



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Südlich des Hinterweges" 1. Änderung nach § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise Begründung

Endfassung vom 11.06.2015



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de info@proell-miltner.de

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Südlich des Hinterweges" 1. Änderung nach § 13a BauGB

Begründung

Endfassung vom 11.06.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2	Lage und Größe des Plangebietes	3
3	Bestand.....	4
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	5
5	Verfahren	6
	5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens.....	6
	5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden	6
6	Änderungen.....	6
	6.1 Planungsrechtliche Änderungen.....	6
	6.2 Örtliche Bauvorschriften	6
7	Derzeitiges Planungsrecht	7
8	Schutzvorschriften und Restriktionen	7
	8.1 Schutzgebiete	7
	8.2 Biotope.....	7
	8.3 Gewässerschutz	7
	8.4 Hochwasserschutz.....	7
	8.5 Denkmalschutz	7
	8.6 Altlasten.....	8
9	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	8
10	Abwägung	8
	10.1 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	9
	10.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	9
	10.3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	9
	10.4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	9

VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 15.11.2014
- Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 09.03.2011
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert am 22.06.2010
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 20.03.2013
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 28.09.2010
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz am 08.10.2013

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:

Die nachfolgende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ ist als Ergänzung zur ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes zu sehen.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung einer Bebauung in 2. Baureihe am nordöstlichen Rand der Gemeinde Herxheim geschaffen. Der Bebauungsplan sieht derzeit eine aufgelockerte Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vor. Im Februar 2004 erlangte der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.

Die Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit aufgrund der Vorgaben durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkt. Um die Attraktivität des Baugebietes jedoch hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Entwicklung zu verbessern, soll der Bebauungsplan in Teilbereichen überarbeitet werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich das Grundstück Flurstück-Nr. 2023, für welches derzeit noch eine ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung mit max. 3 Wohneinheiten (2 WE im bestehenden Gebäude, 1 WE in der 2. Reihe) festgeschrieben ist. Das Grundstück hat eine Größe von 1845 m² und besitzt eine Grundstückstiefe von ca. 72 m. Aufgrund dieser Grundstückstiefe bietet sich eine etwas dichtere und höhere Bebauung an. Die Grundintention einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil soll dabei nicht aufgegeben werden. Beabsichtigt ist die Errichtung eines 3 - geschossigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen. Aufgrund der geplanten Bebauung soll die überbaubare Fläche entsprechend geändert werden. Weiterhin wird für die Unterbringung einer Tiefgarage eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weitestgehend erhalten. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ wird nicht verändert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich Flächen innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches geändert. Eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Herxheim. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 2023. Das Flurstück Nr. 2023 befindet sich im Privateigentum.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“, beträgt ca. 0,59 ha. Der Bereich der 1. Änderung beträgt ca. 0,18 ha.

