

# Gemeinde Herxheim

## Bebauungsplan "Sandgärten – 2. Änderung und 2. Erweiterung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (0631) 36 158-0  
TELEFAX (0631) 6 33 06  
E-MAIL [bbp@bbp.tobit.net](mailto:bbp@bbp.tobit.net)

**Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB** (Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim und zur Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung)

## A) STÄDTEBAULICHER TEIL DER PLANBEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Änderung und Erweiterung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes im südöstlichen Bereich der Ortslage Herxheim.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Herxheim kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab M 1:500. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2850 m<sup>2</sup>.

### 2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim sieht im westlichen Teil seines Geltungsbereiches die Überbauung zweier Baugrundstücke (Flst.-Nr. 11007/9 und 11007/10) als allgemeines Wohngebiet (Nutzungsschablone C<sub>2</sub>) vor.

Das westlich hiervon liegende Grundstück Flst.-Nr. 11007/8 liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Es ist aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplanes dem Innenbereich zuzurechnen, jedoch aufgrund mangelnder Erschließung nicht bebau- bar. Konkreter Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, dieses Grundstück ebenfalls einer Wohnbe- bauung zuzuführen. Hierzu wird es erforderlich, eine neue öffentliche Erschlie- ßungsstraße anzulegen.

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um eine wirt- schaftliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Flächen zu ermöglichen, hat der Rat der Gemeinde Herxheim daher beschlossen, den Bebauungsplan "Sandgärten" im betreffenden Teilbereich in einem förmlichen Verfahren zu ändern und um das bis- her nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstück Flst.Nr. 11007/8 zu erweitern.

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet ist aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 ersichtlich.

### **3. Erläuterung der Planänderungen**

Der Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim ist bereits nahezu voll- ständig vollzogen. Die Erschließungsanlagen und die Anlagen zur Ver- und Entsor- gung sind fertiggestellt.

Durch die vorliegende Änderung und geringfügige Erweiterung soll eine bauliche Verdichtung des Plangebietes gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ermög- licht werden, ohne dabei jedoch die bislang festgesetzten Obergrenzen der GRZ und GFZ zu überschreiten.

Der Ursprungs-Bebauungsplan "Sandgärten" sah entlang der Straße "In den Sand- gärten" nur eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Dies wird entsprechend auch in die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungspla- nes übernommen.

Zur baulichen Verdichtung schafft der Bebauungsplan darüber hinaus die Möglich- keit, das rückwärtig gelegene Grundstück Flst.-Nr. 11007/8 zu erschließen. Dies soll über eine neue öffentliche Verkehrsfläche erfolgen, die diesen Bereich als Stich- straße erschließt. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich".

Durch die Festsetzung einer II-Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich zur Spei- ertsgasse wird einerseits eine Anpassung an den Bebauungsplan "Sandgärten – 1. Änderung und 1. Erweiterung" erreicht. Zum anderen sind auch in der Speiertsgas- se bereits Gebäude vorhanden, die im bauordnungsrechtlichen Sinne 2 Vollge- schosse aufweisen.

Für den Bereich mit der Nutzungsschablone A<sub>1</sub> gelten folgende Festsetzungen: Maximal 2 Vollgeschosse; Maximale Traufhöhe 6,20 m und maximale Gebäudehöhe 9,50 m.

Für die Bereiche mit der Nutzungsschablone A<sub>2</sub> gelten folgende Festsetzungen: Maximal 2 Vollgeschosse; Maximale Traufhöhe 6,20 m und maximale Gebäudehöhe 10,50 m.

Die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan "Sandgärten" übernommen, wobei die Festsetzungen für die Gebiete mit Nutzungsschablone A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> nahezu denen mit Nutzungsschablone C<sub>1</sub> und für das Gebiet B nahezu denen mit Nutzungsschablone C<sub>2</sub> aus dem Ursprungsplan entsprechen.

Der Ausgleich der Wasserführung ist bereits im Entwässerungskonzept für das Gesamtgebiet "Sandgärten" berücksichtigt.

Die Neufassung der Planzeichnung für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Entsprechend dem Ursprungsplan wird auch in die vorliegende 2. Änderung und 2. Erweiterung eine Gestaltungssatzung nach § 88 LBauO übernommen. Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören neben Vorschriften über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen insbesondere Regelungen zur Fassaden- und Dachgestaltung.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll weiterhin eine gestalterische Anpassung an das Gesamtgebiet "Sandgärten" erreicht werden. Bereits im Ursprungsplan "Sandgärten" war das Farbspektrum der Dacheindeckung mit rot bis rotbraun vorgeschrieben. Die Definition der Dachfarbe wurde deshalb gewählt, da die typische Dachfarbe in Herxheim bereits bei der historischen Bebauung rot ist rotbraun war und auch die Neubaugebiete sich hieran anpassen sollen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Dem gleichen Zweck dienen die Vorschriften zur Fassadengestaltung, wonach die Gebäude entsprechend dem historischen Vorbild mit Putzfassaden, Holzfassaden oder Fassaden aus Naturstein oder unglasierten Ziegeln auszuführen sind.

