

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	2
A. GELTUNGSBEREICH	2
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	3
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Einzelhandelskonzept.....	5
3.1 Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2003.....	5
3.2 Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Gilb.....	6
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	7
1. Planungsrechtliche Situation	7
2. Grundbesitzverhältnisse	7
E. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG	7
1. Erschließung - Verkehrsflächen	7
2. Ver- und Entsorgung	8
3. Art der baulichen Nutzung	8
4. Maß der baulichen Nutzung	9
4.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2 Gebäudehöhen	10
4.3 Bauweise.....	11
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
6. Grünflächen	11
7. Pflanzbindungen	12
8. Flächenbilanz.....	13
F. ARTENSCHUTZ	13
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
1. Dächer und Außenwände.....	14
2. Werbeanlagen	14
3. Einfriedungen.....	15
ANHANG 16	
Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung	16
Anhang 2: Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB vom 13.12.2012	18

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

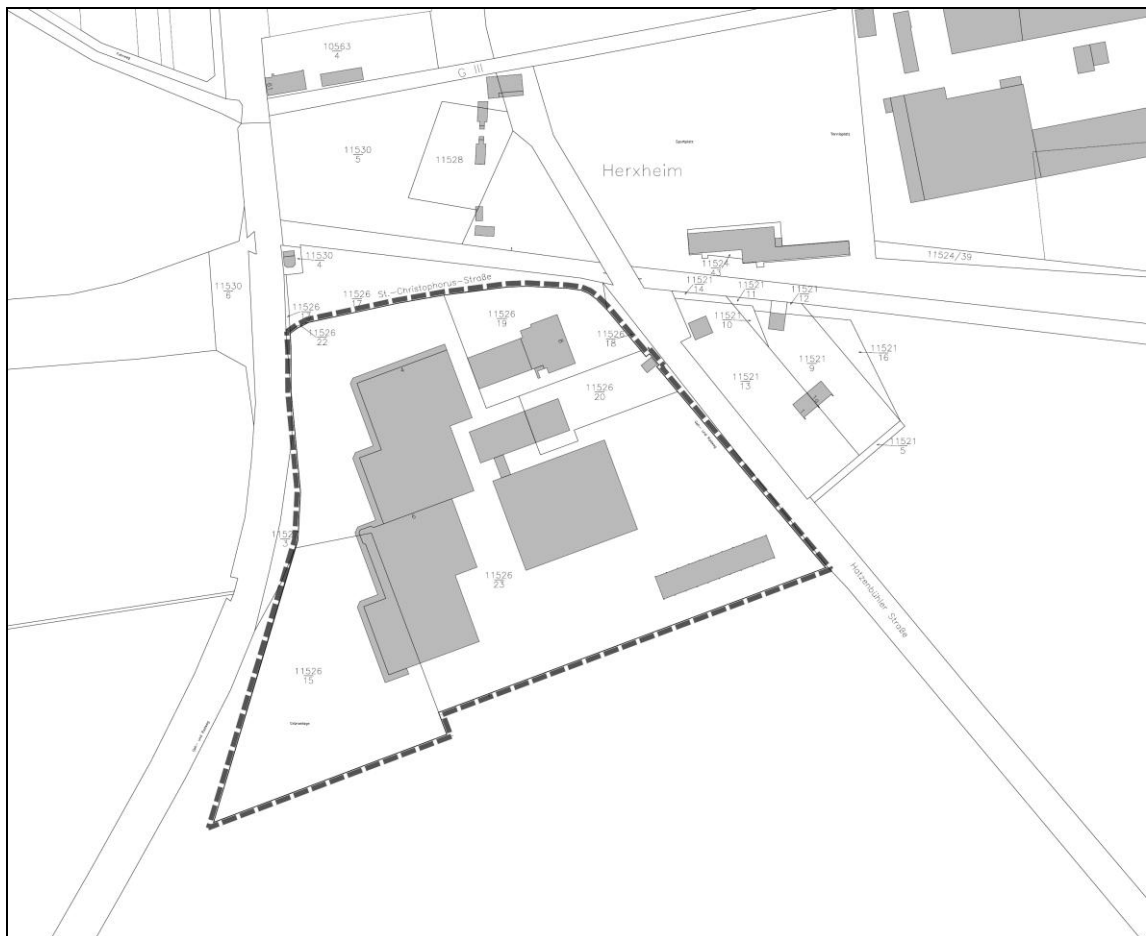
A. Geltungsbereich

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Herxheim.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Süden durch Wald
- nach Westen durch die L 542
- nach Norden durch die St.-Christophorus-Straße und
- nach Osten durch die Hatzenbühler Straße K 44

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Ursprünglich war im Plangebiet seit 1972 die Wega – württembergische Radio GmbH – angesiedelt; diese wurde 1975 an Sony verkauft.

Seit Mitte der 1990er Jahre befindet sich das Möbelhaus Gilb – ehemals angesiedelt an der Luitpoldstraße - am Standort St.-Christophorus-Straße 4 bis 6. Auf Grund des verschärften Wettbewerbsdrucks wird zur Sicherung des Möbelhauses am Standort Herxheim eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Nur so kann durch Ergänzung einiger Sortimentsbausteine auf die veränderten Marktverhältnisse angemessen reagiert werden.

Beabsichtigt ist die Erweiterung von Verkaufsflächen und die Nutzungsänderung einer Lagerhalle in einen Verkaufsraum. Die vorhandene Verkaufsfläche von bisher 12.944 m² soll um 7.268,83 m² erweitert werden. Dieses Ziel soll durch Nutzungsänderung der Lagerhalle an der Hatzenbühler Straße in einen Verkaufsraum sowie Aufstockung um zwei Geschosse mit Verbindungsbau zum bestehenden Möbelhaus erreicht werden. Dieses Vorhaben wurde am 26.04.2012 bzw. am 07.08.2012 baurechtlich genehmigt. Zwischenzeitlich sind die Baumaßnahmen abgeschlossen, das Möbelhaus wurde Ende April 2013 neueröffnet.

Im Vorfeld des Bebauungsplans erfolgte die Abstimmung der beabsichtigten Erweiterung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde. Hierbei konnte festgehalten werden, dass

- eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nicht erforderlich ist,
- ein Bebauungsplan erstellt wird, um die nötige Rechtssicherheit zu gewährleisten
- die Firma Cima beauftragt wird, die Einzelhandelskonzeption zu ergänzen

Ein raumplanerisches Verfahren für die Erweiterung des Möbelhauses ist entbehrlich, wenn die Einzelhandelskonzeption der Gemeinde aus dem Jahr 2010 in Bezug auf den Möbelhandel ergänzt und mit den Nachbargemeinden abgestimmt wird. Diese Abstimmung ist im Juli 2012 erfolgt; es wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgebracht.

Der Bebauungsplan befindet sich im unbeplanten Innenbereich und dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen durch Erhöhung der Bebauungsdichte und damit der Innenentwicklung von Herxheim.

Obwohl die Größe der Grundfläche im Plangebiet über 20.000 m² liegt, hat sich aufgrund einer **Vorprüfung im Einzelfall**¹ die Einschätzung ergeben, dass bei der geplanten Erweiterung des Möbelhauses einschließlich der geplanten Stellplätze keine erheblichen und nachhaltigen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu erwarten sind, wenn folgende Gesichtspunkte Berücksichtigung finden:

¹ natur-und-raum: Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB „Möbel Gilb“ – Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) 2, Nr.2 BauGB – Anlage zur Begründung des Bebauungsplans, Römerberg, 13.12.2012

- Umsetzung von Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen

Die anschließende Umplanung und Reduzierung der geplanten Stellplätze gewährleistet die Erhaltung einer parkartigen Anlage mit Teich sowie dem angrenzenden Waldmantel, sodass die Untere Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht mehr für erforderlich hält.

Ferner werden durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegt keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vor.

Somit sind die sachlichen und räumlichen Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben. Es ist weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Abweichungen vom Flächennutzungsplan sind möglich; dieser kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom 05.04.2004 weist in seiner Raumnutzungskarte

- für den nördlichen Teil des Plangebietes eine bestehende
und
- für den südlichen Teil des Plangebietes eine geplante

Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe aus.