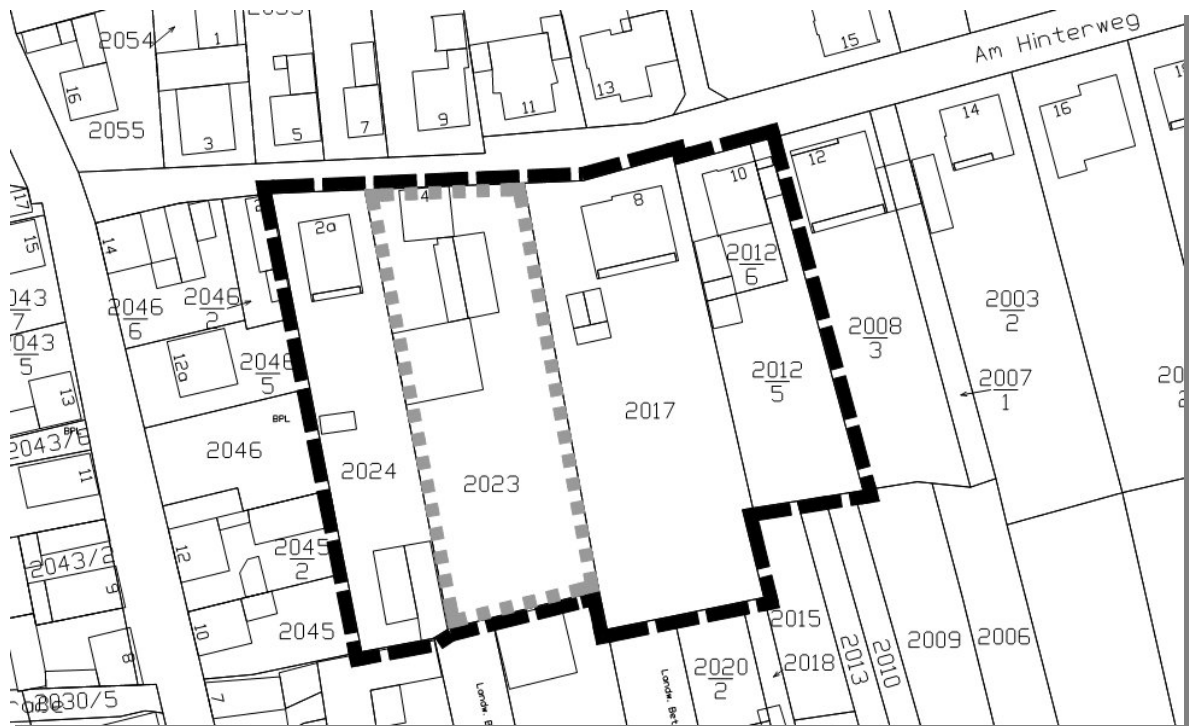


Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Herxheim innerhalb eines großen gärtnerisch genutzten Quartiers das von vorhandener Wohnbebauung abgegrenzt wird. Eine Bebauung in zweiter Reihe hat sich bisher aber nur im Bereich des Grundstücks Nr. 2012/5 vollzogen.



Bild 2: Luftbild, freier Maßstab.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

Die Planung steht Belangen der Raumordnung nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Eine raumordnerische Relevanz ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht gegeben. Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Beschlussfassung), wird der Bereich entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche dargestellt.

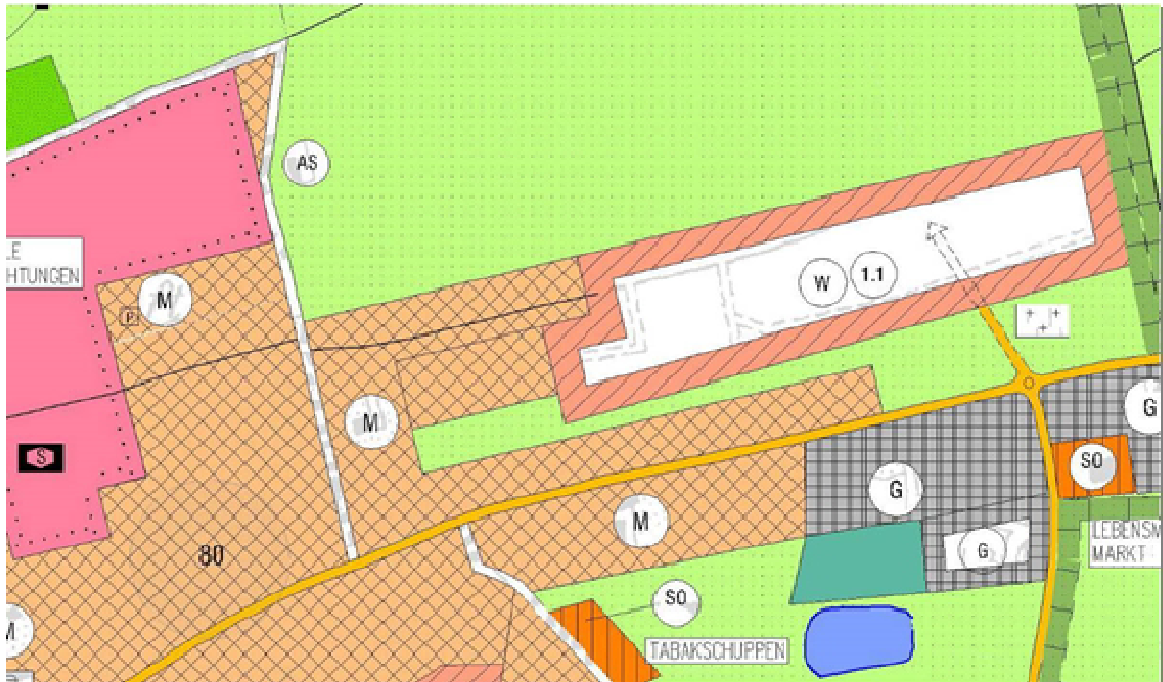


Bild 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Herxheim, freier Maßstab

