



# Gemeinde Herxheim

## Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet West II" 1. Änderung nach § 13 BauGB

### Begründung

Endfassung vom 14.07.2014



**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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Änderungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Zeichnerische Änderungen .....	4
2.1.1	Erschließung.....	4
2.1.2	Baugrenzen.....	5
2.1.3	Trafostationen.....	5
2.2	Planungsrechtliche Änderungen .....	6
2.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2.2	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	6
2.3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.4	Hinweise.....	6
<b>3</b>	<b>Größe des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Derzeitiges Planungsrecht .....</b>	<b>7</b>
4.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“.....	7
4.2	1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“.....	8
<b>5</b>	<b>Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
6.1	Einleitung des Änderungsverfahrens .....	9
6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.....	9
<b>7</b>	<b>Schutzvorschriften und Restriktionen.....</b>	<b>9</b>
7.1	Schutzgebiete.....	9
7.2	Biotope .....	9
7.3	Gewässerschutz.....	9
7.4	Hochwasserschutz.....	9
7.5	Denkmalschutz.....	9
7.6	Altlasten .....	10
<b>8</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>10</b>
8.1	Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10

## VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349)

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 vereinfachten Verfahren nach § 13 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.

Die bisherige Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ wird um die Begründung zur 1. Änderung entsprechend ergänzt.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Gewerbegebiet im Westen von Herxheim geschaffen. Vorgesehen wurde überwiegend ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Lediglich im Osten und Nordosten wurden Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Gliederung wurde erforderlich aufgrund der in mittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbebauung.

2011 erlangte der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ Rechtsgültigkeit.

Anlass für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die inzwischen realisierte Bebauung im südöstlichen Bereich. Der für diesen Bereich vorgesehene kleine öffentliche Stichweg mit angrenzenden Parkplätzen wurde für die Erschließung des angrenzenden Grundstückes nicht benötigt und konnte daher entfallen. Weiterhin ergab sich aufgrund neuer Grundstückszuschnitte die Notwendigkeit den süd-westlichen Teil des Erschließungsringes nach Osten zu verschieben und die am westlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehene Grünfläche entfallen zu lassen. Somit kann eine bessere Aufteilung der Grundstücke erfolgen.

Die vorliegende Änderung beinhaltet somit eine Modifizierung der Erschließung und Anpassung der Baufenster entsprechend der teilweise bereits umgesetzten Bebauung.

Weitergehend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geringfügig modifiziert, vereinfacht oder ergänzt. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird dabei nicht verändert.

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

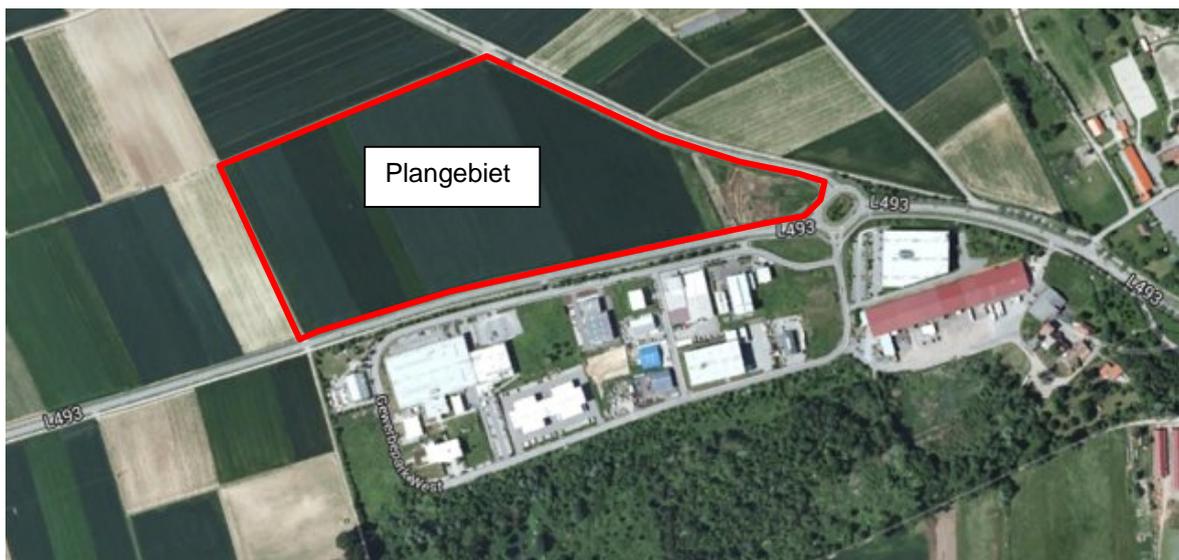


Bild 1: Luftbild

## 2 Änderungen

### 2.1 Zeichnerische Änderungen

#### 2.1.1 Erschließung

Die äußere Erschließung bleibt unverändert. Der im südöstlichen Bereich vorgesehene kleine öffentliche Stichweg mit angrenzenden Parkplätzen und Grünfläche mit 2 Bäumen entfällt, da er für die Grundstückserschließung nicht mehr benötigt wird.

