Untersuchung war erforderlich, da der bestehende Markt der Fa. Aldi (Bestand 992 qm VK) durch einen Neubau ersetzt und auf künftig 1.329 qm VK erweitert werden soll. Der erweiterte Aldi-Markt ist mit dem benachbarten Drogeriemarkt der Fa. dm im B-Plan als SO1 ausgewiesen. Weiterhin ist die Verlagerung des Pflanzenmarktes der Fa. Mayr's Pflanzenhof mit max. 1.000 qm Geschossfläche vorgesehen (Ausweisung als SO2 im B-Plan).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Grenze zum großflächigen Einzelhandel liegt nach aktueller Rechtsprechung bei 800 qm VK.

Im Rahmen einer Markt- und Auswirkungsanalyse ist damit zu prüfen, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben in der Ortsgemeinde Herxheim selbst (insbesondere für den Ortskern als zentraler Versorgungsbereich), in den weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Herxheim sowie gegenüber den weiteren Nachbarkommunen (z.B. Rülzheim) zu erwarten sind. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung dargelegt:

Die Gemeinde Herxheim ist Teil der kooperierenden Zentren im Mittelbereich Landau und verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Eine Verletzung des Zentralitätsgebotes ist durch das Planvorhaben damit nicht gegeben.

Sowohl der Lebensmittelmarkt der Fa. Aldi als auch die Fa. Mayr's Pflanzenhof sind bereits im Standortbereich „GE Ost“ ansässig. Bei der Beurteilung der städtebaulichen Integration durch das Planvorhaben ist somit keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation gegeben.

Gegenüber den Bestandsbetrieben im Lebensmitteleinzelhandel in der Ortsgemeinde Herxheim beläuft sich die rechnerische Umsatzumverteilungsquote durch den erweiterten Aldi-Markt auf maximal 8,1 % und liegt damit unter dem Schwellenwert von 10 %, ab welchem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Gegenüber dem Ortskern / Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Herxheim, als „schützenswerter Bereich“, ist von einer noch geringeren Umsatzumverteilungsquote auszugehen.

Der Angebotsschwerpunkt beim Pflanzenmarkt liegt auf dem nicht zentrenrelevanten Segment „Gartenbedarf/ Pflanzen“. Unter der Voraussetzung, dass im Bebauungsplan ein Ausschluss des Sortiments „Floristik/Schnittblumen“ als nahversorgungsrelevantes Sortiment erfolgt, können negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden. Eine Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsverbotes liegt durch die Planvorhaben nicht vor.

Bei der Beurteilung des Agglomerationsverbotes ist darauf hinzuweisen, dass der Standort der Fa. Aldi und der Fa. dm bereits als SO-Gebiet ausgewiesen ist und für den Planstandort des Pflanzenmarktes die Ausweisung als SO-Gebiet im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans „Gewerbegebiet Ost“ vorgesehen ist. Die Synergieeffekte zwischen dem Aldi-Markt (kurzfristiger Bedarfsbereich) und dem Pflanzenmarkt (langfristiger Bedarfsbereich) sind als untergeordnet einzustufen.

Die Einzelhandelsuntersuchung empfiehlt außerdem, dass zur Gewährleistung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Planvorhaben für die Betriebe eine Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche erfolgen sollte.

Im Falle des Pflanzenmarktes sollten die nahversorgungsrelevanten Sortimente, zu denen gemäß der „Herxheimer Liste“ das Segment Schnittblumen/Floristik zuzuordnen ist, ausgeschlossen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Herxheim ausschließen zu können.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Die Gemeinde Herxheim ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rhein-land-Pfalz als Mittelzentrum innerhalb des sog. „mittelzentralen Verbundes kooperierender Zentren“ im Mittelbereich Landau ausgewiesen.

In Ziffer 2.4 Entwicklung der Gemeinden wird u.a. auf die Verantwortung der Gemeinden für ihre Eigenentwicklung hingewiesen. Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinden im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen, welcher mit der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, soll nachfolgende Kriterien berücksichtigen:

- Der Bedarf der ortsansässigen Betriebe;
- Der Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben mit besonderen örtlichen Standortvoraussetzungen sowie von Betrieben und Einrichtungen, die zur Sicherung oder Verbesserung der örtlichen Versorgungsstruktur erforderlich sind.

Zur flächenmäßigen Dimensionierung von Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren trifft der Landesentwicklungsplan folgende Aussage:

Z 57: „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.“

Die Gemeinde Herxheim ist Teil der kooperierenden Zentren im Mittelbereich Landau und verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Eine Verletzung des Zentralitätsgebotes ist durch das Planvorhaben damit nicht gegeben.

Zur Lage von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sieht der Landesentwicklungsplan folgende Zielsetzungen vor:

Z 58: „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Lagen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Sowohl der Lebensmittelmarkt der Fa. Aldi als auch die Fa. Mayr's Pflanzenhof sind bereits im Standortbereich „GE Ost“ ansässig. Bei der Beurteilung der städtebaulichen Integration durch das Planvorhaben ist somit keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation gegeben.

Zu den möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben beinhaltet der Landesentwicklungsplan folgendes Ziel:

Z 60: „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. (Beeinträchtigungsverbot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Gemäß der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Ziffer 4.5) wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die Nahversorgung im Einzugsbereich des Mittelzentrums Herxheim nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zu Agglomerationen besteht gemäß Landesentwicklungsplan folgende Zielsetzung:

Z 61: „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegen zu wirken (Agglomerationsverbot).“

Der Bebauungsplan dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Einkaufsmarktes. Die Bildung einer Agglomeration wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Herxheim ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum eingestuft. Hierzu lautet **Plansatz 1.2.3.2:** „Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.“

Die kooperierenden Mittelzentren, wozu die Gemeinde Herxheim gehört, sollen einen gemeinsamen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten.

Weiterhin ist nach dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar der Erweiterungsbereich nach Osten als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Bereich mit Grünzäsur ausgewiesen.

Der südliche Erweiterungsbereich ist als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.

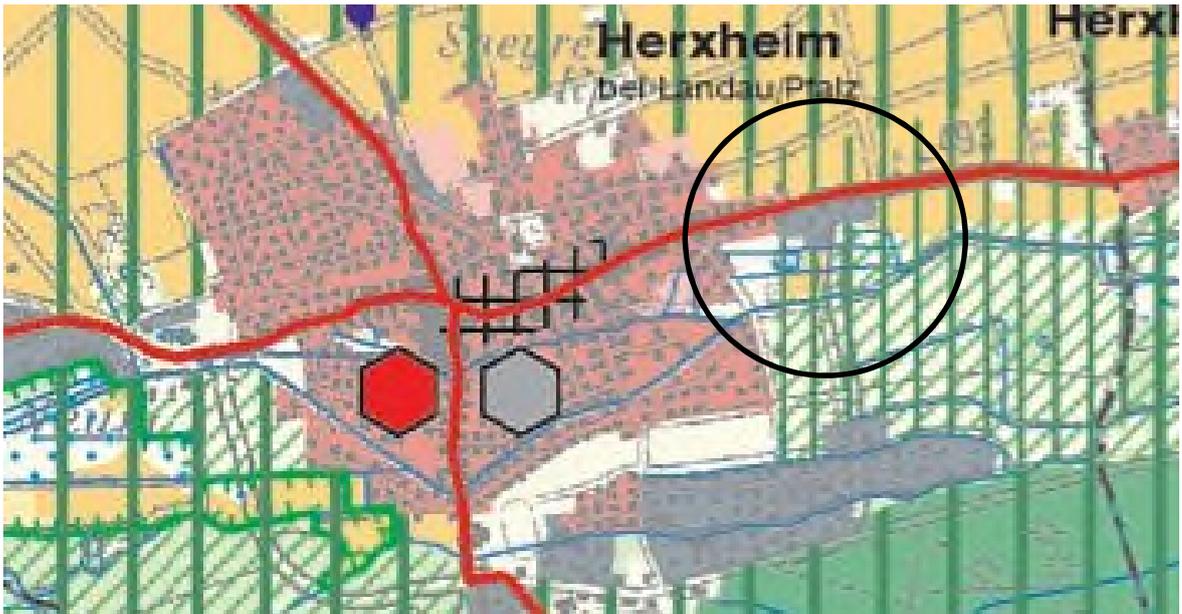


Bild 5: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar

5.3 Flächennutzungsplan

Die Erweiterung nach Osten ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung nach Süden ist als geplantes Sondergebiet Gartenfachmarkt ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist an der Einfahrt in das Gewerbegebiet Ost ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser wird jedoch momentan nicht benötigt, weshalb die bisherige Einmündung bestehen bleibt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf somit keiner Änderung.

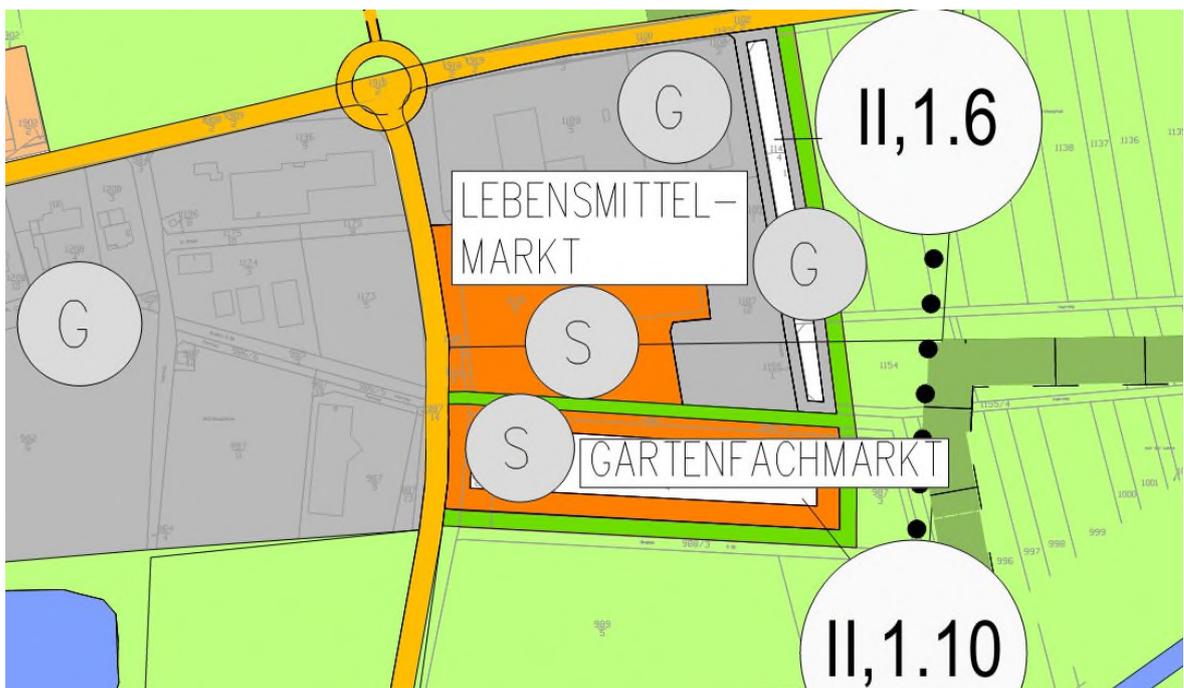


Bild 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Herxheim, 2. Änderung/Teilfortschreibung

6 Verfahrensort

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Vollverfahren“ mit frühzeitiger und normaler Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach § 3 und 4 BauGB einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

7.2 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend an ein Wasserschutzgebiet.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend an ein Hochwasserschutzgebiet.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG (RLP) wird hingewiesen.