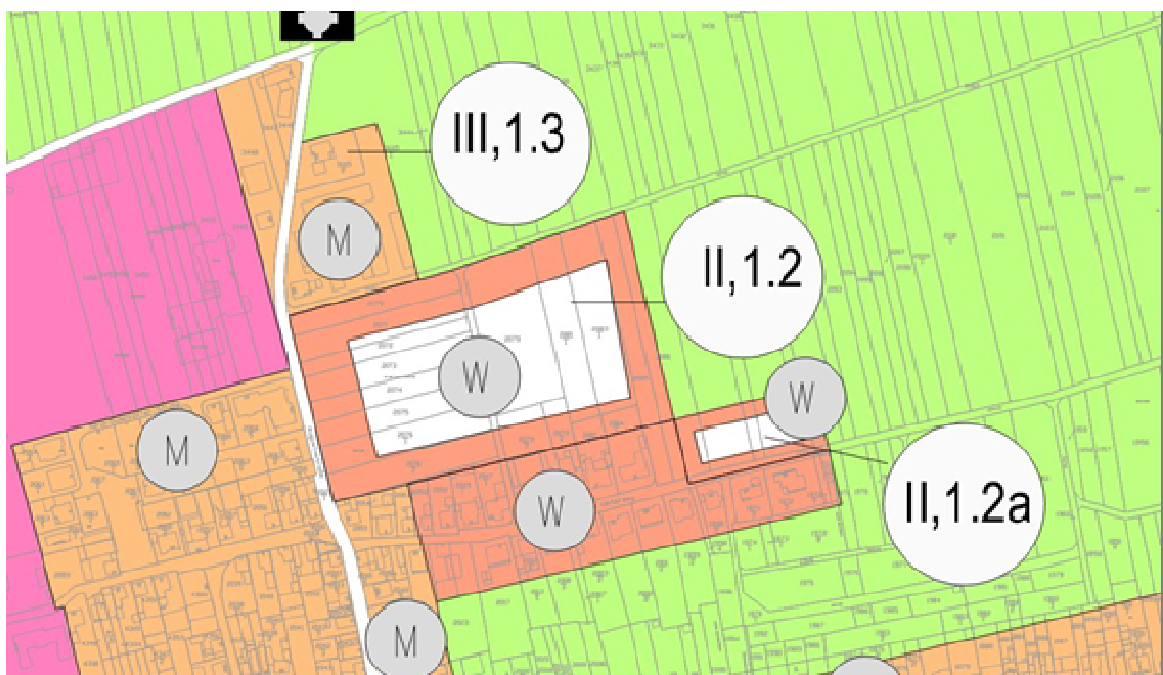


Bild 4: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Herxheim, freier Maßstab

5 Verfahren

5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ gefasst.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage § 3 (2) BauGB abgegeben werden. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

6 Änderungen

6.1 Planungsrechtliche Änderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet „C“ wird eine max. Gebäudehöhe von 9,00 m und eine max. 3-geschossigkeit festgesetzt. Das Gebäude wird somit auf ein ortsverträgliches Maß begrenzt. Aufgrund der Realisierung des Baukörpers im Bereich der ehemaligen Scheunenbebauung und aufgrund des Geländeverlaufs ist eine höhere Bebauung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Durch die gestaffelte Anordnung der Baufenster kann einer gegenseitigen Verschattung und Störung vorgebeugt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Änderung des geplanten Gebäudestandortes muss die Baugrenze entsprechend angepasst werden. Die überbaubare Fläche für das Grundstück Nr. 2023 wird nach Norden in den Bereich der ehemaligen Scheunenbebauung verschoben.

Weiterhin wird zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Baugebiet „C“ eine Fläche zur Errichtung einer Tiefgarage eingetragen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“ werden größtenteils unverändert für die vorliegende 1. Änderung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

Dachform

Im Baugebiet „C“ ist auch das Flachdach zugelassen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung eines Flachdachgebäudes in diesem Bereich durchaus akzeptabel. Diese moderne Architektur bietet u.a. größere Gestaltungsspielräume ohne die vorhandene Bebauung entlang des Hinterweges gestalterisch negativ zu beeinflussen.