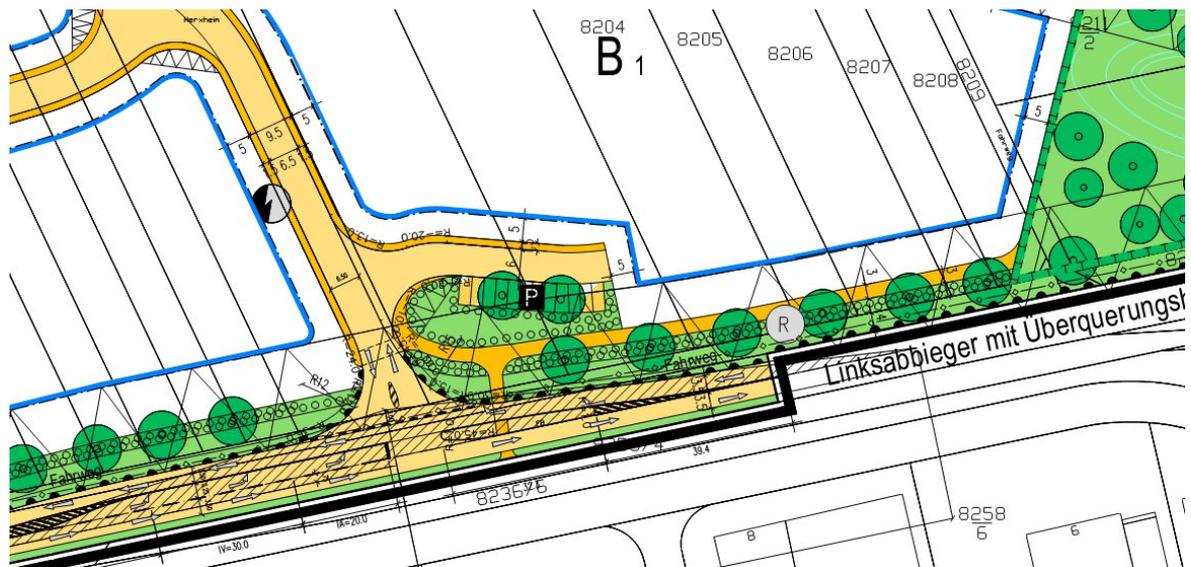


Bild 2: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan



Bild 3: Planausschnitt 1. Änderung (Wegfall der Stichstraße im südöstlichen Bereich)

Weiterhin ist vorgesehen den südwestlichen Teil des Erschließungsringes nach Osten zu verschieben, um eine bessere Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Als weiterer Änderungspunkt ist der Wegfall der Grünfläche am westlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehen.