#### **4. Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen**

Die in Kap. 3 erläuterten Planänderungen haben so geringe Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs- Ausgleichsbilanz, dass keine abwägungserheblichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden.

#### **5. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

### **B) TEIL II DER PLANBEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan "Sandgärten – 2. Änderung und 2. Erweiterung" dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

#### **1. Einleitende Angaben**

##### **1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes**

Zur Beschreibung der maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in Teil I dieser Begründung verwiesen.

##### **1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als "Art der baulichen Nutzung" typisiert und das Maß der baulichen Nutzung vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den

Schutzanspruch und den zulässigen Störgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen zu definieren.

Ausführungen zur Art, wie die Ziele der BauNVO im vorliegenden Falle berücksichtigt wurden, sind entbehrlich, da die hier geltende Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" die zulässigen baulichen Nutzungen und Anlagen unter den Gesichtspunkten des Schutzanspruches und des Störungsgrades im Sinne einer Vorgabe selbst definiert.

Aufzuführen ist ferner der landespflegerische Planungsbeitrag zum Ursprungsbebauungsplan "Sandgärten". Die Vorgaben dieses Planwerkes wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt oder verändert.

## **2. Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Die von der vorliegenden Planänderung betroffenen Grundstücke sind zum Teil bereits zum derzeitigen Zeitpunkt auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes bebaubar (Flst.-Nr. 11007/9 und 11007/10). Bis auf eine geringfügig zulässige Mehrversiegelung auf dem neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Grundstück Flst.-Nr 11007/8 ergeben sich in Bezug auf die zu betrachtenden Schutzgüter keine wesentlichen Veränderungen. Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um Gartengrundstück mit Rasen und Ziergehölzen. Aufgrund der Tatsache, dass dieses Grundstück bereits bislang dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen war, ist die Umweltauswirkung dieser Neuversiegelung als nicht erheblich einzustufen.

### **Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter**

Umwelt-Schutzgut Schutzgut	Umweltauswirkung	
	Unerheblich	Erheblich
Tiere/Pflanzen	X	-
Boden	X	-
Wasser	X	-
Luft/Klima	X	-
Landschaftsbild/Erholung	X	-
Mensch	X	-
Kultur- und Sachgüter	X	-

<b>Schutzgebiete</b>			
<b>Merkmal</b>	<b>Auswirkung Ja / nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>	<b>Anmerkung</b>
FFH-, Vogelschutzgebiete	Nein	-	
Naturschutzgebiete	Nein	-	
Naturdenkmale	Nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	Nein	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	-	
Geschützte Biotop	Nein	-	
Überschwemmungsgebiete	Nein	-	
Wasserschutzgebiete	Nein	-	
Sonstige Schutzausweisungen	Nein	-	
Denkmalschutz	Nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	Nein	-	

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplan-Änderung wären die entlang der Straße "In den Sandgärten" betroffenen Grundstücke Fls.-Nr. 11007/9 und 11007/10 weiterhin bereits auf Grundlage der bisher rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" baulich nutzbar. Auch für das Grundstück 11007/10 war bislang eine Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB gegeben. Aus der vorliegenden Planänderung ergeben sich daher in Bezug auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplanstand keine erheblichen Veränderungen.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich bau-, nutzungs- und anlagenbedingter Auswirkungen wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes "Sandgärten" in den Bebauungsplan integriert und haben nach wie vor Gültigkeit. Da keine nachhaltigen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, ist die Festsetzung zusätzlicher Maßnahmen nicht erforderlich.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans

Ziel der vorliegenden Planung ist es, einen bereits rechtskräftigen Bauleitplan in einem Teilbereich zu ändern und durch Neuaufnahme einer kleineren Teilfläche in den räumlichen Geltungsbereich baulich nachzuverdichten. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des Plangebietes kommen nicht in Betracht.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Festzustellen ist, dass weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

#### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 4c BauGB als Konsequenz aus der Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung werden sich aller Voraussicht nach nicht ergeben. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht vorgesehen.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

*Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim und zur Begründung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung zu verstehen.*

Ausgefertigt:  
Herxheim, den 05. Okt. 2005

  
.....  
Weiller  
Bürgermeister