7.5 Wald

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend an ein Waldschutzgebiet.

7.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgüter

8.1.1 Erweiterungsfläche nach Osten (GE3):

Luft, Klima

Bestand: Der Bereich ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den Ackerflächen erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (Landesstraße, vorhandenes Gewerbegebiet).

Eingriff: Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der Ackerflächen entfällt.

Fazit: Aufgrund der Größe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelungen zur Minderung der Erwärmung (V).
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und private Pflanzgebote (A).

Boden

Bestand: Im Plangebiet befinden sich Lößlehmböden.

Eingriff: Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen und zum Verlust von Acker als Produktionsfläche.

Fazit: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren:

- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen (M).
- Schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

Wasser

Bestand: Das Plangebiet liegt lt. der hydrologischen Grundwasserkarte in der Grundwasserzone III der östlichen Vorhügelzone, mit im allgemein knappen Grundwasservorkommen in Schotter unter Löß. Im Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein temporär wasserführender Graben. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

Fazit: Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von Versiegelungen (V).
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (M).
- Keine Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserabsenkung und Störung der Grundwasserhorizonte (V).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Lager- und Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).

Flora/Fauna

Bestand: Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Herxheim stellt sich als Ackerfläche mit intensivem Getreideanbau dar und ist damit für den Arten- und

Biotopschutz von geringer Bedeutung. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben ist mit einer typischen Begleitflora bestanden.

Eingriff: Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Ackerflächen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist, da dieses Biotop häufig vorkommt und für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung ist.

Fazit: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Durch private und öffentliche Grünflächen wird die Anlage und Vernetzung von Biotopen gefördert, der den Vegetationsverlust ausgleicht und den Vegetationsbestand erhöht (A).
- Landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. des neu entstehenden Siedlungsrandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (A).

Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Gewerbebauten und Ackerflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen nur im Bereich des Grabens.

Eingriff: Die geplante Bebauung setzt den gewerblichen Bestand in östlicher Richtung fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

Fazit: Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Intensive Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Abpflanzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Süden (A).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Mensch

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität benachbarter Wohngebiete zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine erdgeschichtlichen bzw. historisch bedeutsamen Kulturgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.

8.1.2 Erweiterungsfläche nach Süden (SO2):

Luft, Klima

Bestand: Der Bereich ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den Ackerflächen erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen.

Eingriff: Durch die Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert.

Fazit: Aufgrund der Größe ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Ausweisung von Grünflächen im Osten und Süden des Plangebietes (A).

Boden

Bestand: Im Plangebiet sind Löß und Lößlehmböden anzutreffen.

Eingriff: Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen.

Fazit: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren:

- Schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).

Wasser

Bestand: Das Plangebiet liegt lt. der hydrologischen Grundwasserkarte in der Grundwasserzone III der östlichen Vorhügelzone, mit im allgemein knappen Grundwasservorkommen in Schotter unter Löß.

Innerhalb der Erweiterungsfläche verläuft in Ost-West-Richtung ein temporär wasserführender Graben. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung.

Fazit: Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (M).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V).

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, wird durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung weitgehend minimiert.

Flora/Fauna

Bestand: Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eingriff: Es werden keine wertvollen Biotopstrukturen in Anspruch genommen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist.

Fazit: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Durch Grünflächen entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze wird die Anlage und Vernetzung von Biotopen gefördert, der den Vegetationsverlust ausgleicht und den Vegetationsbestand erhöht (A).

Landschaftsbild

- Bestand:** Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird bereits durch gewerbliche Bauten geprägt. Gliedernde Landschaftselemente bestehen kaum.
- Eingriff:** Das Vorhaben ist auf derzeit intensiv genutzten Ackerflächen vorgesehen und verändert somit das Landschaftsbild.
- Fazit:** Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:
- Eingrünung des Gebietes im Osten und Süden mit landschaftstypischer Bepflanzung im Osten und Süden (A).
 - Beschränkung der Gebäudehöhen (V).

Mensch

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität benachbarter Wohngebiete zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine erdgeschichtlichen bzw. historisch bedeutsamen Kulturgüter innerhalb des Plangebietes bekannt. Nördlich der L 493 befinden sich der Jüdische Friedhof sowie ein Feldkreuz, die jedoch von der Planung nicht tangiert werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ – 1. Änderung wurden aktualisiert und weitestgehend in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen. Nachfolgend werden die Änderungen sowie die Festsetzungen für die Erweiterungsbereiche beschrieben und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Baugebietes wird der östliche Erweiterungsbereich als Gewerbegebiet (GE3) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei wird der Katalog der zusätzlichen Nutzungen zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten jedoch eingeschränkt. Die unzulässigen Nutzungen wurden aus der 1. Änderung übernommen: Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie zu einer negativen Entwicklung des Gebietes führen können und städtebaulich unerwünscht sind. Ebenfalls sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig, da sie dem Zweck des Gewerbegebietes, insbesondere kundenorientiertem Einzelhandel Fläche zu bieten, zuwiderlaufen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ – 1. Änderung schloss darüber hinaus auch Verbrauchermärkte jeder Art und Größe im Gewerbegebiet aus. Diese Festsetzung entspricht zwar nicht der vorliegenden Nutzung wird aber dennoch beibehalten um weiteren Ansiedlungen in diesem Bereich entgegenzuwirken. Die bestehenden Verbrauchermärkte haben Bestandsschutz und werden somit von dieser Festsetzung nicht tangiert.

Das Grundstück Nr. 987-9, welches sich im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wird zukünftig als Gewerbegebiet (GE4) festgesetzt. Innerhalb des Gebietes ist ebenfalls wie bei den Gebieten (GE1, GE2 und GE3) der Katalog der zusätzlichen Nutzung eingeschränkt. Ausgeschlossen sind hier die Vergnügungsstätten, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da sie dem Zweck des Gewerbegebietes widersprechen. Im Gegensatz zu den Gewerbegebieten (GE1, GE2 und GE3) sind jedoch im Gebiet (GE4) auch Verbrauchermärkte zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird jedoch hierbei auf maximal 800 m² beschränkt.

Im südlichen Erweiterungsbereich soll ein Fachmarkt für Gartenbedarf errichtet werden. Hierfür ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Gartenfachmarkt“ (SO2) gemäß § 11 BauNVO erforderlich, da die geplanten Verkaufsflächen die Grenze der raumordnerischen Großflächigkeit überschreiten. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung des o. g. Marktes mit einem entsprechenden Sortiment, andere nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der örtlichen Einzelhandelsstruktur von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen wird für die Erweiterung nach Osten (GE3) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsvorordnung festgelegten Maximalwert. Eine Überschreitung dieses Wertes ist aus diesem Grund unzulässig.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird zusätzlich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. GRZ und GFZ wurden aus der 1. Änderung übernommen.

Die Geschossfläche im SO1 (Großflächiger Einzelhandel) wird für den Lebensmitteldiscounter auf max. 2.200 m² und für den Drogeriemarkt auf max. 900 m² begrenzt. Im SO2 (Gartenfachmarkt) wird die Geschossfläche auf max. 1.000 m² beschränkt. Durch diese Begrenzung soll eine ortsverträgliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird zur Vermeidung einer übermäßigen Fernwirkung die zulässige Gebäudehöhe, wie bisher, auf 8,0 m begrenzt.

Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins im SO (SO1, SO2) und zwei im GE (GE1, GE2, GE3, GE4) begrenzt.

9.3 Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung kann innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise eine weitere Trafostation errichtet werden.

9.4 Bauweise

Um Betrieben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wird sowohl für die Gewerbegebiete als auch für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO 1) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind innerhalb der Baugrenzen auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes war für das „Sondergebiet Laden“ noch eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Sondergebiet Gartenfachmarkt (SO 2) ist die offene Bauweise zulässig, Gebäude dürfen somit eine maximale Länge von 50 m aufweisen.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, wird vorgegeben, dass auch im Erweiterungsbereich bauliche Anlagen parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse errichtet werden müssen.

9.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird entlang der Straße „Im Riegel – Am Kleinwald“ ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgelegt. Die Baugrundstücke sind über bestehende Zufahrten anzufahren.

9.7 Leitungsrecht

Um den in Ost-West-Richtung verlaufenden Graben nach seiner Verrohrung auch weiterhin für die Ableitung der aus dem Grundstück Nr. 1178/6 entstehenden Oberflächenwasser heranziehen zu können, wird dieser durch ein Leitungsrecht gesichert. Weiterhin ist auf dem Grundstück Nr. 1187/12 ein Leitungsrecht zugunsten des neuen Gartenfachmarktes (SO 2) ausgewiesen, um die Sicherung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind Entwässerungsgräben anzulegen bzw. die bestehenden Gräben aufzuwerten und mitsamt deren angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umzugestalten (Maßnahmenflächen M1 und M2). Uferbefestigungen sind gegebenenfalls zu beseitigen. Die Uferbereiche sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von Retentionsmulden ist möglich.

Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal im Jahr abzumähen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind verboten.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird außerdem eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche von ca. 1.430 m² in ein naturnah gestaltetes Erdbecken zur Regenwasser-Rückhaltung und -versickerung sowie in eine Streuobstwiese umgewandelt (Maßnahmenfläche M3).

Gemäß Bilanzierung kann durch die aufgeführten Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt vollumfänglich ausgeglichen werden.

Zum Schutz von Insekten werden Vorgaben hinsichtlich der Beleuchtung getroffen.

Bei der Baufeldräumung ist zum Schutz verschiedener Tierarten deren Brutzeitraum zu berücksichtigen, außerdem sind Schutzmaßnahmen an Gehölzen zu treffen, um diese während der Baumaßnahmen zu schützen.

Aus Gründen des Bodenschutzes ist mit Oberboden sorgsam umzugehen.

9.9 Grenzabstände von Pflanzungen

Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist.

9.10 Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Bürogebäude) die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109, Tab. 8 (Schallschutz im Hochbau) herzustellen.