Im LEP III ist Herxheim als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen, der Regionalplan übernimmt diese Festlegung. Einzelne mittelzentrentypische Einrichtungen sind zwar vorhanden, haben aber nicht zu einem eigenständigen Mittelbereich geführt. Herxheim ergänzt die Versorgung im Mittelbereich und berücksichtigt die langfristige Sicherung vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen in den benachbarten Oberzentren und Mittelzentren des Grundnetzes (hier Kandel/ Wörth, Landau, Germersheim)

Der Anhörungsentwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom März 2012 weist für das Plangebiet eine bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus.

Aus Sicht des Verbands Region Rhein-Neckar wird eine Ausweisung des Standortes mit bestehendem Möbelmarkt als regionalplanerischer Ergänzungsstandort nicht erfolgen. Es handelt sich hier um einen atypischen, städtebaulich nicht integrierten Standort, an dem betriebsbedingt notwendige Erweiterungen möglich sind, jedoch keine weitere Einzelhandelsentwicklung erfolgen soll.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar – Entwurf von März 2012 Plankapitel 1.7.4.2:

„Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche“ und der „Ergänzungsstandorte“ genießen Bestandschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen ohne Verkaufsflächenerweiterungen sind unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit zu prüfen. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.“

Gegen die geplante Erweiterung des Möbel-Marktes Gilb um ca. 6.000 m² Verkaufsfläche bestehen seitens des Verbandes Region Rhein-Neckar keine Bedenken, sofern die zentrenrelevanten Randsortimente nicht erweitert werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffenden Flächen eine bestehende Sonderbaufläche **SO** Möbelmarkt dar. Die Festsetzung eines Sondergebiets Großflächiger Einzelhandel Möbelmarkt ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hingegen entspricht die Festsetzung des Mischgebietes **MI** nicht dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Einzelhandelskonzept

3.1 Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2003²

In der Gegenüberstellung des Umsatzes mit der Kaufkraft in der Ortsgemeinde Herxheim ergibt sich für den gesamten Einzelhandel eine Handelszentralität von ca. 124 - 125 %. Dieser deutlich **überdurchschnittliche Zentralitätswert** wird durch die Marktdurchdringung der beiden großen Möbelhäuser in Herxheim beeinflusst. Lässt man den Sortimentsbereich „Möbel/ GPK, Geschenke“ bei der Berechnung unberücksichtigt, so ergibt sich ein Zentralitätswert von 72 %.

Die **Entwicklungsperspektiven** für den Einzelhandelsstandort Herxheim enthalten die „Herxheimer Liste“ und Ausführungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Speziell bei den sogenannten zentrenrelevanten Sortimenten und Betriebstypen sollte der Entwicklungsschwerpunkt auf den Ortskern sowie auf geeigneten Ortskernerweiterungen bzw. ausgewählten und planerisch gewollten Standorten liegen. Insbesondere im Non-Food-Bereich sollen die sogenannten zentrenrelevanten Sortimente in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt werden.

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, etc.), welche bezüglich der Flächenansprüche und der Sortimentsstruktur nur noch bedingt in die zentralen innerörtlichen Einkaufslagen integrierbar sind, sind auch Standortlagen außerhalb des Ortskerns, speziell an regionalplanerisch ausgewiesenen so-

² Cima: Ortsgemeinde Herxheim – Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2003, Stuttgart, April 2010

genannten Ergänzungsstandorten möglich. Die Abschätzung möglicher Auswirkungen auf die städtebauliche und handelsbezogene Entwicklung der Gemeinde Herxheim, welche durch mögliche Ansiedlungsvorhaben größerer Handelsbetriebe induziert werden können, ist ggf. in Form von Einzelfallbeurteilungen anhand der konkreten Plandaten vorzunehmen.

Mit der planungsrechtlichen Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung werden in erster Linie städtebauliche und raumordnerische Zielsetzungen verfolgt.

3.2 Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Gilb³

Zur Untersuchung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelhauses Gilb in Herxheim wurde eine Markt- und Auswirkungsanalyse erstellt.

Mit der geplanten Erweiterung des Möbelhauses ist in erster Linie eine Festigung der Marktposition des bestehenden Möbelstandortes im regionalen Wettbewerbsumfeld verbunden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche, welche durch Umbaumaßnahmen innerhalb des Bestandsobjektes vollzogen wird, bezieht sich ausschließlich auf das Kernsortiment Möbel und damit auf ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Die betriebswirtschaftlich erforderliche Mindestverkaufsfläche bei Möbelhäusern (Vollsortimenter) ist kontinuierlich gewachsen; die Erweiterungspläne der Fa. Gilb am Standort Herxheim sind somit auch als Reaktion auf die marktseitigen Veränderungen im Möbeleinzelhandel einzuordnen.

In Abgleich mit den Aussagen der Einzelhandelskonzeption Herxheim kann die geplante Verkaufsflächenerweiterung der Firma Gilb wie folgt bewertet werden:

- Die Verkaufsflächenerweiterung der Firma Gilb wird sich ausschließlich auf das Möbelkernsortiment beschränken; gemäß „Herxheimer Liste“ gehören hierzu auch die Sortimente Lampen/ Leuchten sowie Teppiche/ Bodenbeläge.
- Zentrenrelevante Sortimente sind auf der Erweiterungsfläche nicht vorgesehen, für diese Sortimente ergibt sich damit keine veränderte Wettbewerbssituation. Dies bedarf der planungsrechtlichen Sicherung.
- Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar werden die Standorte der beiden Möbelmärkte in Herxheim nicht als „Ergänzungsstandorte“ ausgewiesen; betriebsbedingte Erweiterungen sind möglich, jedoch keine weitere Einzelhandelsansiedlung. Gegen die geplante Erweiterung des Möbelmarktes um ca. 6.000 m² bestehen keine Bedenken.
- Die konkret geprüfte geplante Einzelhandelserweiterung hat weder negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortskern von Herxheim noch negative städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen für die umliegenden zentralen Orte.

³ Cima: Möbel Gilb Herxheim – Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Gilb in der Ortsgemeinde Herxheim, Stuttgart, Juni 2012

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet besteht kein örtliches Baurecht. Die planungsrechtliche Situation entspricht der eines unbeplanten Innenbereichs im Sinne von § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung bildet den Zulässigkeitsmaßstab.

So war § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO die Grundlage der baurechtlichen Genehmigung – hierzu der Anhang 1.

2. Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Grundstücke sind in Privateigentum. Für die Grundstücke Flst-Nrn 11526/15 und 11526/23 (vormals 11526/16) besteht eine Vereinigungsbaulast.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

1. Erschließung - Verkehrsflächen

Bestand

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der Möbelmarkt wird unmittelbar über die Hatzenbühler Straße K44 angebunden. Die großräumige Anbindung erfolgt über die Ortsrandstraße Süd-West in Richtung Autobahn sowie die L542 in Richtung Hayna. Alle betroffenen Abschnitte befinden sich außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze:

- Hier gelten Bauverbotszonen parallel zur K 44 mit einer Tiefe von 15 m und parallel zur L 542 mit einer Tiefe von 20 m → Bauverbotszonen sind von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.
- Hier gelten Bauverbotszonen parallel zur K 44 mit einer Tiefe von 15 m bis 30 m und parallel zur L 542 mit einer Tiefe von 20 m bis 40 m → innerhalb dieser Bauverbotszonen bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebs Mobilität Speyer
- Zur L 542 darf keine Zufahrt angelegt werden.
- Zur K 44 hat die Erschließung über die vorhandenen Zufahrten zu erfolgen. Die Herstellung weiterer Zufahrten ist nicht zulässig.