7 Derzeitiges Planungsrecht

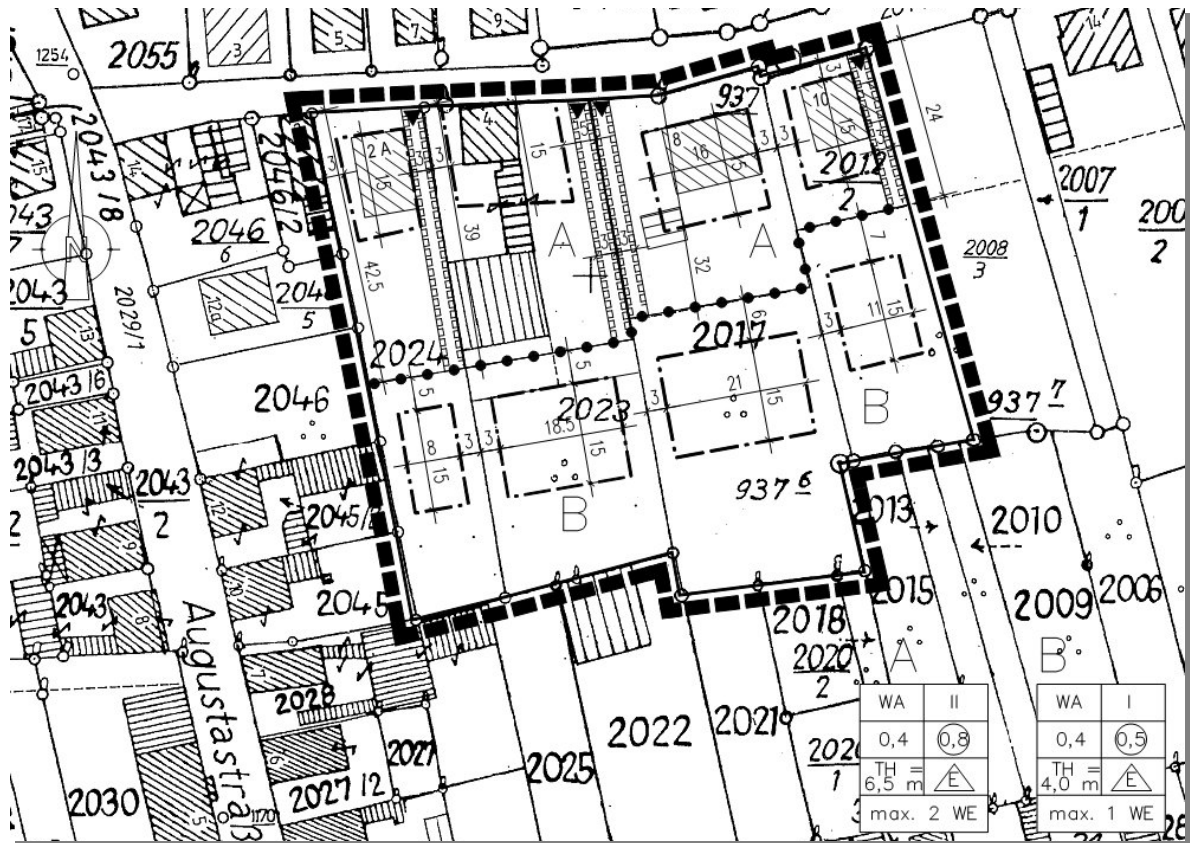


Bild 5: Ausschnitt aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, freier Maßstab

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

8.2 Biotope

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

8.3 Gewässerschutz

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

8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

8.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

8.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Auf den Grundstücken befinden sich entlang des Hinterweges überwiegend Wohngebäude. Eine ältere Scheune ist nur noch auf dem Grundstück Nr. 2023 vorzufinden. Sämtliche Häuser sind bewohnt, die Grundstücke machen insgesamt einen gepflegten Eindruck. Eine öffentliche Zugänglichkeit besteht nicht. Die Planung sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor. Der Nutzungskatalog wird sich durch die Änderung nicht ändern. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung somit nicht betroffen.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Ein Großteil der vorhandenen Gartenflächen wurde von den Eigentümern fachmännisch angelegt und bietet Lebensräume insbesondere für häufig vorkommende Brutvögel. Aufgrund der Planung verändert sich die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Nr. 2023, die Grundflächenzahl bleibt jedoch dieselbe, sodass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem gleichbleibenden Versiegelungsgrad auszugehen, die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit nicht betroffen. Aufgrund der Planung sind auch keine klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Für die geplante Bebauung kann durch die flexibleren Festsetzungen eine optische bzw. qualitative Aufwertung erzielt werden. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre die Umsetzung einer verdichtenden, moderneren Architektur nicht möglich und eine rückwärtige Bebauung eventuell in Frage gestellt.

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ ermittelten und durch Festsetzung innerhalb des Plangebietes kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert.

10 Abwägung

Durch die beabsichtigten Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange und die nachfolgend genannten Belange abwägungsbeachtlich.

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

10.1 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

10.2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet nicht in exponierter Lage befindet. Die geplanten Gebäude sollen zu einem einheitlichen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild beitragen. Die baulichen Anlagen sollen in einer modernen Bauweise realisiert werden. Zur besseren Einbindung der Gebäude in die angrenzende bauliche Umgebung, sollen diese eine maximale Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, sowie Hinweise getroffen.

10.3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ wurde für den Eingriff im Bereich der Gewanne „Auf der Obererle“ auf dem Grundstück Nr. 8520 mit einer Gesamtfläche von ca. 3710 m², ca. 770 m² Wiesenfläche vom Ökokonto der Gemeinde Herxheim abgebucht.

Die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen (Begrünung des Baugrundstücks) sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren.

10.4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Gleichwohl sind die Träger der Ver- und Entsorgung jedoch frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.