9.11 Pflanzbindungen

Das Pflanzgebot aus dem vorhergehenden Bebauungsplan (1. Änderung) wird in eine Pflanzbindung geändert, da die Bepflanzung inzwischen erfolgt ist.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ – 1. Änderung wurden in die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz ist der Begründung als Anlage beigelegt. Der Umweltbericht wurde ausschließlich für die geplanten Erweiterungsbereiche im Osten und Süden erstellt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

(Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan)	6,56 ha	
(Fläche 2. Änderung und Erweiterung)	3,93 ha	
Fläche Erweiterungsbereiche	1,99 ha	100 %
Bauflächen	1,18 ha	59,3 %
Private Grünflächen	0,32 ha	16,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,10 ha	5,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,39 ha	19,6 %



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost"

2. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung

27.06.2017

Umweltbericht mit FB Naturschutz



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07HEX15047

Gemeinde Herxheim

Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, 2. Änderung und Erweiterung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Vorbemerkungen	3
1 Planungsanlass	4
2 Lage und Größe des Plangebietes.....	4
3 Planinhalt	5
4 Übergeordnete Planungen.....	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm.....	6
4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.3 Flächennutzungsplan	7
5 Schutzgebiete und Restriktionen	8
5.1 Natura 2000 - Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	8
5.2 Naturschutzgebiete	8
5.3 Landschaftsschutzgebiete.....	8
5.4 Naturdenkmale	8
5.5 Geschützte Biotope.....	8
5.6 Artenschutz.....	9
5.7 Gewässerschutz	9
5.7.1 Wasserschutzgebiete	9
5.7.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz	9
5.8 Wald.....	9
5.9 Denkmalschutz.....	9
5.10 Altlasten	9
6 Allgemeine Umweltschutzziele	9
7 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang	10
8 Räumliche Vorgaben	11
8.1 Naturräumliche Gegebenheiten	11
8.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	11
9 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	11
9.1 Schutzgut Mensch.....	11

9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
9.3	Schutzgut Boden	15
9.4	Schutzgut Wasser.....	16
9.5	Schutzgut Klima und Luft	17
9.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	18
9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
9.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
9.9	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	19
9.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
10	Darlegung landespflegerischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen....	19
10.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
10.2	Schutzgut Boden	21
10.3	Schutzgut Wasser.....	22
10.4	Schutzgut Klima und Luft	23
10.5	Schutzgut Landschaft und Erholung	24
10.6	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	25
10.7	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	25
10.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
11	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	25
11.1	Methode 1:	26
11.2	Methode 2	27
12	Maßnahmenkonzeption.....	31
12.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	31
12.2	Planinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	31
12.3	Fazit.....	32
13	Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan	32
13.1	Aufwertung Grabensystem.....	32
13.2	Streuobstwiese/Versickerungsfläche	33
13.3	Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden.....	33
13.4	Beleuchtung.....	33
14	Zusätzliche Angaben	33
14.1	Lücken und Defizite der Umweltprüfung.....	33
14.2	Maßnahmen zur Überwachung	33
15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich	5
Bild 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar	7
Bild 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Herxheim, 2. Änderung/Teilfortschreibung.....	8
Bild 4: Fotoaufnahme der östlichen (links) und der südlichen Erweiterungsfläche (rechts)	12
Bild 5: Vegetation / Gehölzstrukturen am Rand der Ackerflächen sowie entlang der Gräben	14
Bild 6: Standortfotos	16
Bild 7: Geplantes Grabensystem und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Plan Nr. 992/10 im Gewann Hintererlen	32

Vorbemerkungen

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

Der hier vorliegende Umweltbericht bezieht sich ausschließlich auf die geplanten Erweiterungsflächen im Osten und Süden des bestehenden Gewerbegebietes.

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Herxheim möchte das Gewerbegebiet Ost in Richtung Süden und Osten vergrößern, um zusätzliche Gewerbeflächen zu schaffen und somit Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe zu ermöglichen. Im Zuge der Erweiterungsabsichten soll auch ein im Außenbereich vorhandener Gartenbetrieb in das Plangebiet verlagert werden.

Das Gewerbegebiet Ost in Herxheim hat sich aus anfänglichen Einzelbetrieben am östlichen Ortseingang entwickelt und konnte sich durch die Umgehungsstraße nach und nach in südlicher Richtung ausdehnen. Es befinden sich hier Betriebe mittlerer Größe mit überwiegend kundenorientiertem Gewerbe sowie ein großflächiger Einkaufsmarkt. Das Gewerbegebiet ist mittlerweile komplett bebaut. Die Erweiterung soll die endgültige Siedlungsgrenze in Richtung Herxheimweyher darstellen.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, 2. Änderung und Erweiterung werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ortsgemeinderat Herxheim in öffentlicher Sitzung am 01.10.2015 gefasst.

Bei der Planung handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds nachhaltig beeinträchtigen könnte. Aus diesem Grund wird für die geplanten Erweiterungsbereiche eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt festzustellen. Darin eingeschlossen ist der Fachbeitrag Naturschutz, in dem die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffes abgehandelt wird.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Herxheim, am Ortsausgang in Richtung Herxheimweyher an der L 493. Der räumliche Geltungsbereich wird abgegrenzt

- durch die Landesstraße L 493 im Norden,
- durch den Entwässerungsgraben mit den Flst.-Nr. 988/2 und 988/3 im Süden,
- durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten sowie
- durch die Straße „Im Riegel“ und daran anschließende gewerbliche Nutzung im Westen.

Die Größe des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt ca. 3,93 ha. Die Erweiterung nimmt davon ca. 1,99 ha ein.

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Flächen im Bestand aufgeführt.

Gesamtfläche des Eingriffsbereichs	19.839 m²
Landwirtschaftsflächen	12.043 m ²
Gewerbefläche (Materiallager)	624 m ²
Obst-/ Gemüsegarten	1.284 m ²
Wiesenfläche (um Geräteschuppen)	157 m ²
Geräteschuppen/ Gewächshäuser	61 m ²

Feldweg, asphaltiert	96 m ²
Feldweg, geschottert	904 m ²
Wiesenweg	1.303 m ²
Temporär wasserführende Gräben mit vereinzelt Gehölzstrukturen	3.182 m ²
Gehölzstrukturen entlang Feldweg	185 m ²



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Planinhalt

Der Änderungsbereich bleibt nahezu unverändert. Geplant sind der Neubau des ALDI-Marktes sowie die Umgestaltung/Erweiterung des dazugehörigen Parkplatzes. Die Zufahrt in das Sondergebiet wurde bereits von der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ca. 40 m weiter nach Süden verlegt, um die beiden Einzelhandelsmärkte leichter andienen zu können.

Der Erweiterungsbereich in Richtung Osten wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, vornehmlich zur Erweiterung der direkt angrenzenden Betriebsgrundstücke. Der mit Gehölzstrukturen bewachsene Graben sowie der Feldweg müssen hierfür weichen. Der Wirtschaftsweg und der Graben werden an den östlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Der Graben ist als öffentliche Grün- und

Maßnahmenfläche festgesetzt und soll in einer Breite von 6,5 m ausgeführt werden. Er dient gleichzeitig als Gebietseingrünung. Für den östlichen Erweiterungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die gleichzeitig den Maximalwert darstellt. Eine Überschreitung dieses Wertes mit Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten ist somit nicht möglich. Weiterhin ist eine Geschossflächenzahl von 1,6 zulässig, Gebäude dürfen mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Diese Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Gewerbegebiet (GE 1) übernommen.

Der Erweiterungsbereich in Richtung Süden wird als Sondergebiet Gartenfachmarkt festgesetzt. Vorgesehen ist der Bau eines Pflanzenmarktes, der von einem im Plangebiet ansässigen Garten- und Landschaftsbauunternehmen betrieben wird. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Verkaufsbäudes mit Verwaltung, Lagerflächen für Schüttgüter und Natursteinen, Stellplätzen und Hoffläche mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Weiterhin wird ein Teil des Grundstücks für die Anlage von Schaugärten genutzt. Für den Gartenmarkt ist im Bebauungsplan eine Geschossfläche von max. 1.000 m² vorgesehen. Aufgrund der geplanten Lagerflächen, Flächen für Schüttgüter, Zu- und Abfahrten, Stellplätze usw. wird für den Bereich eine Überbauung von 60 % angesetzt. Der Pflanzenmarkt darf, entsprechend der im Gewerbegebiet Ost bereits ansässigen Einzelhandelsmärkte, ein Vollgeschoss haben.

Die verkehrliche Erschließung des Pflanzenmarktes erfolgt über die Straße „Im Riegel“. Um das Grundstück wirtschaftlich besser nutzen zu können soll ein Teil des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens überplant werden. Das Sondergebiet (SO 2) wird im Süden und im Osten eingegrünt. Im Bebauungsplan sind hierzu öffentliche Maßnahmenflächen mit Breiten von 8,5 bis ca. 13,5 Metern festgesetzt. Die Entwässerung (SW) kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Die Oberflächenwasser sollen über eine Verrohrung sowie über die geplanten Entwässerungsgräben in das vorhandene Grabensystem abgeleitet werden. Der Panzergraben/Klingbach steht als Vorfluter zur Verfügung.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) weist den Bereich des Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus aus. Weiterhin befindet sich das Baugebiet am Rande des Bereichs für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz.

4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Nach dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist der Erweiterungsbereich nach Osten als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Bereich mit Grünzäsur ausgewiesen.

Der südliche Erweiterungsbereich ist als sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

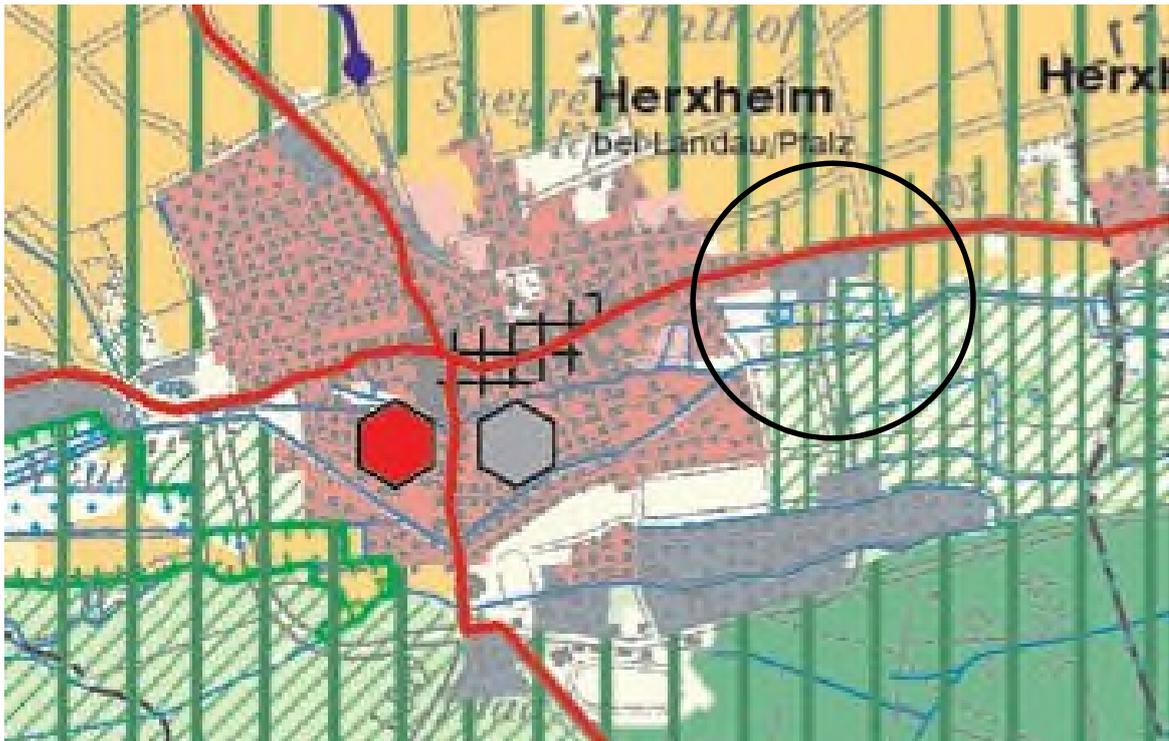


Bild 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar

4.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (2. Änderung/Teilfortschreibung) als bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet dargestellt.