Für den Bereich des Möbelhauses sind insgesamt 207 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter baurechtlich genehmigt; davon sind die Stellplätze für die Bauabschnitte 1 bis 3 bereits gebaut. Bis zur Fertigstellung der Möbelhauserweiterung sind die noch fehlenden Stellplätze herzustellen. Öffentliche Längsparkstände entlang der St.-Christophorus-Straße ergänzen das Parkraumangebot im öffentlichen Straßenraum.

Vertragliche Regelungen gewährleisten, dass die für den neuen Möbelmarkt zu schaffenden Parkplätze außerhalb der Geschäftszeit auch dem öffentlichen Bedarf zur Verfügung stehen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die baurechtlich genehmigten Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete zulässig, sofern die festgesetzte zulässige GRZ nicht überschritten wird. Inwieweit die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 542 zulässig sind, muss der Bauherr gesondert mit dem zuständigen Straßenbauträger abstimmen.

2. Ver- und Entsorgung

Bestand

Das Grundstück ist über bestehende Hausanschlussleitungen an das Entwässerungssystem (Trennsystem) und die Wasserleitung angeschlossen.

Ob bei Realisierung der geplanten und teilweise bereits realisierten baulichen Maßnahmen die bestehenden Entwässerungsanschlüsse ausreichen, ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Sofern Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich werden, stehen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Errichtung unterirdischer Zisternen nicht entgegen.

3. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Im Geltungsbereich ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Möbel am städtebaulich nicht integrierten Standort angesiedelt. Baurechtlich genehmigt sind insgesamt 20.212,88 m² Verkaufsfläche.

Hierzu gehören auch 7.268,83 m² Verkaufsfläche ausschließlich mit dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel, die am 07.08.2012 genehmigt und im Frühjahr 2013 fertiggestellt wurden.

Hierzu auch der **Anhang 1**: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung

Der Anteil der bestehenden branchentypischen Randsortimente liegt bei 1.800 m²; dies entspricht etwa 9 % der baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen.

An der süd-östlichen Ecke des Geltungsbereichs bestand zum Zeitpunkt der Ansiedlung des Möbelmarktes eine Südpfalzwerkstatt für Behinderte. Die heutige Nutzung Reha-Sport (Fitness und Physiotherapie) ist baurechtlich genehmigt.

Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes sind drei Wohnungen angesiedelt. Diese wurden ursprünglich als betriebsbezogene Wohnungen baurechtlich genehmigt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält bestandsorientierte Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Möbelmarkt:

Zur Standortsicherung und somit zur Erhaltung und Entwicklung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel am südlichen Ortsrand von Herxheim setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet **SO Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt“** fest.

Um eine baugebietsbezogene Kontingentierung der Verkaufsflächen zu vermeiden – dies wäre nicht mit dem Normcharakter des Bebauungsplans vereinbar – wird eine Verkaufsflächenzahl **VFZ** festgesetzt. Diese Festsetzung ist am baurechtlichen Bestand der Verkaufsflächen orientiert; die VFZ liegt bei 0,9. Dies entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von ca. 20.605 m².

Branchentypische Randsortimente werden ebenfalls bestandsorientiert festgesetzt und sind auf maximal 10 % der Verkaufsflächen zulässig. Dies entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von ca. 2.290 m².

Die Ergebnisse der Markt- und Auswirkungsanalyse zeigen, dass für die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche weder negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortskern von Herxheim noch negative städtebauliche bzw. raumordnerische Auswirkungen für die umliegenden zentralen Orte vermutet werden.

Durch die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden **Gewerbebetrieben** wird die bestehende Fitnessseinrichtung mit Physiotherapie planungsrechtlich gesichert.

Mischgebiet:

Mit dieser Festsetzung soll das bestehende betriebsbezogene Wohnen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll dieser Bereich als Mischgebiet entwickelt werden; hier sind Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Diese Nutzungsart ist verträglich mit dem angrenzenden Sondergebiet Möbelmarkt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an diesem Standort würde das Entwicklungsziel konterkarieren und ist daher unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

4.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen

Bestand

Im Bereich des Möbelhauses sind folgende überbaute Grundstücksflächen baurechtlich genehmigt:

- Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 0,3
- Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO liegt bei ca. 0,72

Im Bereich der angrenzenden Grundstücke mit Wohnnutzung ergeben sich folgende Versiegelungsgrade:

- Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 0,27
- Fläche im Sinne von § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO liegt bei ca. 0,55

Die überbauten Bereiche halten ausreichenden Abstand zur L 542 und mit Ausnahme des Reha-Gebäudes auch zur K 44 ein.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich am baurechtlichen Bestand:

- $GRZ_{\text{Sondergebiet}}$ im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO = 0,7 – Eine Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig..
- $GRZ_{\text{Mischgebiet}}$ im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO = 0,6 – Eine Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden dauerhaft wasser- und gasdurchlässig gestaltete Oberflächen nur zur Hälfte berücksichtigt. Ausnahmsweise können auch unterirdische bauliche Anlagen bei dauerhafter Begrünung unberücksichtigt bleiben. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der zuständigen Baurechtsbehörde.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Bauverbotszonen entlang der L 542 und der K 44 weitgehend eingehalten. Geringe Teile des Gebäudes auf Flst-Nr. 11526/19 sowie des Reha-Gebäudes liegen noch innerhalb der Bauverbotszone, genießen aber passiven Bestandsschutz.

4.2 Gebäudehöhen

Bestand

Die Gebäudehöhen im Plangebiet fallen je nach Nutzungsart sehr unterschiedlich aus:

- im Bereich des Möbelmarktes liegen die Gebäudehöhen zwischen 13,20 m – 15 m; dies entspricht 3 Vollgeschossen.
- im Bereich Reha-Sport 1 Vollgeschoss
- im Bereich der Wohngebäude 2 Vollgeschosse

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich am baurechtlichen Bestand:

- im Sondergebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig
- im Mischgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

4.3 Bauweise

Bestand

Im Plangebiet sind unterschiedliche Bauweisen anzutreffen:

- im Bereich Fitness und Reha-Sport offene Bauweise
- im Bereich Möbelmarkt abweichende Bauweise = offen, mit Gebäudelängen von mehr als 50 m sowie einseitiger seitlicher Grenzanbau
- im nord-östlichen Teilbereich abweichende Bauweise = einseitiger seitlicher Grenzanbau

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Bauweise ist am Bestand orientiert. Der Bebauungsplan setzt daher gebietsbezogen abweichende Bauweisen fest.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bestand

Bauliche Nebenanlagen und Garagen sind vereinzelt im Plangebiet vorhanden.

Im Bereich des Möbelmarktes sind insgesamt 207 Stellplätze bauaufsichtlich genehmigt, teilweise aber noch nicht hergestellt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden über die Regelungen der BauNVO hinaus keine weitergehenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen getroffen. Diese sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete zulässig, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten wird und öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten werden.

6. Grünflächen

Bestand

Weite Teile der unbebauten Flächen sind geprägt durch Zierstrauchpflanzungen und –rasen. An der südwestlichen Ecke des Geländes ist ein kleiner Park mit Baumallee, Rasen und Teich angelegt. Im Bereich der Wohnhäuser sind Hausgärten vorhanden.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Entlang der südlichen Grenze setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche fest. Hier sind bauliche Anlagen unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der Parkanlage mit Teich sowie dem Erhalt des Waldmantels. Die erhaltenswerten Bäume innerhalb der privaten Grünfläche werden über Erhaltungsbindungen gesichert.

7. Pflanzbindungen

Bestand

Als Ausgleichsmaßnahme für naturschutzrechtliche Eingriffe im Zuge der Errichtung des neugeplanten Möbeleinrichtungshauses Anfang der 1990er Jahre war die Anpflanzung einer doppelreihigen Platanenallee auf der südlichen, nördlichen und westlichen Seite längs der L542 vorgesehen. Tatsächlich gepflanzt wurden einreihige Baumreihen aus Platanen (südlich und westlich, entlang der Zufahrten und Stellplätze), Eichen (westlich, entlang der L542; außerhalb des Plangebietes!) und Kugelrobinien (nördlich), die größtenteils in eine parkartige Grünanlage eingebettet sind, welche das Möbelhaus umschließt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der K44 sowie im dortigen Zufahrtsbereich zum Möbelhaus mehrere markante Einzelbäume (Eichen). Der nordöstliche Teil ist geprägt durch eine Privatgartenfläche mit markanten Gehölzstrukturen entlang der K44.