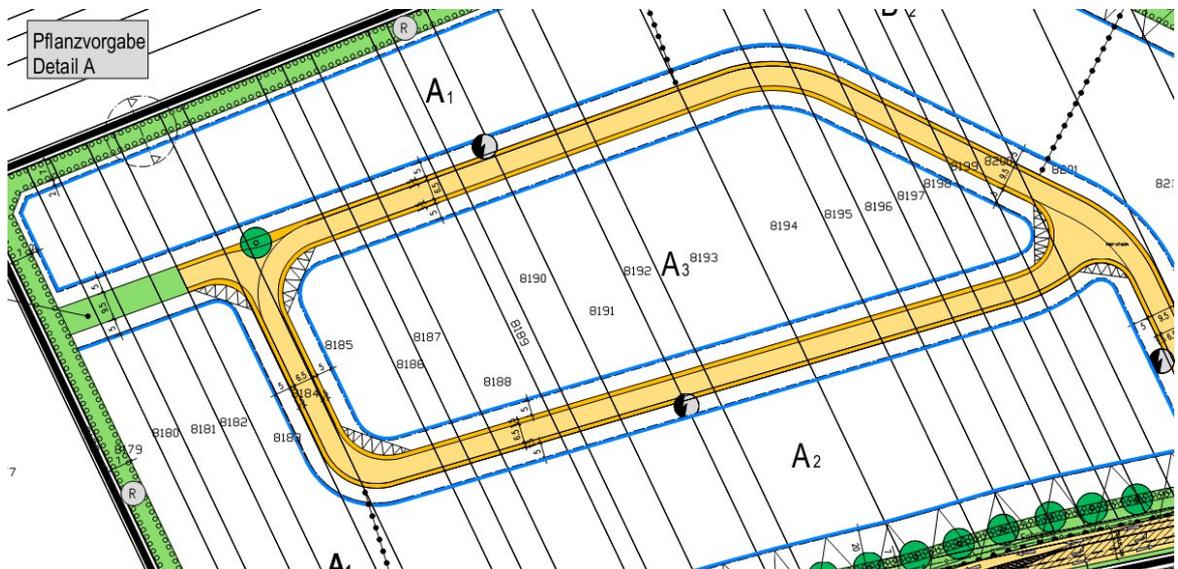


Bild 4: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

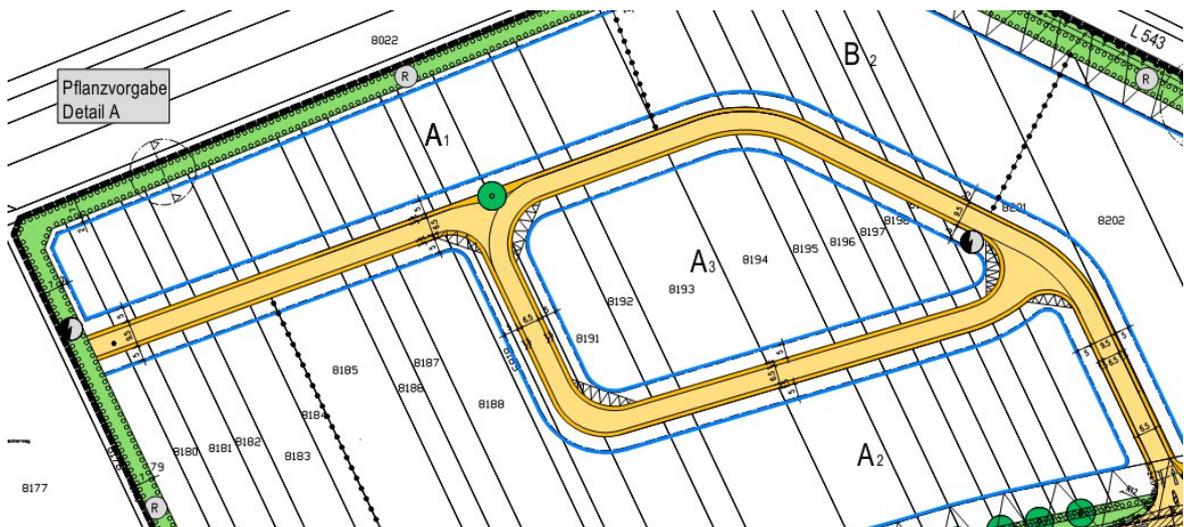


Bild 5: Planausschnitt 1. Änderung (Verkleinerung des Erschließungsringes und Wegfall der Grünfläche am westlichen Ende der Erschließungsstraße)

## 2.1.2 Baugrenzen

Durch die Änderung der Erschließung ergibt sich zwangsläufig eine Anpassung der Baugrenzen an die modifizierte Erschließungsplanung.

## 2.1.3 Trafostationen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher 3 Standorte für Trafostationen ausgewiesen. In der 1. Änderung zum Bebauungsplan sind nur noch eine Trafostation im östlichen Bereich der Ringschließung sowie eine im westlichen Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Ein Alternativstandort entfällt somit.

## **2.2 Planungsrechtliche Änderungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“, werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Abweichungen werden im Folgenden begründet.

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Industriegebiet nach § 9 BauNVO bleibt weiterhin unverändert beibehalten.

In Ziffer 1.1.1 Gewerbegebiet und Ziffer 1.1.2 Industriegebiet waren bisher ausnahmsweise max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese mussten dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. In letzter Zeit wurden die Betriebswohnungen immer öfter in freistehenden Wohnhäusern untergebracht und hatten somit keine direkte Zuordnung zum jeweiligen Gewerbebetrieb. Aus gemeindlicher Sicht ist diese Entwicklung jedoch nicht erwünscht und soll zukünftig innerhalb des Bebauungsplangebietes so geregelt werden, dass die Unterbringung von Betriebswohnungen in freistehenden Wohngebäuden nicht mehr zulässig sein soll.