Die Erweiterung nach Osten ist als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, die Erweiterung nach Süden als geplantes Sondergebiet Gartenfachmarkt.

Im Flächennutzungsplan ist an der Einfahrt in das Gewerbegebiet Ost ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser wird jedoch nach derzeitigem Stand nicht benötigt, weshalb die bisherige Einmündung bestehen bleibt.

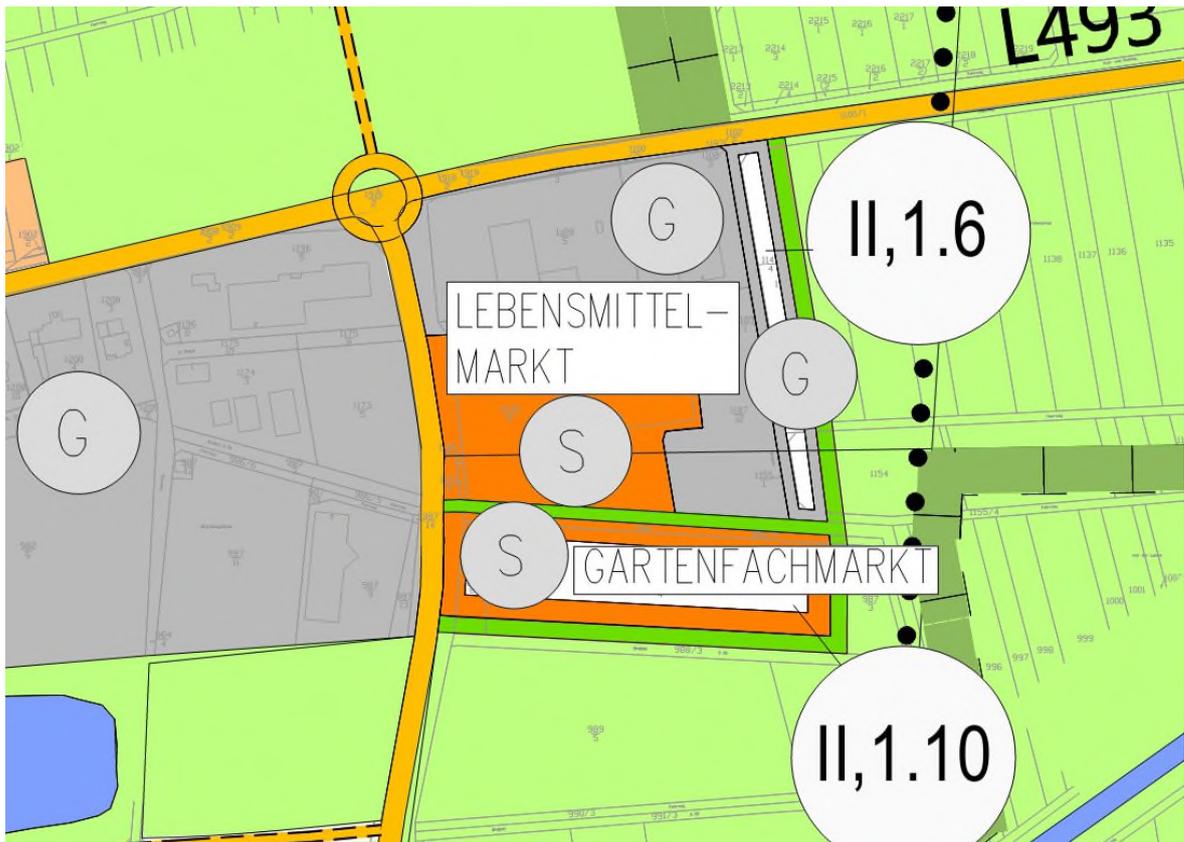


Bild 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Herxheim, 2. Änderung/Teilfortschreibung

5 Schutzgebiete und Restriktionen

5.1 Natura 2000 - Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Natura 2000-Flächen oder FFH-Gebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.3 Landschaftsschutzgebiete

Im oder angrenzend an das Plangebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet.

5.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.5 Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 LNatSchG befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.6 Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Zwar kann es erst durch Verwirklichung konkreter Vorhaben zu Verstößen gegen diese Verbote kommen, jedoch kann ein Bebauungsplan, welcher die planungsrechtliche Grundlage für solche Vorhaben bildet, keine Rechtsgültigkeit erlangen. Aus diesem Grund sind artenschutzrechtliche Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu beachten.

Im Plangebiet wurde anhand der Biotopausstattung eine vorläufige Einschätzung hinsichtlich des potenziellen Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgenommen.

5.7 Gewässerschutz

5.7.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.7.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.8 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

5.9 Denkmalschutz

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

5.10 Altlasten

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

6 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzzielen handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

7 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst insbesondere den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sowie die daran angrenzenden Flächen, soweit sie von der Planung betroffen sein könnten. In der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung wird nur der Erweiterungsbereich erfasst, da der Änderungsbereich als ausgeglichen gilt.

Die Ausdehnung des östlichen Erweiterungsbereiches beläuft sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 170 m, in Ost-West-Richtung auf ca. 25 m. Der südliche Erweiterungsbereich dehnt sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 60 m, in Ost-West-Richtung auf ca. 175 m aus.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotopkartierung auf Grundlage mehrerer Begehungen im August bis Oktober 2015 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie, Böden und Klima.

8 Räumliche Vorgaben

8.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Herxheim ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (Nr.221). Dieses bildet eine Wechselfolge von Lössriedeln als Ackerbaugebieten und Niederungen bzw. Schwemmfächern der aus dem Pfälzer Wald in West-Ost zum Rhein hinfließenden Bäche, die zum Teil sehr große Ausdehnungen aufweisen und die größten zusammenhängenden Feuchtgebiete, Wälder und Grünlandgebiete der Oberrheinebene beinhalten.

Das Plangebiet liegt im Auegebiet eines dieser Bäche, des Klingbaches, in der Untereinheit „Klingbachniederung“ (Nr. 221.23). Diese beginnt in der Vorhügelzone bei Billigheim und verbreitert sich zur Rheinniederung hin bis auf ein 4 km breites Band. Im Norden wird sie von der Herxheimer - Offenbacher Lössplatte begrenzt, im Süden durch den Mühlhofen-Rheinzaberner Riedel.

„Der nördliche Teil dieses Schwemmkegels weist neuzeitliche Talsedimente auf, es herrschen Aueböden mit hohem Grundwasserstand vor. Westlich von Herxheim wird in diesem Streifen vorwiegend Grünlandwirtschaft mit Prägung durch Feucht- und Nassgrünland betrieben, in die sich auf trockeneren oder entwässerten Partien Äcker einstreuen“.

Dieses Grünlandband löst sich östlich von Herxheim komplett auf und geht in reine ackerbauliche Nutzung über. Der südlichere Bereich dieses Schwemmkegels ist überwiegend bewaldet. Der Klingbach ist in ein ausgeprägtes System von Entwässerungs- und Mühlgräben eingebunden, die das Grünland durchziehen.

8.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Stieleichen-Hainbuchenwald - HA. Die heutige Realnutzung besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.

9 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Bestand nach Lage und Einwirkung folgt zu beschreiben:

9.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Herxheim und wird größtenteils

gewerblich (Bestand) sowie landwirtschaftlich (Erweiterungsflächen) genutzt. Westlich schließen weitere Gewerbeflächen an, daran wiederum gemischt genutzte Flächen (Dorfgebiet).

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich eine Kfz-Lackiererei, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie zwei Einzelhandelsmärkte, welche die Menschen mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen.

Der östliche Erweiterungsbereich wird ackerbaulich, zuletzt zum Spargelanbau, genutzt. Südlich des Spargelackers befindet sich der Lagerplatz des Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Der südliche Erweiterungsbereich wird ebenfalls landwirtschaftlich, zuletzt zum Maisanbau, genutzt. Am Rand des Feldes steht ein kleiner Geräteschuppen.

Östlich des Maisfeldes befindet sich ein umzäuntes Gartengrundstück, welches dem Obst- und Gemüseanbau dient. Zudem stehen zwei Gewächshäuser sowie eine kleine Gartenlaube/ Geräteschuppen auf diesem Grundstück.

Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung besitzt das Gebiet eine eingeschränkte Erholungsfunktion. Die das Plangebiet durchquerenden Wege dienen als Anschluss an Wegeverbindungen in angrenzende Freiraumstrukturen und besitzen somit eine Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Gleichzeitig dienen sie als Erschließungswege für die Landwirtschaft.

Durch die Landesstraße L493 ergeben sich insbesondere zu den Hauptpendelzeiten Lärmimmissionen durch den Fahrzeugverkehr. An das Plangebiet schließen sich im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Durch die Bewirtschaftung ist dabei zeitweilig von Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auszugehen.



Bild 4: Fotoaufnahme der östlichen (links) und der südlichen Erweiterungsfäche (rechts)

Prognose

Durch die Planung werden Teile der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen und Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg) umgewandelt. Der Ortsrand verschiebt sich dadurch um ca. 25 m nach Osten. Die eingeschränkte Erholungsfunktion der Landwirtschaftsflächen geht damit verloren.

Die Wegeverbindungen in die angrenzenden Freiräume werden durch die Planung nicht wesentlich verändert, der bestehende Wirtschaftsweg wird ebenso wie der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben nach Osten verschoben. Die daran anschließenden Feldwege bleiben weiterhin erreichbar.

Durch die Umsetzung der Vorhaben ist von einem gering erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen werden sich durch die Planung nur geringe Veränderungen hinsichtlich Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen ergeben.

Durch die zusätzliche Fläche wird die Erweiterung vorhandener Betriebe ermöglicht. Es werden voraussichtlich neue Arbeitsplätze entstehen, insbesondere aufgrund der Errichtung des Pflanzenmarktes.

Ergebnis

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität des benachbarten Dorfgebietes zu erwarten. Durch die Planung ist das Schutzgut Mensch in **geringem** Maß betroffen. Von der Schaffung neuer Arbeitsplätze profitieren die Menschen vor Ort.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die bestehenden Gewerbe- und Sonderflächen sind – mit Ausnahme des Garten- und Landschaftsbaubetriebes – größtenteils versiegelt. In den Randbereichen der Grundstücke sowie zur Gliederung des Parkplatzes wurden Grünflächen bzw. -streifen angelegt, in welchen teilweise Bäume gepflanzt sind.

Die zum Zweck der Gebietserweiterung überplanten Ackerflächen sind potentiell mit Düngemitteln und Pestiziden belastet. Es ist von einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Die Landwirtschaftsflächen werden von mehr oder weniger breiten Grünstreifen eingefasst.

Entlang der zeitweise wasserführenden Gräben ist teilweise eine Begleitflora, insbesondere in Form von Gehölzstrukturen, vorhanden. Der Vegetation ist eine mittlere Bedeutung beizumessen.

Die Lebensraumeignung der intensiv genutzten Ackerflächen ist für die Tierwelt als gering einzuschätzen. Eine höhere Bedeutung für die Tierwelt haben die vegetationsreicheren Gräben sowie die Grünstrukturen, welche die Ackerflächen erfassen. Diese bieten vielfältige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten, vor allem für Vögel und Wirbellose. Seltene oder schützenswerte Arten sind nicht vorhanden. Für ausgesprochene Freilandarten ist das Gebiet aufgrund der Kulissenwirkung durch Gewerbebebauung wenig attraktiv. Hinzu kommt eine nicht unerhebliche, jedoch relativ gleichbleibend andauernde Verlärmung durch den Fahrzeugverkehr.