Der südliche Rand des Plangebietes ist durch einen gut ausgebildeten Waldmantel aus standortgerechten Strauch- und Baumarten geprägt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Bindungen für die Erhaltung von bestehenden Bäumen – Zur Platanenallee ist ein Abstand von mehr als 4,50 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur L 542 unbedingt einzuhalten.

Zum Schutz des gut ausgebildeten Waldmantels werden am südlichen Rand des Plangebietes in Überlagerung mit der festgesetzten privaten Grünfläche auf einer bandartigen Fläche Erhaltungsbindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Bestehende Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, die sich außerhalb der überbaubaren Fläche befinden, sind pauschal zu erhalten und zu pflegen, da sie durch ihre Größe das Landschafts- und Ortsbild entscheidend mitprägen sowie auch zur Gliederung der Grundstücksfreiflächen beitragen.

Für markante Einzelbäume, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind durch entsprechende Planzeichen Erhaltungsbindungen festgesetzt. Hierbei handelt es sich v.a. um die Platanenreihe im südlichen Zufahrtsbereich (Ausgleichsmaßnahme s.o.) sowie um die Eichen an der Ostseite entlang der K44.

Bindungen für Baumneupflanzungen im Bereich der neu anzulegenden Stellplatzanlagen sollen für eine optische Gliederung und Beschattung derselben sorgen.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	3,2 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Mischgebiet	0,41 ha	12,75 %
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Möbelmarkt	2,29 ha	71,45 %
Private Grünfläche	0,50 ha	15,80 %

F. Artenschutz

Die Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 13.12.2012 ging von einer geplanten Stellplatzanlage im Bereich einer bestehenden Grünanlage mit Teich und südlich angrenzendem Waldmantel aus. Die hier vorhandenen Biotopstrukturen lassen das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten gemäß BNatSchG nicht gänzlich ausschließen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände müssen vermieden werden. Daher wurde eine artenschutzfachliche Prüfung für erforderlich gehalten.

Aufgrund einer Neuplanung der Stellplatzanlagen mit Datum vom 23.04.2013 sollen nunmehr die Stellplätze an mehreren Stellen auf dem Baugrundstück verteilt werden, so dass die bestehende Grünanlage mit Teich sowie der Waldmantel erhalten bleiben. Ergänzend sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich die Festsetzung einer privaten Grünfläche und eine Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind somit nicht mehr zu erwarten. Auf eine artenschutzfachliche Prüfung kann verzichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebietes ist bedingt durch den großflächigen Einzelhandel überwiegend großmaßstäblich. Das Möbelhaus prägt nachhaltig den Standort und markiert gleichzeitig den südlichen Ortseinfahrtsbereich Herxheims von Süden und Westen kommend. Bei einer Gesamtbetrachtung hebt sich die Baustruktur des Möbelhauses hervor, die verbleibende Bebauung fällt kaum ins Gewicht. Der südlich an die Bebauung angrenzende Wald hat ebenfalls eine prägende Wirkung. Randleiche Grünstrukturen ermöglichen eine Integration der bestehenden Bebauung in die umgebenden Waldbereiche in westlicher und südlicher Richtung.

Die Örtlichen Bauvorschriften dienen der nachhaltigen Integration des Möbelhauses in die naturnahe Umgebung. Sie enthalten gestalterische Vorgaben zu Dächern und Fassaden, zu Werbeanlagen und zur Einfriedung.

1. Dächer und Außenwände

Bestand

Die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung hat einen uneinheitlichen Charakter. Ziegel und Trapezblech sind die am häufigsten verwendeten Materialien der Dacheindeckung. Außenwände sind überwiegend als Putzfassade gestaltet.

Die Erdgeschosszone des Möbelhauses ist zur Straße hin überwiegend mit Fenstern gestaltet, während die Obergeschosse eher einen geschlossenen Eindruck mit geringem Fensteranteil vermitteln. Fassaden abseits der Straße sind weitgehend ohne Wandöffnung.

Örtliche Bauvorschrift

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wald werden die Materialien der Dacheindeckung geregelt. Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig. Zudem sollen Dachflächen aus unbeschichteten Metallen einer Verschmutzung des anfallenden Regenwassers vorbeugen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind grelle und leuchtende Farben unzulässig. Das Anbringen von vertikalen Solarmodulen ist in begrenztem Umfang zulässig.

2. Werbeanlagen

Bestand

Auf dem gesamten Gelände des Möbelhauses sind in umfassender Weise Werbeanlagen vorhanden:

- Werbeanlagen mit/ ohne Beleuchtung an der Fassade,
- Werbefahnen,
- Werbepylone,

- Werbeschilder mit Beleuchtung entlang der Straßen

Der deutlich größte Teil der Werbeflächen befindet sich an Fassaden. Die Dachbereiche sind frei von Werbeanlagen.

Örtliche Bauvorschrift

Wegen der sensiblen Lage in Waldnähe sowie im Ortseinfahrtsbereich von Herxheim sind Werbeanlagen nur begrenzt zulässig. So sind Werbeanlagen auf Dächern unzulässig. Freistehende Werbeanlagen wie Pylone, Fahnen und Schilder dürfen bestimmte Höhen nicht überschreiten. Ferner sind bewegliche Werbeanlagen – wechselnde Lichtwerbung, Laserlichtwerbung sowie Werbe-Windkraftanlagen – wegen ihrer Störwirkung unzulässig.

3. Einfriedungen

Bestand

Die Freibereiche um das Möbelhaus haben weitgehend einen offenen bis halboffenen sowie einladenden Charakter. In der Folge sind Einfriedungen nur in Teilbereichen in Form von lebenden Hecken und Sträuchern anzutreffen. Angrenzende Bereiche mit betriebsbezogenem Wohnen sind hingegen eingefriedet mit Hecken und Sträuchern sowie Mauern und Zäunen.

Örtliche Bauvorschrift

Wegen der Nähe zum Wald sind als Einfriedungen lediglich lebende Hecken und Sträucher sowie Drahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Hierdurch wird der Grüncharakter dieses Bereiches nachhaltig gesichert. Bestehende Einfriedungen aus Mauern genießen Bestandsschutz.

stadtconcept 

sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau

Landau, 26.09.2013

ANHANG

Anhang 1: Baurechtlicher Bestand Hauptgebäude und Nutzung

St. Christoph-Straße 4 - 6
Flst-Nr. 11526/23, 11526/15 und 11526/16:

Neubau eines Möbelmarktes auf dem Gelände an der St.-Christophorus-Straße

genehmigt am 08.01.1990
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

Errichtung eines Möbelgroßmarktes mit 141 Kfz-Stellplätzen

Änderung: Standortverschiebung sowie Grundrissänderung im EG

genehmigt am 28.05.1990
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

Verlängerung der bauaufsichtlichen Genehmigungen vom 08.01.1990 und 28.05.1990 um weitere 2 Jahre

Genehmigt am 03.08.1993

Abbruch einer Lagerhalle

genehmigt am 18.07.1994
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

Erweiterung von Verkaufsräumen, Nutzungsänderung eines Lagers in einen Verkaufsraum

genehmigt am 18.07.1994
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

Erweiterung eines Einrichtungshauses

genehmigt am 17.03.1995
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

Errichtung eines Möbelgroßmarktes mit 141 Stellplätzen; 1. Änderung

Änderungsbaugenehmigung vom 09.02.1996
Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

„Möbelmarkt“

Errichtung einer Werbeanlage auf dem Flurstück 11526/23

genehmigt am 26.04.2012

Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

$G_{\text{Möbelmarkt}} = 27.963 \text{ m}^2$ (heute)

Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne als Grundlage für die Berechnung der GRZ und der VFZ