### **2.2.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die bisherige Mindestgröße der Baugrundstücke war auf 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um mehr Spielraum bei der Vermarktung der Baugrundstücke zu haben, hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen die Mindestgrundstücksgröße auf 1.000 m<sup>2</sup> festzusetzen.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“, werden unverändert für die vorliegende 1. Änderung übernommen.

## **2.4 Hinweise**

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet“ werden redaktionell überarbeitet und ergänzt.

## **3 Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich wird nicht verändert. Die Fläche beträgt weiterhin 9,9 ha.

## 4 Derzeitiges Planungsrecht

### 4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“



Bild 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“

## 4.2 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“



Bild 7: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“

## **5 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen**

Die Planung steht raumordnerischen Belangen nicht entgegen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der Planungsabsicht.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Einleitung des Änderungsverfahrens**

Der Gemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 08.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ gefasst.

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

### **6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden. Ebenso wird die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

## **7 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Schutzgebiete**

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

### **7.2 Biotope**

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

### **7.3 Gewässerschutz**

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

### **7.4 Hochwasserschutz**

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

### **7.5 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Jedes Vorhaben in einem Grabungsschutzgebiet, das ein Kulturdenkmal gefährden könnte, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

## 7.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

## 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / - Objekte, insbesondere NATURA 2000 – Gebiete, betroffen sind.

### 8.1 Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ 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. Lediglich die Größe der Verkehrsflächen wird sich durch die Verkleinerung der Ringerschließung um ca. 800 m<sup>2</sup> reduzieren. Gleichzeitig wird sich die Baufläche um diese 800 m<sup>2</sup> vergrößern. Weiterhin wird im Bereich der Parkplätze die geplante Grünfläche (ca. 340 m<sup>2</sup>) sowie 2 geplante Bäume entfallen. Ebenfalls entfällt am westlichen Ende der Erschließungsstraße die vorgesehene Grünfläche (ca. 385 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird in der 1. Änderung als Verkehrsfläche ausgewiesen. Für die Versiegelung bedeutet dies im Einzelnen:

	<b>Bestand</b>	<b>Planung (1. Änderung)</b>
Straßenflächen	0,82 ha x 0,0 = 0 VE	
Straßenflächen		0,74 ha x 0,0 = 0 VE
Baufläche 7,65 ha (Versiegelungsgrad 85%)	6,50 ha x 0,0 = 0 VE	
Grünflächenanteil 15 %	1,15 ha x 3,0 = 3,45 VE	
Baufläche 7,73 ha (Versiegelungsgrad 85 %)		6,57 ha x 0,0 = 0 VE
Grünflächenanteil 15 %		1,16 ha x 3,0 = 3,48 VE
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha x 4,0 = 0,28 VE	
Öffentliche Grünfläche		0,00 ha x 4,0 = 0 VE
<b>Biotopbestand nach 1. Änderung</b>	<b>3,73 VE</b>	<b>3,48 VE</b>

Aus dem Bestand mit 3,73 Verrechnungseinheiten und der Planung mit 3,48 Verrechnungseinheiten ergibt sich somit ein geringfügiges Defizit von 0,25 Verrechnungseinheiten. Die beiden entfallenden geplanten Bäume werden im Bereich des östlichen Regenrückhaltebeckens neu gepflanzt.

Als Ausgleich für den Eingriff (0,25 VE) durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück Nr. 1566 in der Gemarkung Hayna mit einer Gesamtgröße von 720 m<sup>2</sup> herangezogen. Auf dem Grundstück wurde eine Streuobstwiese mit Wildsträuchern angelegt. Für den erforderlichen Ausgleich wird eine Teilfläche von 280 m<sup>2</sup> abgebucht.

Die der bisherigen geltenden Planung zugrunde liegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden nicht verändert.

Damit wird durch die Planung keine neue Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet West II“ wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag, sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Auf deren Ergebnisse wird hier ergänzend verwiesen. Artenschutzrechtliche Belange, die der Realisierung dauerhaft entgegenstehen könnten, sind weiterhin nicht ersichtlich, zumal bereits Baurecht im Gebiet besteht. Da die zulässige Versiegelung nicht erhöht wird, kann von weiteren Kompensationsmaßnahmen aufgrund der 1. Änderung abgesehen werden. Die Bebauungsplanänderung ist auch weiterhin mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.