Die innerhalb des Gebietes verlaufenden Feldwege sind grasig oder teils geschottert.

Aufgrund der dargestellten Potenziale und deren Beeinträchtigungen ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum eher einen ungeeigneten Lebensraum für die Tierwelt darstellt.



Bild 5: Vegetation / Gehölzstrukturen am Rand der Ackerflächen sowie entlang der Gräben

Prognose

Durch die Umsetzung der Planung werden die bestehenden Landwirtschaftsflächen innerhalb der Plangebietserweiterungen in Bauflächen umgewandelt. Lebensarten für die beschriebenen Tierarten gehen dabei verloren. Weiterhin ist eine Zunahme der Störwirkungen durch die geplante Nutzung und eine Beeinträchtigung der Tierwelt durch Lärm und Licht zu erwarten. Dadurch wird die Lebens- und Nahrungsraumfunktion der Flächen für Tierarten im Plangebiet selbst eingeschränkt. Die vorhandenen Tierarten werden sich in die angrenzenden Bereiche zurückziehen und es werden die siedlungstypischen Arten stärker vertreten sein.

Als faunistisch bedeutsame Biotopstrukturen sind hier hauptsächlich die Gehölzstrukturen entlang der Grabenflächen in Verbindung mit den angrenzenden Offenlandflächen zu nennen.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende temporär wasserführende Graben samt Vegetation entfällt und wird überplant. Da dieser Graben weiterhin zur Entwässerung benötigt wird, wird dieser in den südlich verlaufenden Graben umgeleitet und durch neue Vegetationsstrukturen ergänzt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben wird an den östlichen Gebietsrand verlegt und erfährt ebenfalls durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Gehölzen eine ökologische Aufwertung. Weiterhin ist im Zuge dieser Maßnahmen die Einbindung des östlich verlaufenden Grabens bis zum Klingbach vorgesehen. Auch dieser Graben soll mit seinen angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umgestaltet werden und durch standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölze eine Aufwertung erfahren.

Legt man die Ausnutzung der maximal überbaubaren Fläche zugrunde, werden hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen überplant.

Durch die Überplanung entfallen im Osten:

- ca. 185 m² Gehölzstrukturen entlang Feldweg
- ca. 220 m² temporär wasserführender Graben mit vereinzelt Gehölzstrukturen
- ca. 82 m² Grasweg
- ca. 2.555 m² Landwirtschaftsfläche
- ca. 904 m² geschotteter Landwirtschaftswege
- ca. 624 m² Gewerbefläche (Materiallager)

Im südlichen Bereich entfallen durch die Neubebauung:

- ca. 979 m² temporär wasserführender Graben mit begleitenden Gehölzstrukturen
- ca. 608 m² Grasweg
- ca. 96 m² asphaltierter Weg
- ca. 8.059 m² Landwirtschaftsfläche
- ca. 157 m² Wiesenfläche um Geräteschuppen
- ca. 61 m² Geräteschuppen
- ca. 419 m² Obst/Gemüsegarten

Für Vögel ist infolge von entfallenden Gehölzbeständen schwerpunktmäßig ein Verlust von Bruthabitats der Gebüsch- und Heckenbrüter zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die noch verbleibenden Lebensräume im Umfeld des Plangebietes durch die baulichen Anlagen sowie mögliche Lärmimmissionen beeinträchtigt. Die umfangreiche Beanspruchung der Offenlandflächen stellt weiterhin einen Verlust von Jagd- und Insektenhabitats für die lokale Vogelpopulation dar.

Ergebnis

Für das Arten- und Biotoppotential ist festzustellen, dass weder artenschutzrechtlich relevante noch national geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Die vorgefundenen Biotoptypen sind überwiegend von geringer ökologischer Wertigkeit.

Für das Schutzgut kann daher eine **geringe bis mittlere** naturschutzfachliche Bedeutung bzw. **Schutzbedürftigkeit** festgestellt werden.

9.3 Schutzgut Boden

Bestand

Im Planungsgebiet überwiegen, laut Pfalzatlas, jungtertiäre, pleistozäne Flusssedimente mit lehmig, sandig kiesigen Böden. Aufgrund des oberflächennahen Grundwasserspiegels und der daraus folgenden geringen Mächtigkeit der Böden besteht eine ungünstige Schutzwirkung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildungshöhe dieser Böden liegt gem. Hydrologischer Übersichtskartierung bei ca. 125mm/a.

Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse kann jahreszeitlich bedingt und witterungsunabhängig auftretendes Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Die nutzbare Feldkapazität (Speicherfähigkeit des Bodens für pflanzenverfügbares Wasser) und die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden für die ackerbauliche Nutzung sind im Bereich der Erweiterungsflächen hoch. Die Bewertung des Bodens als Standort für natürliche Vegetation ist dementsprechend gering.

Naturnahe Extremstandorte und Sonderstandorte (hinsichtlich Wasserhaushalt, Nährstoffversorgung und / oder Bodenreaktion), auf deren Vorhandensein spezialisierte und häufig gefährdete Tiere und Pflanzen angewiesen sind, existieren im Planungsgebiet nicht.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist gering bis mittel. Die Bodenstruktur ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Spargel- und Maisanbau) geprägt.

Bestehende Versiegelungen ergeben sich insbesondere durch die landwirtschaftlichen Wege. Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind derzeit ca. 1.764 m² voll oder teilweise versiegelt.



Bild 6: Standortfotos

Prognose

Durch die geplante Bebauung erfolgt im Gewerbegebiet eine maximal 80 %-ige Versiegelung des Bodens (max. 2.130 m²), im Sondergebiet wird ein Versiegelungsgrad von 60 % (5.458 m²) zum Ansatz gebracht. Weitere Teilversiegelungen ergeben sich durch den geplanten östlichen Wirtschaftsweg (ca. 1.004 m²). Insgesamt ergibt sich innerhalb des Plangebietes eine mögliche Versiegelungsfläche von ca. 7.588 m².

Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen erfolgt hauptsächlich im südlichen Teilbereich des Plangebietes. Es werden überwiegend Offenlandflächen überplant, welche durch zahlreiche anthropogene Einflüsse gekennzeichnet sind und in der Vergangenheit Veränderungen an ihrer Bodenstruktur erfahren haben.

Auf den versiegelten Flächen gehen die beschriebenen Bodenfunktionen vollständig verloren. Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich während der Bauphase durch Befahrung mit Baumaschinen sowie Ablagerungen. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenmorphologie.

Überschüssiges Bodenmaterial wird gegebenenfalls aus dem Gebiet abgefahren und geht damit verloren. Bodenverlust kann selten durch Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert oder ausgeglichen werden.

Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **hohem** Maß betroffen.

9.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der bindigen Deckschichten als mäßig einzustufen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist aufgrund der Deckschichten und der großen Grundwasserflurabstände als gering zu bewerten. Die Planung tangiert 2 durch das Gebiet verlaufende Gräben. Aufgrund der Topographie und Geologie ist jahreszeitlich bedingt mit Schichtwasser zu rechnen.

Da erhebliche Abschnitte des Untersuchungsbereiches keine Versiegelungen aufweisen, tragen sie zur Neubildung von Grundwasser bei. Allerdings kann Oberflächenwasser durch die tonige bzw. lehmige Abdeckung des Oberbodens nicht überall flächenhaft versickern.

Prognose

Durch die zusätzlichen Versiegelungsflächen bei Umsetzung der Planung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung weiter reduziert. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des natürlichen Bodens verloren, so dass von einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser auszugehen ist. Durch die Baumaßnahme sowie die Nutzung der Bauflächen wie auch durch den Kraftfahrzeugverkehr kann es zu Bodeneinträgen und damit zu Grundwasserverschmutzungen kommen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser über das bestehende Grabensystem in den südlich des Plangebietes verlaufenden Panzergraben/ Klingbach geleitet wird.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Graben (Plan Nr. 985/4) wird in den südlich verlaufenden Graben umgeleitet und bleibt somit auch weiterhin funktionsfähig. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Graben (Plan Nr. 1185/1 und 1155/1) wird an den östlichen Gebietsrand verlegt und bleibt ebenfalls in seiner Funktion bestehen. Das Grabensystem wird durch den westlich des Plangebietes nach Süden verlaufende Graben ergänzt, welcher dann das Oberflächenwasser bis zur geplanten Retentionsfläche nördlich des Klingbachs leitet.

Die Entwässerung der bestehenden Baugrundstücke wird nicht verändert.

Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **mittlerem** Maß betroffen.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die Gemeinde Herxheim liegt im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Das Vorderpfälzische Tiefland besitzt jedoch als Teil des Oberrheingrabens einen klimatischen Sonderstatus (Beckenklima). Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Jahr ca. 650 bis 800 mm; während der Vegetationsperiode (Mai-Juli) nur um die 200 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 10 und 12,5°C. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt zwischen 1650 und 1725 Stunden. Die regionalen Winde kommen ganzjährig überwiegend aus südwestlicher Richtung.

Im Oberrheingraben geht die sog. Beckenlage mit der Neigung zu schwülwarmem Wetter und wenig Windaustausch einher. Lokalklimatisch stellt das Plangebiet mit den angrenzenden Straßen und Gewerbeflächen eine Wärmeinsel dar, indem sich die versiegelten Flächen und die Gebäude stärker aufheizen als die Umgebung. Durch Bebauung wird die Durchlüftung beeinträchtigt. Lediglich die angrenzenden Ackerflächen können die Aufheizung etwas puffern.

Die Landwirtschaftsflächen stellen wirksame Kaltluftproduzenten dar. Die auf ihnen entstehende Kaltluft ist in austauscharmen Strahlungswetterlagen (Windstille, klarer Himmel und starke nächtliche Abkühlung) wichtig für die Luftzufuhr und damit für den Austausch belasteter, aufgeheizter Luft in den Ortschaften.

Prognose

Mit einer Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Flächen im Untersuchungsbereich versiegelt. Dies führt am Tag zu einer zusätzlichen Aufheizung, was sich insbesondere an feuchtwarmen Sommertagen bemerkbar machen kann. Dagegen wird die Kaltluftentstehung auf die unversiegelten Flächen beschränkt und damit gebremst.

Die bereits mäßige Durchlüftung des Plangebietes wird durch Umsetzung der Planung eingeschränkt, die vorgesehene Bebauung wird eine grundsätzliche Durchlüftung jedoch weiterhin gewährleisten. Aufgrund nutzungsbedingter Emissionen (Wärmeversorgung, Verkehr) kann es zu geringfügig erhöhten Schadstoffbelastungen in der Luft kommen.

Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **geringem** Maß betroffen.

9.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand

Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Herxheim und bildet die Siedlungsgrenze hin zur freien Landschaft.

Das Umfeld des Plangebietes ist landwirtschaftlich und gewerblich geprägt. Die bestehenden Gebäude, insbesondere die Einzelhandelsmärkte, besitzen einen geringen Identifikationswert für das Ortsbild. Westlich des Gewerbegebietes schließt ein Dorfgebiet an, wobei zunächst nicht die ortstypische Haus-Hof-Bebauung, sondern Ein- und Mehrfamilienhäuser folgen.