Erweiterung der Verkaufsfläche, Nutzungsänderung einer Lagerhalle in einen Verkaufsraum

genehmigt am 07.08.2012

Genehmigungsgrundlage → § 34 (2) BauGB
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
„Möbelmarkt“

Festsetzung als:

SO Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt“

SO = 22.895 m²

VFZ = 0,9 → VKF = ca. 20.600 m²

davon zulässig sind

$GF_{\text{Gilb}} = 23.620,00 \text{ m}^2$
 $VKF_{\text{Gilb}} = 20.212,88 \text{ m}^2$
Hauptsortiment = Möbel

10 % branchentypische Randsortimente

→ großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel = 20.212,88 m² VKF;
davon 1.800 m² branchentypische Randsortimente – entspricht ca. 8,9 %

$G = 27.963 \text{ m}^2$
 $GR_{\text{Hauptgebäude}} = 8.482 \text{ m}^2$
 $GR_{\text{insgesamt}} = 16.426 \text{ m}^2$
TH = 13 m – 14,80 m
(Unterschiedliche Geländehöhen, Bezugshöhe)
V = 3 + FD

G = Grundstücksgröße, absolut in m²

GR = Grundfläche, absolut in m²

GRZ = Grundflächenzahl, relativ

GF = Geschossfläche, absolut in m²

TH = Traufhöhe, absolut in m

V = Zahl der Vollgeschosse, absolut

VKF = Verkaufsfläche, absolut in m²

VFZ = Verkaufsflächenzahl, relativ

SO = Sondergebiet, absolut in m²

Anhang 2: Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB vom 13.12.2012

ORTSGEMEINDE HERXHEIM

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB ,Möbel-Gilb‘

Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a (1) 2, Nr.2 BauGB

- Anlage zur Begründung des Bebauungsplans -

13.12.2012

Verfasser: natur und raum, Büro für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
67354 Römerberg, Marxenweidenweg 26, Fon 06232-854125

Inhaltsverzeichnis

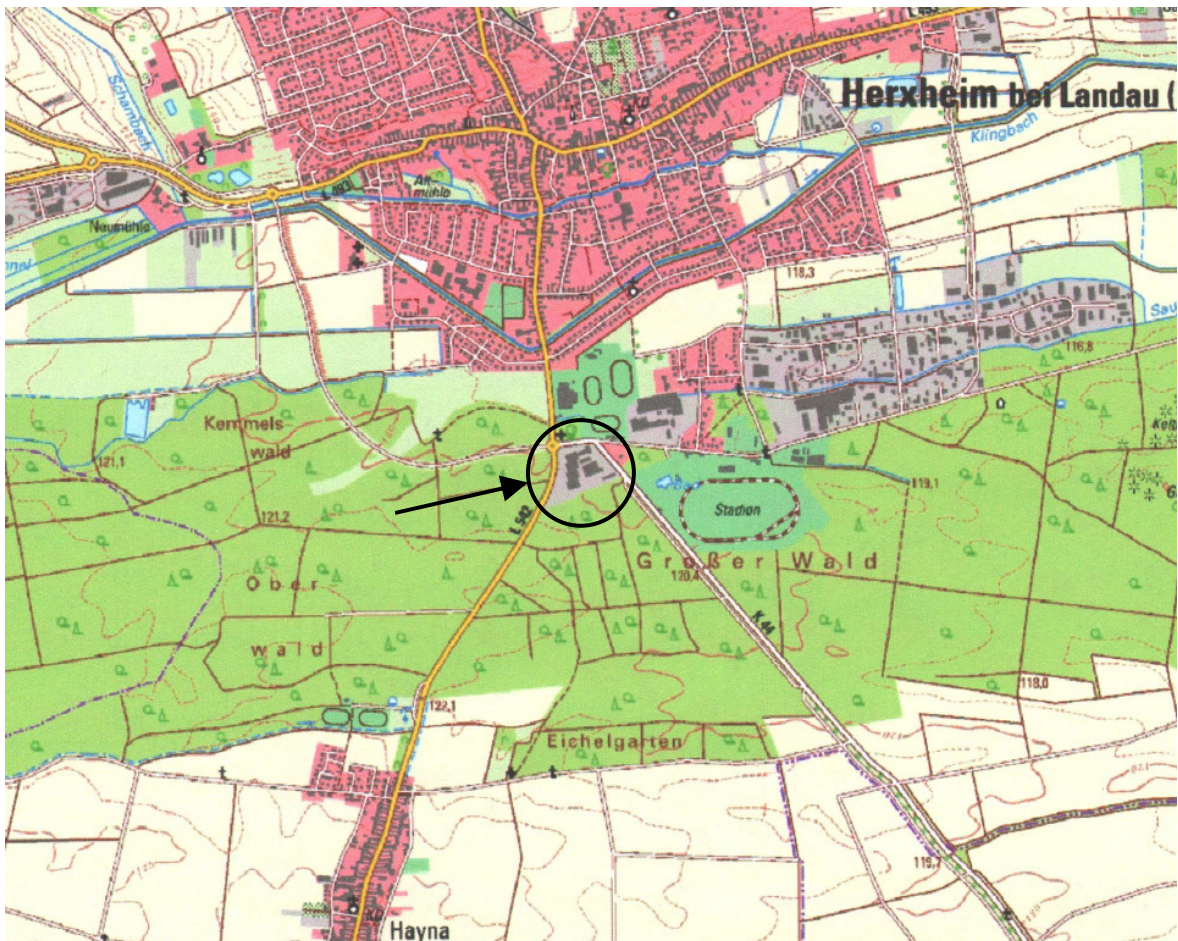
1	EINLEITUNG	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3	KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS	6
3.1	Inhalte.....	6
3.2	Wirkfaktoren.....	7
4	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	8
5	ERGEBNIS	15

1 Einleitung

Die Fa. Möbel Gilb GmbH & Co.KG beabsichtigt an ihrem Standort in 76863 Herxheim, St.-Christophorus-Straße 4 (s. Ausschnitt aus Topographischer Karte TK 25), die Verkaufsfläche des Einrichtungshauses durch eine zweifache Aufstockung des bestehenden Lagergebäudes zu erweitern und dieses mit einer baulichen Verbindung zum Möbelhaus zu vereinen. Hierfür wurde bereits ein vorgezogener Bauantrag gestellt, der am 07.08.2012 von der zuständigen Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Abt. Bauen und Umwelt, Ref. Bauaufsicht bauaufsichtlich genehmigt wurde.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens plant die Ortsgemeinde Herxheim die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Da die Voraussetzungen für dieses Verfahren grundsätzlich vorliegen (s. Kap. 2), ist noch ergänzend eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen, in der überschlägig abgeschätzt werden muss, ob der Bebauungsplan erhebliche, nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungsrelevante Umweltauswirkungen haben kann. Die entsprechenden Prüfunterlagen werden hiermit vorgelegt.



(Ausschnitt aus TK 25, ohne Maßstab)

2 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen bilden die Rechtsgrundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a BauGB:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 vom 06.02.2012
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), Rat der Europäischen Gemeinschaften, 21.05.1992
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Europäische Vogelschutzrichtlinie), Rat der Europäischen Gemeinschaften, 02.04.1979

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

- a) Es muss sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln.
(§13a Abs.1 Satz 1 BauGB)
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet 20.000 qm (Die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen)
(§13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB) **oder**
- c) die festgesetzte zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm und eine durchzuführende Vorprüfung des Einzelfalls lässt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.
(§13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB)
- d) Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).
(§13a Abs.1 Satz 4 BauGB i.V.m §§3ff UVPG)
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebiete
(§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.7b BauGB)

Im vorliegenden Fall sind folgende Voraussetzungen erfüllt:

- a) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses stellt eine Nachverdichtung von bebauten Flächen durch Erhöhung der Bebauungsdichte dar. Somit liegen die räumlichen und sachlichen Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vor.
- b) Trifft nicht zu, dafür aber c)
- c) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird voraussichtlich eine Gesamtfläche von ca. 32.043 qm aufweisen. Bei einer geplanten Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (GRZ) von 0,8 ist eine zulässige Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO von ca. 25.634 qm möglich. Daraus ergibt sich die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls.
- d) Es handelt sich um ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. §34 BauGB. Somit ist keine Pflicht zur Durchführung einer UVP gegeben.