Für die ortsansässige Bevölkerung besitzt das Gebiet einen nur untergeordneten Erholungswert, dieser bezieht sich nicht auf die optische Wirkung („Blickbeziehung ins Grüne“, sondern vielmehr auf den Zugang zum überörtlichen Feldwegenetz, welche gleichzeitig der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird der nördliche Siedlungsrand von Herxheim um ca. 25 m nach Osten verschoben. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion sind als gering einzustufen. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenzen wird eine wirkungsvolle optische Abschirmung des Plangebietes stattfinden. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe begrenzt.

Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **geringem** Maß betroffen.

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Nördlich des Geltungsbereiches, gegenüber des Autohauses, befindet sich ein jüdischer Friedhof, dessen Gedenkstein an den Holocaust erinnert. Nordöstlich des Plangebietes, nördlich des L 493, steht ein Feldkreuz.

Das Vorhandensein weiterer Kultur- und Sachgüter innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet ist nicht bekannt.

Prognose

Der jüdische Friedhof sowie das Feldkreuz nördlich der L 493 werden von der Planung nicht tangiert.

Ergebnis

Durch die Planung ist das Schutzgut in **geringem** Maß betroffen.

9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

9.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Bezüglich der Umweltbelange würde sich keine relevante Veränderung gegenüber der in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen ergeben.

9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches erfolgt insbesondere aufgrund der Nachfrage der im Gewerbegebiet Ost ansässigen Betriebe. Diese möchten ihre Betriebsgelände in unmittelbarer räumlicher Nähe erweitern.

Bei einer Ausweisung an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde Herxheim müssten ebenfalls Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden.

10 Darlegung landespflegerischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

10.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Arten- und Biotoppotential bezeichnet pflanzliche und tierische Organismen, ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie die zwischen ihnen bestehenden Wechselwirkungen. Floristische und faunistische Aspekte sind so aufzuarbeiten, dass die Lebensraumfunktion einer Fläche im Systemzusammenhang beurteilt werden kann.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls landwirtschaftlich genutzter Flächen und den Verlust von einzelnen Gehölzen entlang der naturfernen ausgebauten Entwässerungsgräben betroffen.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Kompensation der Lebens- und Brutraumverluste werden neue Gehölzflächen mit heimischen Gehölzen entlang der Entwässerungsgräben angelegt.
- Durch die Anpflanzung von zusätzlichen ca. 30 Bäumen auf einer bisher fast baumfreien Fläche erfährt das Arten- und Biotoppotential eine deutliche Aufwertung durch Schaffung von zusätzlichem Brut- und Lebensraum.
- Durch die Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können auch auf den baulich intensiv genutzten Grundstücken Lebensräume für Tiere geschaffen werden.
- Mit der Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten werden Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen gemacht. Diese können vielfältige Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.
- Die Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Pflanzen sichert die Nahrungsgrundlage insbesondere für Insekten und Vögel.
- Durch die Verwendung von insektenschonender Beleuchtung wird die Lockwirkung auf Insekten, aber auch auf Insektenjäger wie z.B. Fledermäuse deutlich reduziert.
- Durch die naturnahe Umgestaltung des Grabensystems mit entsprechender grabenbegleitender Bepflanzung erfahren diese Flächen insgesamt eine ökologische Aufwertung die vor allen Dingen wieder Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.
- Zur Vermeidung der Zerstörung potenziell am Süd- und Ostrand des Plangebietes vorkommender Eigelege sowie der Tötung möglicherweise dort überwinternder Individuen

sind die Planierungsarbeiten in diesen Bereichen nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen.

- Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ergebnis

Durch die Vielfalt und Qualität an Maßnahmen kann der Eingriff mit den Anpflanzungen, Ansaaten und Pflegemaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden. Die Qualität der Maßnahmen führt in Teilbereichen zu einer Verbesserung der Situation. **Zum vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich wie auch zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind planinterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.**

10.2 Schutzgut Boden

„Boden ist die oberste von Mikroorganismen, Pflanzen und Tiere belebte Schicht der Erdoberfläche. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind insbesondere die Regulationsfunktion, die Produktionsfunktion im Sinne natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die Lebensraumfunktion im Sinne von Biotopentwicklungspotential und die Informationsfunktion des Bodens von Bedeutung.“ (HVE, LfUG, 1998)

Böden, die eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor, Sonderformen und bodenbezogenen Sonderstandorte mit großer Bedeutung für die natürliche Vegetation ebenfalls nicht.

Die vorhandenen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Böden weisen in der Regel eine hohe Vorbelastung auf. Durch den Einsatz von schweren Fahrzeugen sind landwirtschaftliche Böden häufig stark verdichtet. Durch die Verwendung von Düngern, Herbiziden und Fungiziden sind die Böden bei konventioneller Bewirtschaftung stark belastet. Sämtliche Bodenfunktionen müssen zumindest als beeinträchtigt gewertet werden.

Auf den versiegelten Flächen gehen die beschriebenen Bodenfunktionen vollständig verloren. Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich während der Bauphase durch Befahrung mit Baumaschinen sowie Ablagerungen. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenmorphologie.

Überschüssiges Bodenmaterial wird gegebenenfalls aus dem Gebiet abgefahren und geht damit verloren. Bodenverlust kann selten durch Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert oder ausgeglichen werden.

Bodenverlust durch Versiegelung kann selten durch Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert oder ausgeglichen werden. Es sind Umweltauswirkungen von hoher bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Der Versiegelungsgrad sollte soweit möglich begrenzt werden. Versiegelungen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad begrenzt und damit die Bodenfunktion zumindest in Teilen erhalten werden.

- Vorhandenes Bodenmaterial ist soweit möglich zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit sollte ein Einbau vor Ort erfolgen.
- Durch die Festsetzung von Pflanzgebots- und Maßnahmenflächen werden Flächen von der Versiegelung ausgenommen.
- Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material z.B. Pflaster hergestellt werden. Der neue Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes wird ebenfalls wasserdurchlässig als Schotterweg ausgebaut.
- Die Herstellung der extensiv gepflegten Wiesenfläche nördlich des Panzergrabens verbessert sowohl die biotische Ertragsfunktion – Verbesserung der physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften durch Vermeidung von Verdichtung, Eintrag von Dünger usw. und durch die Abmagerung durch Entfernen des Mähgutes- als auch die Lebensraumfunktion im Vergleich zu der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen, die mit Gehölzpflanzungen (Erhaltungs- und Anpflanzungsbindung) festgesetzt werden, verbessern das Schutzgut Boden ebenso wie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

Ergebnis

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Bodenversiegelungen deutlich begrenzt werden. Dennoch ergeben sich aus der Planung zusätzliche Bodenversiegelungen. Aus diesem Grund sind zur Kompensation des Eingriffs planinterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. **Durch die aufgeführten Maßnahmen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.**

10.3 Schutzgut Wasser

„Das Wasserpotential umfasst das Grundwasser und die Oberflächengewässer. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind in Bezug auf Grundwasser seine Standort- und Lebensraumfunktion, in Bezug auf Oberflächengewässer die Standort- und Lebensraumfunktion, die Erholungs- und Regulationsfunktion von Bedeutung.“ (HVE, LfUG, 1998).

Grundwasserneubildungsfunktion: In Gebieten, die sich in besonderer Weise zur Grundwasserneubildung eignen, sind eingriffsbedingte Beeinträchtigungen gesondert zu kompensieren. Eine Kompensation ist dann erreicht, wenn am Eingriffsort für eine Versickerung, der von den überbauten Flächen stammenden Wassermengen, in gleicher Menge und Qualität wie vor dem Eingriff gesorgt wird.

Grundwasserdargebotsfunktion: Eine Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Grundwasserdargebots ist durch die Mittel der Eingriffsregelung nicht möglich.

Oberflächenwasserschutzfunktion: Zu dieser Funktion gehören alle Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens beitragen, wie z.B. die Erhöhung der Strukturvielfalt.

Die physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften von Oberflächengewässern sollten möglichst an die natürlichen Verhältnisse angepasst werden. Eingriffe in naturnahe Gewässer können durch entsprechende Renaturierungs- und Rückbaumaßnahmen an naturfernen, extensiv genutzten Gewässern kompensiert werden. Durch die Erhöhung der Strukturvielfalt an Gewässern kann auch das Selbstreinigungsvermögen verbessert werden. Eingriffe in natürliche Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern können durch die Wiederherstellung natürlicher Überflutungsregime auf geeigneten Flächen kompensiert werden. Als Maßnahme zur Stärkung der Retentionsfunktion bieten sich z.B. der Rückbau Deich- und Entwässerungsanlagen sowie die Entsiegelung von Flächen an.

Durch die Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser nachhaltig und dauerhaft unterbunden. Folgen sind u.a. eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Niederschlägen. Das Wasserrückhaltevermögen wird ebenfalls vermindert.

Die Auswirkungen sind von hoher bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Das Konzept wurde mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt. Zur Verminderung der Versiegelung und um die Störung des Wasserhaushalts zu minimieren sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, versickerungsfähigem Pflaster herzustellen. Die Wirtschaftswege im Osten werden mit wassergebundener Decke ausgebaut.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird eine Versickerung von Oberflächenwasser zumindest zum Teil auch in Zukunft gewährleistet.
- Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie die Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen bleiben Flächenanteile innerhalb der Bauflächen auch in Zukunft wasserdurchlässig und tragen damit zur Grundwasserneubildung bei.
- Anfallendes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickern und über das Grabensystem in den südlich gelegenen Panzergraben/ Klingbach geleitet werden. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Durch die Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen bleiben erhebliche Flächenanteile innerhalb der Bauflächen auch in Zukunft wasserdurchlässig und tragen damit zur Grundwasserneubildung bei.

Ergebnis

Durch Umsetzung der Planung ist eine teilweise Versiegelung und damit die Störung der Grundwasserneubildung unvermeidlich. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können negative Beeinträchtigungen jedoch reduziert werden. **Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.**

10.4 Schutzgut Klima und Luft

„Im Rahmen der Eingriffsregelung sind in Bezug auf das Klima die Produktions- und Lebensraumfunktion, die Regulationsfunktion sowie die bioklimatischen Wirkungen relevant.“ (HVE, LfUG, 1998)

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung tangiert.

Von der Planung sind keine besonders zu schützenden Mikroklimastandorte betroffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen sowie nachhaltige Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten wären. Baukörper und versiegelte Flächen tragen jedoch häufig zur Erhöhung von Strahlung und Erwärmung bei. Auch kommt es durch die Zunahme des Verkehrs zu höheren Schadstoffemissionen.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die Durchgrünung des Baugebietes durch flächenhafte Pflanzgebote führt durch die Schattenwirkung zu einer Reduzierung der Oberflächenaufheizung.
- Durch die Grüngestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt und damit ebenfalls die Aufheizung an Sonnentagen reduziert.
- Durch die Vielzahl an Maßnahmen zur Begrünung – Hecken, Bäume, Wiesenflächen - wird einer Verschlechterung entgegengewirkt.

Ergebnis

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung kommt es unvermeidlich zu einer verstärkten Aufheizung der Oberfläche, welche jedoch durch Bepflanzungsmaßnahmen vermindert werden können. Die Bepflanzungen wirken klimatisch ausgleichend. **Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.**

10.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

„Das Landschaftsbild ist wesentliche Grundlage des Erholungs- und Erlebnispotentials. Es umfasst alle sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft.“ (HVE, LfUG, 1998)

Das Schutzgut Landschaft ist von der Planung durch Wegfall bisheriger Freiflächen betroffen. Darüber hinaus erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Da landschaftsästhetische Beeinträchtigungen kaum kompensierbar sind, kommen den Vermeidungsmaßnahmen eine entscheidende Bedeutung zu.

Vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch die innere Durchgrünung des Baugebietes durch Einzelpflanzgebote sowie die Randeingründung durch flächenhafte Pflanzgebote kann das Plangebiet besser in den Landschaftsraum integriert werden.
- Die Begrenzung der Gebäudekubatur sichert eine ortsbildverträgliche Bebauung.
- Vorhandene Wegebeziehungen werden durch die Anlage von neuen Wegen ersetzt.

Ergebnis

Das Landschaftsbild ist bereits im Bestand durch Straßen und Gebäude vorbelastet. Durch Baum- und Gehölzpflanzungen werden die Beeinträchtigungen durch die Baukörper abgemildert. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes ist daher bei Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen nicht zu erwarten. **Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Landschaftsbildes sind nicht notwendig.**

Die überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden nicht zu Erholungszwecken genutzt. **Daher wird das Erholungspotential auch nicht beeinträchtigt.**

10.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) anzuzeigen.

10.7 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Bezüglich der Umweltbelange würde sich keine relevante Veränderung gegenüber der in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen ergeben.

10.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches erfolgt insbesondere aufgrund der Nachfrage der im Gewerbegebiet Ost ansässigen Betriebe. Diese möchten ihre Betriebsgelände in unmittelbarer räumlicher Nähe erweitern.

Bei einer Ausweisung an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde Herxheim müssten ebenfalls Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden.

11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Beurteilung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Umweltprüfung nach BauGB gibt es nach den bestehenden Landesgesetzen keine verbindliche Regelung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Schutzgüter vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998. Danach sind in erster Linie die erheblichen und nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen. Um diese verbal-argumentative Argumentation zu untermauern und insbesondere um die Größe der externen Ausgleichsflächen zu quantifizieren ist eine Beurteilung über die Fläche unerlässlich.

Methode 1 führt die Ermittlung der auszugleichenden Flächen mittels Wertfaktoren bzw. Prozenten durch. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Methode 2 nach den Vorgaben der Bundeskompensationsverordnung (Entwurf 2013) durchgeführt.

Für beide gilt: Die zu bilanzierenden Flächen wurden mit CAD aus dem Katasterplan bzw. über Luftbild und örtliche Begehungen ermittelt und können gegenüber der Örtlichkeit geringfügig abweichen.

11.1 Methode 1:

Schutzgüter: Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Kultur- und Sonstige Sachgüter:

Für diese Schutzgüter erfolgt die Bilanzierung ausschließlich verbal-argumentativ.

In Kapitel 10 wurde bereits ausgeführt, dass die vorgesehene Planung bei diesen Schutzgütern keine oder keine erhebliche Verschlechterung der Ist-Situation auslöst, sofern für die Umsetzung der Festsetzungen zur Verminderung, Ersatz und Ausgleich hervorgerufenen Beeinträchtigungen erfolgt.

Schutzgüter: Arten und Biotope und Boden

Für die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Boden“ wird ergänzend eine rechnerische Bewertung über die Fläche geführt.

Der einzelnen Eingriffsfläche wird ein Ausgleichsfaktor zugeordnet; dieser ist davon abhängig, wie wertvoll bzw. empfindlich die Ausgangsfläche ist, in welche eingegriffen wird bzw. wie beeinträchtigend der jeweilige Eingriff ist. Je nach Wertigkeit der Ausgangsfläche bzw. der zukünftigen Nutzung können unterschiedliche Ausgleichs- oder Aufwertungsfaktoren angesetzt werden.

Die vollständige Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung. Im Plangebiet werden **ca. 7.588 m²** landwirtschaftlicher Fläche überbaut. Diese Überbauung löst einen Ausgleichsbedarf in gleicher Höhe aus.

Weiterhin entfallen **ca. 1.653 m²** temporär wasserführende Gräben mit begleitenden Gehölzstrukturen, die einen Ausgleichsbedarf, welcher mit Faktor 2 zu bewertet ist, auslöst. **ca. 3.306 m²**

Es entfallen ca. 705 m² Graswege. Auch hier wird der Ausgleichsbedarf mit Faktor 2 angesetzt. **ca. 1.410 m²**

Für die geplante Überbauung entfallen weiterhin ca. 157 m² Wiesenfläche und ca. 419 m² Obst- und Gemüsegärten. Da sich das Schutzgut dadurch verschlechtert, wird der Ausgleichsbedarf mit Faktor 2 bewertet. **ca. 1.152 m²**

Der im Osten in Nord-Süd-Richtung verlaufende geschotterte Wirtschaftsweg mit ca. 904 m² wird an den neuen Ortsrand verlegt. Der neue Weg hat dann ca. 1.004 m². Da der neue Weg auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen ist, löst dieser einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von ca. **1.004 m²** aus.

Die Summe der erheblich beeinträchtigten Flächen beträgt demnach **16.113 m²**

Dieser Summe stehen die Flächen und Maßnahmen im Gebiet gegenüber, die den Eingriff mindern, die vorhandenen Flächen gegenüber dem bestehenden Wert verbessern und damit den Flächenbedarf reduzieren:

- Auf einer Fläche von 1.429 m² wird eine extensive Wiesenfläche angelegt. 1.429 m² werden auf Acker angelegt, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand darstellt und deshalb mit dem Faktor 2 angesetzt wird. **2.858 m²**

- Die ca. 30 neu zu pflanzenden Bäume stellen eine erhebliche Aufwertung für das Arten- und Biotoppotential dar, weshalb sie in die Flächenbewertung miteinfließen. Es wird ein Flächenansatz von 25 m² pro Baum angesetzt, das entspricht einem Durchmesser von etwa 8 m. In der Summe sind dies **750 m²**.
- Im östlichen, südlichen und westlichen Teil sind ca. 2.302 m² auf ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen als Maßnahmenflächen vorgesehen. Geplant ist hier die Bepflanzung der Uferbereiche mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen, sowie die Entwicklung als Hochstaudenflur für die Restflächen. Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung für die Schutzgüter und wird daher mit dem Faktor 2 bewertet. **4.604 m²**
- Der östlich verlaufende Graben (ca. 922 m²) wird mit seinen angrenzenden Uferbereichen in einen naturnahen Zustand umgestaltet. Die Uferbereiche werden mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Feuchtgebüsch, Erlen, Weiden) bepflanzt. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln. Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung für die Schutzgüter und wird daher mit dem Faktor 2 bewertet. **1.844 m²**
- Der südlich verlaufende Graben (ca. 1.077 m²) wird ebenfalls mit seinen angrenzenden Uferbereichen in einen naturnahen Zustand umgestaltet. Die Uferbereiche werden mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Feuchtgebüsch, Erlen, Weiden) bepflanzt. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln. Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung für die Schutzgüter und wird daher mit dem Faktor 2 bewertet. **2.154 m²**
- Im südlichen Bereich entfällt ein ehemaliger Feldweg ca. 481 m² zugunsten einer Retentionsfläche. Aufgrund der deutlichen Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand wird diese Fläche mit dem Faktor 2 angesetzt. **962 m²**
- Die nicht überbaute Grundstückfläche der Sonderbaufläche beträgt ca. 3.638 m². Hiervon wird eine Teilfläche als Schaugärten und die Restfläche gärtnerisch angelegt. Aufgrund der Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand (Acker) wird die Fläche mit dem Faktor 1,4 angesetzt. **5.093 m²**.
- Die nicht überbaute Grundstücksfläche der gewerblichen Baufläche beträgt ca. 532 m². Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Aufgrund der Verbesserung gegenüber der ehemaligen Ackerfläche wird hier ein Faktor von 1,4 angesetzt. **798 m²**

In der Summe ergibt das eine berechnete Aufwertung innerhalb des Geltungsbereichs von **19.013 m²**.

Die Differenz aus Eingriff und Ausgleich beträgt rechnerisch **19.063 m² - 16.133 m² = 2.930 m²**

11.2 Methode 2

Die Berechnung erfolgt nach dem Entwurf der Bundeskompensationsverordnung (Entwurf 19.04.2013). Der Biotop Code, die Flächenbezeichnung (Biotoptyp) und der Biotop Wert wurden gemäß Anl. 2 – Liste der Biotoptypen und –werte zugeordnet.

Gemäß § 4 des Entwurfs kann der Biotopwert um bis zu 3 Wertpunkte auf- bzw. abgewertet werden, falls es der Zustand der Fläche erfordert.

BESTAND EINGRIFFSBEREICH				
Biototyp Code	Fläche (Biototyp)	Fläche in m²	Biototyp Wert	Biotopwert x Fläche
	Biototypen des Binnenlandes			
AC	Äcker und Ackerbrachen			
AC. 4	Äcker und Ackerbrachen auf Lehm- oder Tonböden			
AC. 4.3	Intensiv bewirtschafteter Acker auf Lehm- oder Tonboden mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	12.043	5	60.215
GH	Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzstrukturen			
GH. 4	Gehölzanzpflanzungen und Hecken aus überwiegend nicht autochthonen Arten			
GH. 4.2	Mittlere Ausprägung/ - mit Überhältern mittlerer Ausprägung (Gehölzstrukturen entlang Feldweg)	185	11	2.035
GH. 6	Streuobstbestand			
GH. 6.2	Streuobstbestand auf Acker			
GH. 6.2.1	- Mit jungem Baumbestand	1.284	11	14.124
FG	Fließende Gewässer			
FG. 5	Gräben und Fließgewässer technischer Art			
FG. 5.1	Graben mit periodischer oder dauerhafter Wasserführung (fließendes oder stehendes Gewässer)			
FG. 5.1.2	- Naturferne Ausbildung	3.182	8	25.456
	Biototypen des besiedelten Bereiches und Verkehrsanlagen			
XF	Freiflächen des besiedelten Bereiches			
XF. 7	Kleingartenanlagen, Grabeland, Gärten und private Grünflächen			
XF. 7.2	Private Grünfläche, strukturarm (Wiesenfläche um Geräteschuppen)	157	7	1.099

XV	Verkehrsanlagen und Plätze			
XV. 1	Straßen und sonstige Verkehrswege (einschließlich land- und forstwirtschaftliche Wege)			
XV. 1.1	Versiegelter Verkehrsweg (Feldweg asphaltiert)	96	0	0
XV. 1.3	Geschotterter/unbefestigter Verkehrsweg (Feldweg geschottert)	904	3	2.712
XV. 2	Rad- und Fußwege bzw. Pfade			
XV. 2.4	Unbefestigter Weg (Graswege oder Wege mit offenem Boden) (Wiesenweg)	1.303	11	14.333
XS	Siedlungs- und Industrieflächen mit zugeordneter typischer Freiraumstruktur			
XS. 7	Industrie- und Gewerbeflächen inkl. Typischen Freiräumen (Materiallager)	624	0	0
XS. 7	Industrie- und Gewerbeflächen inkl. Typischen Freiräumen (Geräteschuppen/Gewächshaus)	61	0	0
	Summe Bestand Eingriffsbereich	19.839		119.974