- e) Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten liegen derzeit nicht vor (s. Kap.4, Pkt.2.6.1).

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gem. §2a BauGB sind im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Bei Vorhaben gem. §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB (zulässige Grundfläche unter 20.000 qm) ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für Vorhaben gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB (zulässige Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm) - wie im vorliegenden B-Plan der Fall - ist der Vollzug der Eingriffsregelung gem. §§15 ff BNatSchG jedoch erforderlich. Da, wie in Kap. 1 beschrieben, für das geplante Vorhaben aber bereits eine bauaufsichtliche Genehmigung ohne naturschutzrechtliche Auflagen vorliegt, wird im Weiteren davon ausgegangen, dass somit keine Ausgleichspflicht für eventuelle Eingriffe in Natur und Landschaft besteht.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen. Insbesondere sind die Vorgaben des §44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.

3 Kurzdarstellung des Vorhabens

3.1 Inhalte

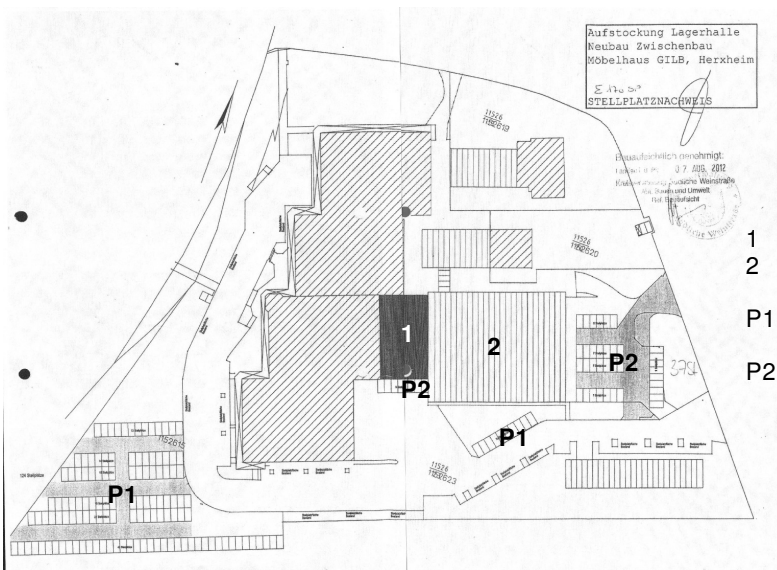
Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt ein Bebauungsplanvorentwurf noch nicht vor. Folgende Inhalte des Vorhabens sind gemäß Bauantragsunterlagen für eine vorgezogene Baugenehmigung sowie mündlichen Informationen des mit der Bearbeitung des Bebauungsplans beauftragten Stadtplanungsbüros Busch bekannt:

<u>Lage:</u>	am südlichen Ortsrand von Herxheim; im W, O und N umrahmt von L542, K44 und St.-Christophorus-Straße; im S und W Wald, östlich und nördlich diverse Sport- und Erholungseinrichtungen
<u>Größe des Geltungsbereichs:</u>	ca. 32.000 qm
<u>Art der baulichen Nutzung:</u>	Sondergebiet ‚Möbelhaus‘
<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>	GRZ 0,8
<u>Vorhandene Bebauung:</u>	ca. 9.000 qm: Möbelhaus (dreistöckig) mit Lager- und sonstigen -hallen und Nebengebäuden (einstöckig); Haus mit betriebsbezogener Wohnung incl. Nebengebäuden; Geschäfts- und Praxisgebäude (einstöckig);
<u>Geplante Neubebauung:</u>	Aufstockung der vorhandenen Möbel-Lagerhalle (Grundfläche ca. 2.000 qm) um zwei Stockwerke; Verbindungsbau als Neubau: ca. 600 qm (auf bisher versiegelter Verkehrsfläche)
<u>Vorh. Verkaufsfläche Möbelhaus:</u>	ca. 12.900 qm
<u>Gepl. Verkaufsfläche Möbelhaus:</u>	ca. 20.200 qm
<u>Vorhandene Verkehrsflächen:</u>	ca. 9.800 qm (Zufahrten, Stellplätze, Wege)
<u>Geplante zusätzliche Verkehrsflächen:</u>	ca. 3.000 qm Neuversiegelung (Stellplätze, Zufahrten) auf bisherigen Grünflächen
<u>Vorhandene Grünflächen:</u>	ca. 13.200 qm (Zierstrauchpflanzungen und -rasen, Parkanlage mit Teich, Hausgarten, Waldrand)
<u>Grünflächen nach Überplanung:</u>	ca. 10.200 qm (Verlust v.a. der Parkanlage durch Neubau von Stellplätzen und Zufahrten)
<u>Erschließung:</u>	Hauptzu- und -ausfahrtsbereich für Anlieferung und Kunden über K44 (wie bisher)
<u>Nebenanlagen:</u>	Vorhandene Kundenparkplätze ca. 140 Stück Geplante zusätzliche Parkplätze 170 Stück
<u>Nutzung erneuerbarer Energien:</u>	Fotovoltaikanlage wird angestrebt, soweit technisch umsetzbar
<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u>	Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem; Vorgaben zur Verminderung der Versiegelungseffekte gibt es nicht
<u>Biotop- und Nutzungsstrukturen:</u>	<u>Bestand:</u> Zierrasenflächen mit Strauch- und Bodendeckerpflanzungen, z.T. mit alten Einzelbäumen (v.a. fremdländische Arten), Baumreihen entlang von Parkplätzen und angrenzenden Straßen (z.T. alte einheimische Bäume, v.a. Eichen); kleiner Park mit Baumallee (aus Kugelhorn), Rasen und Teich (Ufer mit Röhricht und Weiden-/Erlen-

bäumen); Waldrand mit gut ausgebildetem Waldmantel; versiegelte Zufahrten und Stellplätze
Planung: weitgehender Erhalt der Grünflächen; allerdings Überplanung des kleinen Parks mit Teich und Teilen des vorhandenen Waldmantels mit Stellplätzen und Zufahrten; bei geplanter Neudimensionierung der Zufahrt von K44 wahrscheinlich Verlust von alten Bäumen (Einmessen der Bäume notwendig!)

Pflanzgebote und –bindungen:

Erhaltungsbindungen für bestehende Grünflächen;
Pflanzgebote für Begrünung der neuen Stellplätze;



- 1 geplanter Verbindungsbau
- 2 Vorhandene Lagerhalle, Bereich der Aufstockung
- P1 Zusätzliche Stellplätze, auf bisher unversiegelten Flächen
- P2 Zusätzliche Stellplätze, auf bereits zum Großteil versiegelten Flächen

(Lageplan mit zusätzlichen Stellplätzen, ohne Maßstab, Auszug aus den Bauantragsunterlagen)

3.2 Wirkfaktoren

Die (z.T. potentiellen) umweltrelevanten Wirkfaktoren des Bebauungsplans lassen sich in **bau- und anlage-/betriebsbedingte** Wirkfaktoren unterscheiden:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Rodung von Biotopstrukturen, dadurch potentiell Verstöße gegen das Tötungsverbot gemäß §44 BNatSchG möglich
- Potentielle akustische und optische Störung empfindlicher, geschützter Arten
- Potentielle Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens aufgrund von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukräne etc.
- Potentielle Verunreinigungen durch Unfälle mit Kraft- und Schmierstoffen

Anlage-/Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Verlust von Biotopstrukturen
- Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch zusätzliche Stellplätze
- erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen durch erhöhten Anliefer- und Kundenverkehr
- erhöhte Lichtemissionen (Beleuchtung von Gebäude und Stellplätzen)
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch neuen Baukörper, zusätzliche Werbeanlagen und den Verlust von Biotopstrukturen

Die Dauer, Intensität und Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 4 beschrieben und bewertet.

4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB.

Merkmale des Bebauungsplans

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Ziel des B-Plans ist die planungsrechtliche Sicherung der betriebsbedingt notwendigen Nachverdichtung eines bereits existierenden Gewerbestandes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§34 BauGB).</p> <p>Art der baulichen Nutzung: Großflächiger Einzelhandel</p> <p>Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8</p> <p>Der Erweiterungsbau (Aufstockung und Verbindungstrakt) nimmt keine unversiegelten Flächen in Anspruch. Ein Teil der benötigten zusätzlichen Stellplätze wird jedoch auf bisher unversiegelten Flächen erstellt (ca. 3.000 qm Neuversiegelung).</p> <p>Biotopstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit werden für die Neuversiegelungen entfernt.</p> <p>Eine UVP-Pflicht gem. UVPG liegt nicht vor.</p>	Bei Realisierung entsprechender Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann die Erheblichkeit als gering eingestuft werden.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Durch den B-Plan werden Vorhaben, die auf Grundlage des § 34 BauGB bereits realisiert wurden planungsrechtlich gesichert. Zusammen mit den geplanten Festsetzungen zur baulichen Erweiterung bzw. Nachverdichtung entspricht dies den Darstellungen des Flächennutzungsplans.</p> <p>Eine Markt- und Verträglichkeitsanalyse vom Juni 2012 empfiehlt für den Standort der Erweiterung des Möbelhauses Gilb die Ausweisung als ‚Ergänzungsstandort‘ in der bestehenden Einzelhandelskonzeption der Ortsgemeinde Herxheim. Dies berühre weder die Grundzüge der Planung noch sei ein Widerspruch zu den handelsbezogenen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde erkennbar.</p> <p>Eine Ausweisung als regionalplanerischer ‚Ergänzungsstandort‘ im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird lt. Mitteilung des Verbandes Region Rhein-Neckar nicht erfolgen, da hier keine weitere Einzelhandelsansiedlung ermöglicht werden soll. Sofern keine zentrenrelevanten Randsortimente mit der Erweiterung angeboten werden, bestehen aus regionalplanerischer Sicht jedoch keine Bedenken gegen eine Erweiterung.</p>	Geringe Erheblichkeit

Merkmale des Bebauungsplans

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Geplante Festsetzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung in Verbindung mit dem Schutz von Natur und Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baufenster orientieren sich weitgehend am Gebäudebestand (Aufstockung); nur der Verbindungsbau wird neue (allerdings bereits vollversiegelte) Flächen beanspruchen - Erhaltungsbindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - Anpflanzbindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - Bei unumgänglichen Neuversiegelungen (zusätzliche Stellplätze) Verwendung von wasser- und gasdurchlässigen Befestigungen - Fotovoltaikanlage (sofern technisch machbar) - Dach- und Fassadenbegrünung - Niederschlagswasserbewirtschaftung - Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft¹ - Ggf. Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Artenschutz gem. §44 BNatSchG 	Bei Realisierung entsprechender Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann die Erheblichkeit als gering eingestuft werden.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Umwelt- und gesundheitsbezogene Vorbelastungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im für den Siedlungsbereich normalen Maß durch die bestehende Bebauung/Versiegelung, verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort (gem. akt. Stand Bodeninformationssystem: ehem. Radiofabrik Akkord, Reg.-Nr.33704038-5001/000-00). Im Zuge des Neubaus ‚Möbel Gilb‘ in den 1990ern wurden Grundwasserbelastungen festgestellt (grobmaschige Untersuchung mit orientierendem Charakter). Kleinräumige Untergrundverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Geringe Erheblichkeit</p> <p>Hinweis im B-Plan erforderlich: Bei Tiefbauarbeiten sind die Erd-aushübe entsp. zu überwachen bzw. zu überprüfen</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Neben der Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu Eingriffsregelung und Artenschutz (s. Pkt. 2.3) sind mögliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von im Wirkungsfeld des Bebauungsplans liegenden europäischen Natura-2000-Gebieten zu bewerten. Im vorliegenden Fall ist dies das FFH-(Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)-Gebiet 6814-302 ‚Erlenbach und Klingbach‘ (s. Pkt. 2.6.1).	Wird im weiteren berücksichtigt bzw. abgeprüft (s. Pkt. 2.3 und 2.6.1)

¹ Hierbei handelt es sich nicht um Maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Diese Maßnahmen dienen der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie sind als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes zu sehen.

Auswirkungskriterien

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Die in Kap. 3.2 beschriebenen <u>baubedingten</u> Wirkfaktoren des Bebauungsplans sind im Hinblick auf visuelle Beeinträchtigungen und schädliche Immissionseinwirkungen als zeitlich begrenzt und umkehrbar einzustufen.</p> <p>Rodungen und die Störung empfindlicher Arten wirken jedoch über die Bauphase hinaus. Allerdings können diese Eingriffe durch entsprechende im Bebauungsplan festzusetzende Kompensationsmaßnahmen vermieden oder gemindert (s. Fußnote 1, Seite 9) werden. Im Falle unvermeidbarer Baumfällungen oder Entfernung von anderen artenschutzrechtlich relevanten Biotopstrukturen ist vorab eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen um etwaige Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG auszuschließen. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die in Kap. 3.2 beschriebenen <u>anlage-/ betriebsbedingten</u> Wirkfaktoren des Bebauungsplans sind im Hinblick auf schädliche Immissionseinwirkungen zwar dauerhaft aber voraussichtlich nicht als erhebliche Zusatzbelastung einzustufen. Die Versiegelungen und visuellen Beeinträchtigungen sind zwar ebenso dauerhaft und unumkehrbar, jedoch können ihre nachhaltig negativ einzustufenden Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein unerhebliches Maß reduziert bzw. kompensiert werden.</p>	Bei Realisierung entsprechender Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann die Erheblichkeit als gering eingestuft werden.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Laut der ‚Markt- und Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Möbelhauses Gilb in der Ortsgemeinde Herxheim‘ (CIMA, Juni 2012) wird es zu Umsatzumverteilungseffekten mit den umliegenden südpfälzischen Mittelbereichen aber auch dem Raum Karlsruhe kommen, und zwar in Form von Kaufkraftzuflüssen am Standort Herxheim. Dies bedeutet naturgemäß die Zunahme des auswärtigen Kundenverkehrs durch die geplante Erweiterung mit den entsprechenden Auswirkungen (Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen). Erhebliche negative Auswirkungen sind durch diese Emissionen jedoch nicht zu erwarten, da im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld keine Wohnbereiche tangiert sind. Sonstige grenzüberschreitende negative umweltrelevante Auswirkungen sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.	Geringe Erheblichkeit

Auswirkungskriterien

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	<p><u>Schutzgut Boden/Grundwasser:</u> Die Versiegelung bisher begrünter Flächen durch die zusätzlichen Stellplätze bedeutet den Verlust von belebtem Boden, die Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser über die Kanalisation und die damit verbundene Verminderung der Grundwasseranreicherung. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Verwendung von wasser- und gasdurchlässigen Befestigungen, dezentrale Versickerungseinrichtungen für anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser, Dachbegrünungen) lassen sich diese negativen Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Bei Einhaltung umwelttechnischer Standards im Hinblick auf Maschinen- und Betriebsmitteleinsatz sind die Risiken für das Schutzgut als gering einzustufen</p> <p><u>Schutzgut Arten/Biotope:</u> Die aufgrund der Planung tatsächlich aber auch wahrscheinlich zu rodenden Biotopstrukturen (alte Einzelbäume, Parkanlage mit Teich, gut ausgebildeter Waldmantel) können potentiell als Lebens-, Fortpflanzungs- oder Überwinterungstätten für nach § 44 BNatSchG streng oder besonders geschützten Tierarten (z.B. Fledermäuse, Amphibien, Wirbellose (z.B. Libellen), Vögel) dienen. Durch die Lage am Siedlungsrand ist bei den Biotopstrukturen des Geltungsbereichs durchaus mit funktionalen Beziehungen zu den Biotopstrukturen des Umfeldes zu rechnen. So können beispielsweise die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Wald- und waldartigen Bestände (im S direkt angrenzend und im W und O jenseits von L542 und K44 gelegen) sowie die alten Bäume des Naturdenkmals 'Luitpoldplatz' (im N, jenseits der St. Christophorus-Straße) interessant für Fledermäuse und Vögel sein. Funktionale Beziehungen zwischen dem angrenzenden Wald und dem Teich im Park können auch im Hinblick auf Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Die Biotopverluste stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, können aber durch entsprechende im Bebauungsplan festzusetzende Kompensationsmaßnahmen vermieden oder gemindert werden. (s. Fußnote 1, Seite 9) Im Falle von Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Biotopstrukturen ist im Bebauungsplanverfahren vorab eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen um etwaige Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG auszuschließen. Ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Bei Festsetzung entsprechender Maßnahmen kann die Erheblichkeit als gering eingestuft werden.</p> <p>Potentielle erhebliche Auswirkungen müssen erst speziell abgeprüft werden. Ggf. können etwaige Kompensationsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen die Erheblichkeit auf ein geringes Maß abmindern.</p>