PLANUNG EINGRIFFSBEREICH				
Biotoptyp Code	Fläche (Biotoptyp)	Fläche in m²	Biotoptyp Wert	Biotopwert x Fläche
	Biototypen des Binnenlandes			
GH	Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzstrukturen			
GH. 5	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen			
GH. 5.1	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen aus überwiegend autochthonen Arten Mittel aus junger/mittlerer Ausprägung (Baumpflanzungen entlang Gewässer ca. 27 Bäume)	750	15	11.250
GH. 6	Streuobstbestand			

GH. 6.2	Streuobstbestand auf Acker			
GH. 6.2.1	- Mit jungem Baumbestand (Obst- und Gemüsegarten Bestand) (Streuobstwiese geplant) (Maßnahmenfläche M1)	865	11	9.515
		1.429	11	15.719
FG	Fließende Gewässer			
FG. 5	Gräben und Fließgewässer technischer Art			
FG. 5.1	Graben mit periodischer oder dauerhafter Wasserführung (fließendes oder stehendes Gewässer)			
FG. 5.1.1	- Naturnahe Ausbildung (Maßnahmenflächen M1 und M2)	4.783	13	62.179
	Biotoptypen des besiedelten Bereiches und Verkehrsanlagen			
XF	Freiflächen des besiedelten Bereiches			
XV	Verkehrsanlagen und Plätze			
XV. 1	Straßen und sonstige Verkehrswege (einschließlich land- und forstwirtschaftliche Wege)			
XV. 1.3	Geschotteter/unbefestigter Verkehrsweg (Feldweg geschottert)	1.004	3	3.012
XS	Siedlungs- und Industrieflächen mit zugeordneter typischer Freiraumstruktur			
XS. 7	Industrie- und Gewerbeflächen inkl. Typischen Freiräumen	2.662	2	5.324
XS. 7	Industrie- und Gewerbeflächen inkl. Typischen Freiräumen (Sondergebietsfläche mit Schaugärten)	9.096	2 (+1)	27.288
	Summe Planung	19.839		134.287

Ergebnis

Planungsstand	Fläche	Biotopwert
Bestand	19.839 m ²	119.974
Planung	19.839 m ²	134.287
Ergebnis	0 m²	+ 14.313

Das Ergebnis der Flächenermittlung korrespondiert mit dem Ergebnis der verbal-argumentativen Bilanzierung. Danach wird der erforderliche Ausgleichsbedarf vorrangig durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, Versiegelung ausgelöst.

Bei beiden angewandten Methoden kam es jeweils zu einer Verbesserung des derzeitigen Bestandes. Bei Methode 1 waren dies **2.880 m²** und bei Methode 2 war der Biotopwert der Planung um **14.313** höher als der Biotopwert des Bestandes. Begründet wird diese Erhöhung durch die geplanten Maßnahmen an den vorhandenen Gräben. Diese werden mit ihren angrenzenden Uferbereichen in einen naturnahen Zustand umgestaltet. Die Uferbereiche werden mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Feuchtgebüsch, Erlen, Weiden) bepflanzt. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln.

12 Maßnahmenkonzeption

12.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Flächen sollten nur im absolut erforderlichen Umfang versiegelt oder befestigt werden. Soweit möglich sollten notwendige Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden (z. B. Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.)
- Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Soweit möglich ist dieser zur Wiederverwendung vorzusehen.
- Die Kubatur der zulässigen Gebäude ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.
- Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist das Baugebiet an seinen einsehbaren Rändern einzugrünen. Hierzu sollten gebietsheimische Bäume und Sträucher vorgesehen werden.
- Anfallendes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickern oder im Trennsystem abgeführt werden.
- Zur Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten Insekten schonende Leuchtmittel verwendet werden.

Nach Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt insbesondere aufgrund der Versiegelung weiterhin eine erhebliche Beeinträchtigung. Somit sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

12.2 Planinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bestehen durch die Planung insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, und Boden. Diese resultieren vordergründig aus der zusätzlichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen bei Umsetzung des Gebietes.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist auf dem planinternen Grundstück Plan Nr. 992/10 im Gewann „Hintererlen“ die Umwandlung einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine Streuobstwiese mit Sickerfläche auf einer Teilfläche von ca. 1.430 m² vorgesehen. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt ca. 4.417 m². Das Grundstück grenzt im Süden an den Klingbach an.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme dient die Aufwertung der bestehenden Entwässerungsgräben innerhalb des Plangebietes. Die Gräben sind als öffentliche Maßnahmenflächen festgesetzt und fungieren gleichzeitig als Ortsrandeingrünung.

12.3 Fazit

Die verbal-argumentativen Ausführungen und die rechnerischen Bilanzierungen zu den Schutzgütern, in denen Bestand und Eingriff bewertet und Kompensationsmaßnahmen beschrieben werden, lassen den Schluss zu, dass das Vorhaben, unter Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vorgaben und Maßnahmen und durch Zuordnung der internen Ausgleichsmaßnahmen ohne erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die Schutzgüter durchgeführt und als ausgeglichen betrachtet werden kann.



Bild 7: Geplantes Grabensystem und naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Plan Nr. 992/10 im Gewinn Hintererlen

13 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan

13.1 Aufwertung Grabensystem

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind die Gräben sowie die angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umzugestalten. Sofern erforderlich sind Uferbefestigungen zu beseitigen.

Die Uferbereiche sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Feuchtgebüsch, Erlen, Weiden) zu bepflanzen. Die Anlage von Retentionsmulden ist zulässig. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal im Jahr abzumähen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

13.2 Streuobstwiese/Versickerungsfläche

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Erdbeckens zur Regenwasser-Rückhaltung und -versickerung festgesetzt. Zum südlich angrenzend verlaufenden Panzergraben ist dabei ein Notüberlauf anzulegen.

Das gesamte Gelände ist nach erfolgter Modellierung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und mit 2-3 Schnitten pro Jahr als extensives Grünland zu unterhalten. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 1. Juni erfolgen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Zusätzlich sind im Randbereich Obstbaumhochstämme (regionale, alte Sorten) anzupflanzen. Die Hochstämme brauchen jeweils eine Drahtose gegen Verbiss, einen Pfahl an der Westseite und eine Baumscheibe mit erhöhtem Erdrand. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung. Erziehungsschnitt der Jungbäume alle zwei Jahre bis ins 10. Jahr. Danach Auslichtungsschnitt alle 2 - 3 Jahre nach dem Laubfall. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung.

(1 Baum pro 200 m², Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang 10-12 cm, mit einem Leittrieb und mind. 3 Seitentrieben, Veredlungsunterlage nur als Sämling).

13.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

13.4 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Lücken und Defizite der Umweltprüfung

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

14.2 Maßnahmen zur Überwachung

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf öffentlichen Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gewerbegebiet Ost in Herxheim ist vollständig bebaut. Ansässige Unternehmen möchten gerne ihre Betriebsgelände vergrößern, weshalb die Gemeinde Herxheim die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes Gartenfachmarkt am östlichen Ortseingang beschlossen hat. Bei dem

Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil aus Landwirtschaftsflächen, die intensiv bewirtschaftet werden.

Die Fläche ist derzeit nahezu unversiegelt und besitzt daher insbesondere eine Bedeutung für die Schutzgüter Boden sowie Wasser. Dagegen sind die Schutzgüter Klima und Landschaft in nur untergeordnetem Maß betroffen. Für Tiere und Pflanzen bestehen innerhalb des Plangebietes durch die Intensivlandwirtschaft ebenfalls nur eingeschränkt geeignete Lebensräume. Vielfältigere Lebensräume bieten dagegen die Grünstrukturen entlang der temporär wasserführenden Gräben sowie die Ruderalvegetation, welche die Ackerflächen umgibt.

Durch die Umwandlung der bisher unversiegelten Flächen in Bauflächen mit einem Versiegelungsgrad von maximal 80 % (= 2.130 m²) im Gewerbegebiet-Erweiterungsbereich GE 3 sowie maximal 60 % (= 5.458 m²) im Sondergebiet Gartenfachmarkt sind im vorrangigen Maß die Schutzgüter Boden und Wasser, sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere betroffen. Durch Maßnahmen wie der Einschränkung des Versiegelungsgrads, dem schonendem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie einer Durch- und Eingrünung des Gebietes können die Auswirkungen minimiert werden.

Gering betroffen sind die Schutzgüter Klima und Landschaft. Dies resultiert aus der geringen Größe der Erweiterungen sowie aus der entsprechenden Ortsrandbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist auf dem teilweise planinternen Grundstück Plan Nr. 992/10 im Gewann „Hintererlen“ die Umwandlung einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in eine Streuobstwiese mit Versickerungsfläche auf einer Fläche von 1.429 m² vorgesehen. Auf den im Plan festgesetzten Maßnahmenflächen sind die Gräben sowie die angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umzugestalten und mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gemäß Bilanzierung kann durch diese Maßnahmen der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen werden.



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost"

2. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung

27.06.2017

**Grünordnungspläne:
Bestandsplan
Maßnahmenplan**



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Planzeichen

- Temporär Wasserführender Graben mit Gehölzstrukturen
- Grünland / Obstbäume
- Gräseriche Ruderalflur
- Sandiger / Geschornter Weg
- Grasweg
- Weg / Straße asphaltiert
- Baum
- GE3 Baufenster Gewerbegebiet
- SO1 SO2 Baufenster Sondergebiete
- Sonstige Grundstücksfläche
- Bestehende Gebäude
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Bereich der 2. Änderung und Erweiterung
- Erweiterungsbereich



Gemeinde Herxheim
GOP zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Ost",
2. Änderung und Erweiterung
Satzungsfassung vom 27.06.2017

Maßnahmenplan

bearbeitet		Projekt	
Datum	Jun. 2017	Name	dme
gezeichnet	Jun. 2017	dme	
Maßstab	1 : 1500	Plan-Nr.	SB03BP003
EDV: ... \Autocad\VP\07herx15047_170627_Endfassung.dwg /PF_P_A3_1000		Plangröße:	0,13 m²

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
 Am Storenacker 1 b. 76139 Karlsruhe
 Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
 www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de





Planzeichen

-  Acker / Landwirtschaftliche Fläche
-  Temporär wasserführender Graben mit Gehölzstrukturen
-  Grünland / Obstbäume
-  Grasfläche Ruderalflur
-  Sandiger / Geschornter Weg
-  Grasweg
-  Weg / Straße asphaltiert
-  Baum
-  Gehölzstrukturen
-  GE1 Baufreier Gewerbegebiet
-  SO1 Baufreier Sondergebiete
-  Sonstige Grundstücksfläche
-  Bestehende Gebäude
-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Bereich der 2. Änderung und Erweiterung
-  Erweiterungsbereich

Gemeinde Herxheim



**GOP zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Ost",
2. Änderung und Erweiterung
Satzungsfassung vom 27.06.2017**

Bestandsplan

Datum	Name	Projekt
Jun. 2017	dme	07HEX15047
Jun. 2017	dme	
Maßstab		Plan-Nr.
1 : 1500		SB03BP002
EDV: ... \Autocad\VP\07hex15047_170627_Endfassung.dwg / PF_B.A3_1000 (2) Plangröße: 0.13 m²		

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storenacker 1 b. 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