Auswirkungskriterien

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
Forts 2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	<p><u>Schutzgut Klima/Luft:</u> Bedingt durch den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und die damit verbundene Aufheizung der Umgebungsluft bzw. verminderte nächtliche Abkühlung sowie die Schadstoffemissionen des örtlichen Kfz-Verkehrs ist der Geltungsbereich lokalklimatisch bereits vorbelastet. Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:</u> Das geplante Vorhaben der Möbelhauserweiterung fügt sich sowohl von der Lage als auch der Höhe in die vorhandene Bebauung ein. Bei einem festzusetzenden Verzicht auf grelle, bunte Fassaden, überdimensionierte Werbeanlagen und auffälligen Leuchtreklamen etc. sind zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut nicht erkennbar. Gleiches gilt bei einer landschaftgerechten Eingrünung der neu zu schaffenden Stellplatzflächen.</p> <p><u>Schutzgut Menschliche Gesundheit:</u> Die zu erwartende Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch Zunahme des Liefer- und Kundenverkehrs und die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen sind als eher unerheblich einzustufen, da im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld keine Wohnbereiche berührt werden und bereits eine relativ hohe Grundbelastung besteht.</p>	<p>Geringe Erheblichkeit</p> <p>Bei Festsetzung entsprechender Maßnahmen kann die Erheblichkeit als gering eingestuft werden.</p> <p>Geringe Erheblichkeit</p>
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	s. 2.1 bis 2.3	Geringe Erheblichkeit bei Berücksichtigung entsprechender Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen

Standortkriterien

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades bzw. dichten Bebauung in Verbindung mit diversen, unterschiedlich zu bewertenden Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Kulturelles Erbe ist nicht betroffen. Ebenso wenig sind Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen durch das Vorhaben abzusehen. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber umweltrelevanten Beeinträchtigungen wird als eher gering eingestuft.	Geringe Erheblichkeit
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura-2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<p>Es sind keine Natura-2000-Gebiete in Form von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten direkt betroffen.</p> <p>Jedoch befindet sich das <u>FFH-Gebiet 6814-302 'Erlenbach-Klingbach'</u> in nur ca. 500 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei diesem Abstand sind Beeinträchtigungen des Erhaltungsziels und des Schutzzwecks potentiell denkbar. Das FFH-Gebiet ist geprägt durch die breiten Auen und Niederungen von Erlenbach und Klingbach und ihren Grabensystemen, die von teilweise ausgedehnten Grünlandflächen begleitet werden. Diese sind mit Feucht- und Nasswiesen, Röhrichten, Ufergehölzen und vielfältigen, altholzreichen Laubwaldgesellschaften eng verzahnt. Die Mannigfaltigkeit des Lebensraummosaiks bringt eine hohe Artenvielfalt mit sich. In diesem Zusammenhang sind potentielle Auswirkungen auf die gem. FFH-Gebiets-Steckbrief relevanten Anhang-II-Arten näher zu betrachten: Dies sind die an fließende Gewässer gebundene Fischarten <u>Groppe</u> (<i>Cottus gobio</i>), <u>Bachneunauge</u> (<i>Lampetra planeri</i>) und <u>Bitterling</u> (<i>Rhodeus amarus</i>), die an Fließgewässern vorkommende Libellenart <u>Helm-Azurjungfer</u> (<i>Coenagrion mercuriale</i>) sowie die Schmetterlingsarten <u>Großer Feuerfalter</u> (<i>Lycaena dispar</i>), <u>Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling</u> (<i>Maculinea nausithous</i>) und <u>Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling</u> (<i>Maculinea teleius</i>), die an Feuchtwiesenstandorten in Bachauen vorkommen. Durch den Bebauungsplan werden weder die Lebensräume dieser Arten noch andere im FFH-Gebiet geschützte Anhang-I-Lebensraumtypen beeinträchtigt. Die Biotopstrukturen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und seines näheren Umfeldes lassen weiterhin den Schluss zu, dass keine funktionalen Beziehungen zu den o.a. Anhang-II-Arten bestehen.</p>	Keine Erheblichkeit

Standortkriterien

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen bzw. Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Es sind keine Naturschutzgebiete direkt oder indirekt betroffen.	Keine Erheblichkeit
2.6.3	Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	Es sind keine Nationalparke direkt oder indirekt betroffen.	Keine Erheblichkeit
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete direkt oder indirekt betroffen.	Keine Erheblichkeit
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach §30 BNatSchG direkt oder indirekt betroffen.	Keine Erheblichkeit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Es sind weder Wasserschutz-, noch Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete direkt oder indirekt betroffen.	Keine Erheblichkeit
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Hier nicht gegeben	Keine Erheblichkeit
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Hier nicht gegeben	Keine Erheblichkeit
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler o.ä. direkt betroffen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das flächige Naturdenkmal 'Luitpoldplatz' (ND-7337-213). Dieses ist geprägt durch einen parkartigen alten Baumbestand. Etwaige Funktionsbeziehungen zwischen dem alten Baumbestand des Geltungsbereichs und dem Naturdenkmal (z.B. Fledermäuse, Vögel) sind nicht auszuschließen. Es ist vorab eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.	Potentielle erhebliche Auswirkungen müssen erst artenschutzrechtlich abgeprüft werden. Ggf. können artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen die Erheblichkeit auf ein geringes Maß abmindern.

5 Ergebnis

Für das Vorhaben, das bestehende Möbelhaus Gilb am Standort Herxheim zu erweitern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beabsichtigt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, allerdings muss bei einer Größe der zulässigen Grundfläche zwischen 2 und 7 ha (hier: ca. 2,5 ha) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls stellt im wesentlichen fest, dass das Vorhaben, den Bebauungsplan ‚Möbel Gilb‘ aufzustellen, keine erheblichen und nachhaltigen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB mit sich bringt, wenn folgende Gesichtspunkte im Bebauungsplanverfahren bzw. im bereits laufenden vorgezogenen Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden:

- **Umsetzung von Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:** Im Hinblick auf den Bau zusätzlicher Stellplätze ist zu prüfen, inwieweit die Zerstörung von Biotopstrukturen vermieden oder vermindert werden kann. Eine Ausgleichspflicht gem. BNatSchG für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft besteht jedoch nicht, da das Vorhaben der Möbelhauserweiterung bereits bauaufsichtlich ohne diesbezügliche naturschutzrechtliche Auflagen genehmigt wurde.
- **Artenschutzrechtliche Prüfung:** Die vorhandenen Biotopstrukturen lassen das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten gem. BNatSchG nicht gänzlich ausschließen. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sind auf jeden Fall zu vermeiden. Ggf. sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten und durchzuführen.
- **Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen,** wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote, Erhaltungsbindungen für bestehende Pflanzungen, wasser- und gasdurchlässige Befestigungen der zusätzlichen Stellplätze und Zufahrten (Berücksichtigung der Planungsziele gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB).