



# Gemeinde Herxheim

## Bebauungsplan "Südlich des Hinterweges" 2. Änderung/Erweiterung nach § 13a BauGB

Endfassung  
09.02.2021

**Begründung**

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

**BIT Architekten GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.bit-architekten.de](http://www.bit-architekten.de) ▪ [info@bit-architekten.de](mailto:info@bit-architekten.de)

07HEX19003

Ortsgemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“ 2. Änderung/Erweiterung nach § 13a BauGB

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abbildungsverzeichnis .....	3
Vorbemerkungen .....	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	5
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....	5
2.1 Derzeitiges Planungsrecht .....	5
2.1.1 Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“ .....	5
2.1.2 Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 1. Änderung .....	6
2.1.3 Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 2. Änderung/Erweiterung .....	7
2.2 Verfahrensart .....	7
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	8
4 Übergeordnete Planungen .....	9
4.1 Landesplanung und Regionalplanung .....	9
4.2 Flächennutzungsplan .....	9
5 Bestand .....	9
6 Planung .....	12
6.1 Baukonzept .....	12
6.2 Verkehrliche Erschließung .....	13
6.3 Technische Infrastruktur .....	13
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	14
7.1 Schutzgebiete .....	14
7.2 Biotope .....	14
7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz .....	14
7.4 Denkmalschutz .....	14
7.5 Wald .....	14
7.6 Altlasten .....	14
7.7 Kampfmittel .....	14
8 Fachgutachten .....	15
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....	15
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	15
9.1 Schutzgut Mensch .....	15
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16

9.3	Schutzgut Boden .....	16
9.4	Schutzgut Fläche .....	17
9.5	Schutzgut Wasser.....	17
9.6	Schutzgut Luft, Klima .....	18
9.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	18
9.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
9.9	Fazit.....	18
10	Maßnahmenkonzeption.....	18
10.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) .....	18
10.1.1	Anlage von eidechsenberechtigten Strukturen als Ausweichhaite.....	18
10.1.2	Vergrämen und Abfangen von Zauneidechsen aus dem Baufeld .....	21
10.1.3	Auszäunen	21
10.2	Ökologische Baubegleitung .....	21
10.3	Monitoring der Zauneidechse.....	21
11	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	22
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
11.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
11.4	Garagen, Nebengebäude und Stellplätze .....	22
11.5	Zahl der Wohnungen .....	23
11.6	Zufahrten .....	23
11.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
11.8	Pflanzgebote .....	23
11.9	Dem Plan zugeordnete Maßnahmen.....	23
12	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	23
12.1	Dachform, Dachneigung .....	23
12.2	Dachaufbauten .....	24
12.3	Zahl der Stellplätze .....	24
13	Hinweise.....	24
14	Städtebauliche Kenngrößen.....	24
15	Quellenangaben .....	24

## Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, freier Maßstab...	6
Bild 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 1. Änderung, freier Maßstab.....	6
Bild 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 2. Änderung/Erweiterung, freier Maßstab.....	7
Bild 4: Geltungs-, Änderungs- und Erweiterungsbereich, freier Maßstab .....	8
Bild 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der VG Herxheim, freier Maßstab ....	9
Bild 6: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Lanis rlp, freier Maßstab .....	10
Bild 7: Luftbild mit Eintrag des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, freier Maßstab .....	10
Bild 8: Südliche Teilfläche, Quelle: Büro Ber.G.....	11
Bild 9: Hecke und Schuppen im Süden, Quelle: Büro Ber.G.....	11
Bild 10: Blick von Norden nach Süden, Quelle: Büro Ber.G .....	11
Bild 11: Lageplan mit Eintrag der geplanten Bebauung, freier Maßstab .....	12
Bild 12: 3D Model der geplanten Bebauung (orange) und Bestand (grau).....	13
Bild 13: Geplanten Bebauung (orange) und Bestand (grau) im Schnitt .....	13
Bild 14: CEF-Maßnahme, Ausgleichsflächen für Eidechsen, Quelle: Büro Ber.G .....	20

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. 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 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gegenstand der Planung ist einerseits die Förderung und Steuerung der Innenentwicklung aber auch die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung. Der Bebauungsplan bündelt die Maßnahmen und Regelungen, die zum Erreichen der beiden wesentlichen Ziele beitragen und sichert diese öffentlich-rechtlich nach den Vorgaben des BauGB.

Die Gemeinde Herxheim ist sehr bestrebt, Innenentwicklung zu betreiben. Insbesondere in den letzten Jahren lag der Fokus auf der Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortskern.

Mit dem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“ wurde im Jahr 2004 die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer Wohnbebauung in 2. Baureihe, am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim geschaffen. Im Jahr 2015 konnte im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplanes eine weitere Nachverdichtung durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten realisiert werden. Die Gemeinde ist auf ein Tätigwerden privater Grundstückseigentümer angewiesen, da seit Jahren eine hohe Nachfrage an neuen Wohnbauflächen besteht. Der Gemeinde liegt nun aktuell eine Anfrage einer Erbengemeinschaft, zur Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Tiefgarage, sowie zwei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Garage, vor.

Die nun anstehende 2. Änderung/Erweiterung hat zum Ziel, die innerörtliche Nachverdichtung weiterhin zu fördern. Planungsziel ist die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2017, sowie die Unterbringung von zwei Einzelhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Flurstück Nr. 2022 und 2025.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Flurstück Nr. 2017 mit einer Größe von ca. 1.873 m<sup>2</sup>, welches innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Die Erweiterung des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke Flurstück Nr. 2022 und 2025, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Beide Grundstücke sind zusammen ca. 1.280 m<sup>2</sup> groß.

Mit der 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung weiterer innerörtlicher Wohnbauflächen geschaffen werden. Infolge der geringfügigen Erweiterung durch die Einbeziehung der beiden Grundstücke Flurstück Nr. 2022 und 2025 ist eine Überplanung der Flächen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

### 2.1 Derzeitiges Planungsrecht

#### 2.1.1 Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“

Der Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“ erlangte im Februar 2004 Rechtsgültigkeit. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von Wohnbauflächen in 2. Baureihe in Form einer aufgelockerten Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

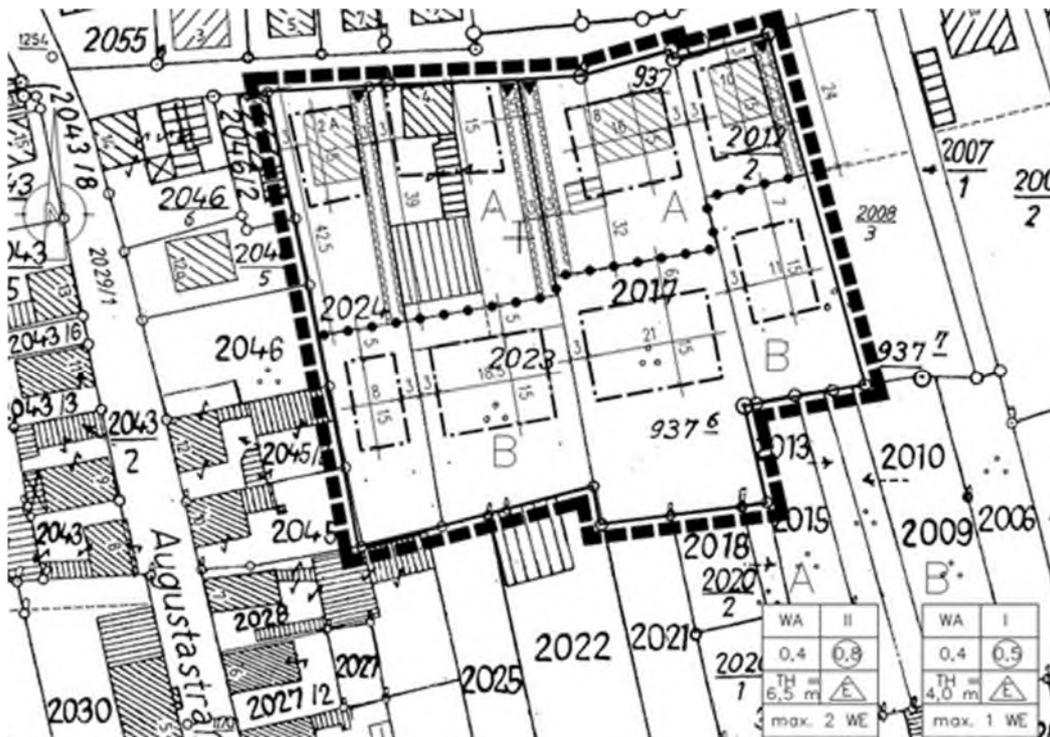


Bild 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, freier Maßstab

### 2.1.2 Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 1. Änderung

Die **1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“** wurde im Juni 2015 als Satzung beschlossen. Ziel der Änderung war die geplante Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2023. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 1.845 m<sup>2</sup> und einer Grundstückstiefe von ca. 72 m konnte eine innerörtliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgen.



Bild 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 1. Änderung, freier Maßstab

### 2.1.3 Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 2. Änderung/Erweiterung

Der Bereich der nunmehr anstehenden **2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans „Südlich des Hinterweges“** umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 2017, 2022 und 2025. Für das Grundstück Nr. 2017 ist analog des westlich angrenzenden Grundstücks Nr. 2023 ebenfalls ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorgesehen. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke Nr. 2022 und 2025, sollen jeweils mit einem Wohngebäude bebaut werden.



Bild 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 2. Änderung/Erweiterung, freier Maßstab

## 2.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Südlich des Hinterweges“, 2. Änderung und Erweiterung wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,

- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

Damit gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den Bebauungsplan entbehrlich. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Die zu überplanenden Flächen betragen zusammen ca. 3.153 m<sup>2</sup>. Eine fachkundige Auseinandersetzung und Betrachtung der Umweltbelange ist notwendig. Hierzu wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Herxheim. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück Nr. 2017 mit ca. 1.873 m<sup>2</sup>. Der Erweiterungsbereich beinhaltet die beiden Grundstücke Flurstücke Nr. 2022 und 2025 mit zusammen ca. 1.280 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche für das Eidechsenhabitat beträgt ca. 0.03 ha. Alle Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

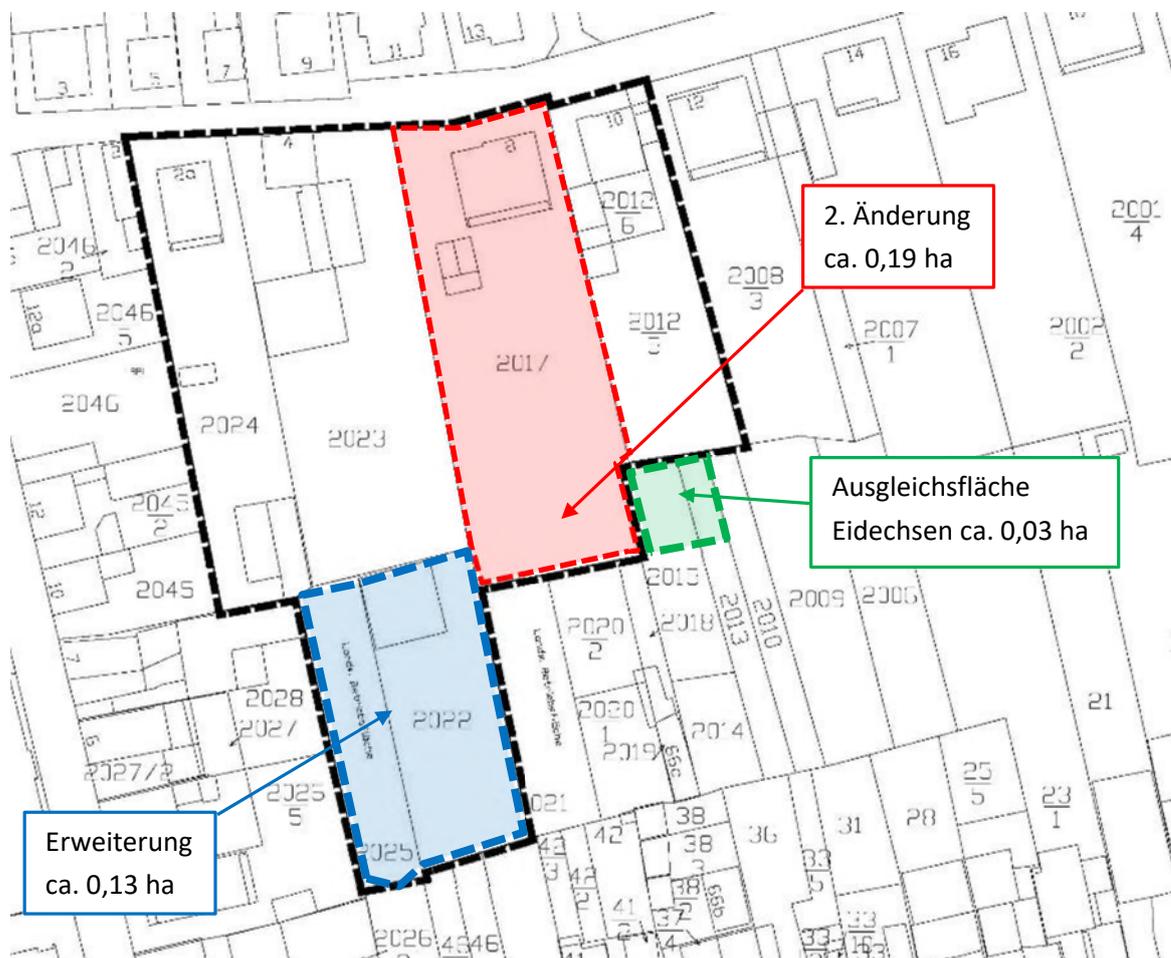


Bild 4: Geltungs-, Änderungs- und Erweiterungsbereich, freier Maßstab

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben (Nachverdichtung) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB kann bereits aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden muss. Der Flächennutzungsplan kann anschließend im Weg der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

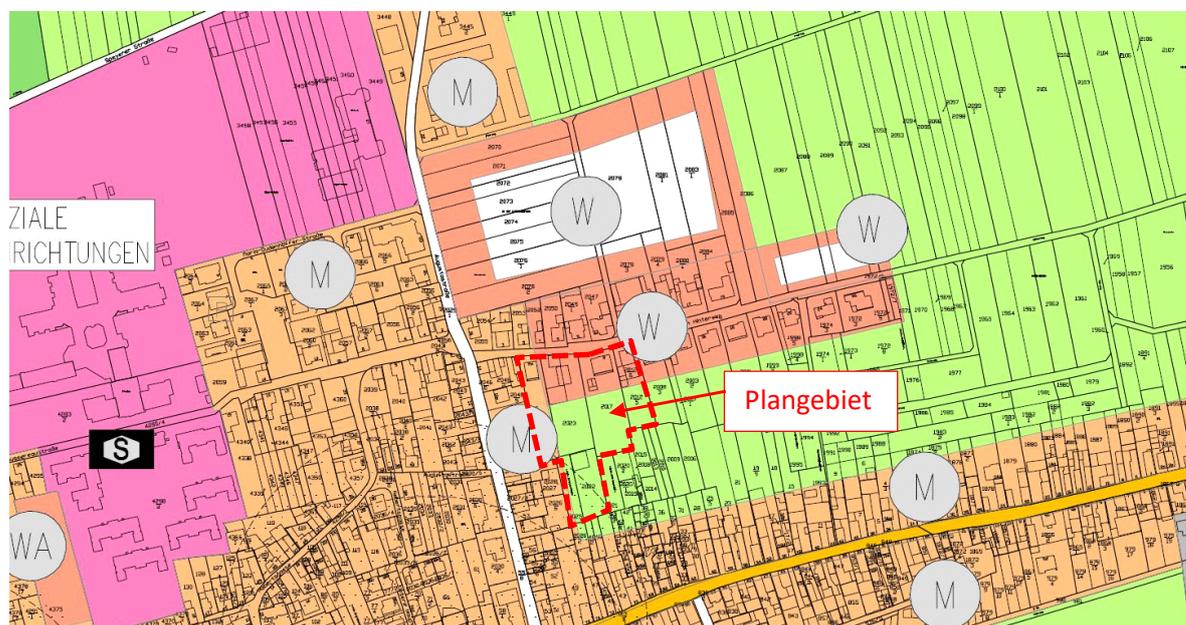


Bild 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der VG Herxheim, freier Maßstab

## 5 Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Am Hinterweg“, nördlich der Hauptstraße und östlich der Augustastraße, in südexponierter Hanglage. Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch unbebaute Gärten, welche aneinandergrenzen und im zentralen Teil über einen von Nord nach Süd verlaufenden Weg miteinander verbunden sind. Eine Bebauung in zweiter Reihe hat sich bisher aber nur im Bereich des Grundstücks Nr. 1202/5 vollzogen. Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich im Randbereich Bäume, Hecken und Sträucher. Östlich begrenzt ein Gartengrundstück mit mehreren Bäumen und Sträuchern den Planbereich.



Bild 6: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle Lanis rlp, freier Maßstab

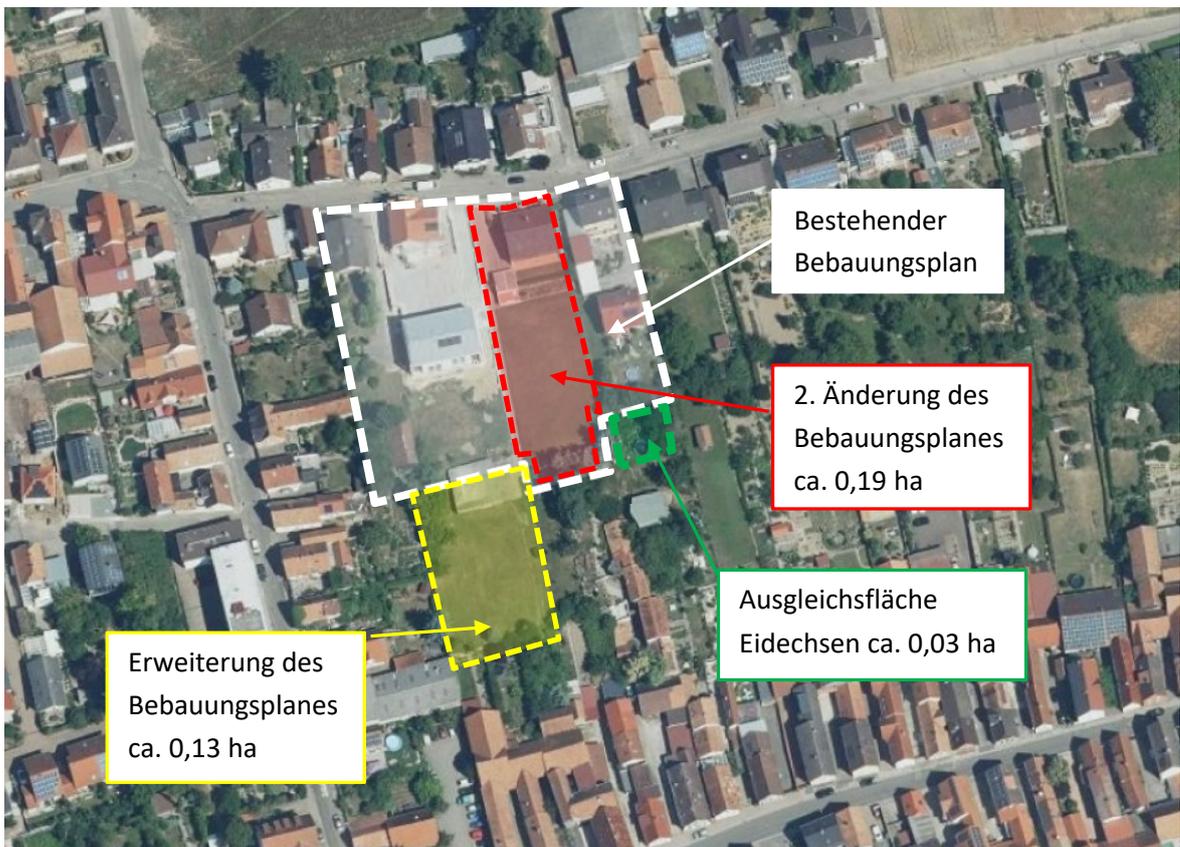


Bild 7: Luftbild mit Eintrag des Änderungs- und Erweiterungsbereichs, freier Maßstab



Bild 8: Südliche Teilfläche, Quelle: Büro Ber.G



Bild 9: Hecke und Schuppen im Süden, Quelle: Büro Ber.G



Bild 10: Blick von Norden nach Süden, Quelle: Büro Ber.G

## 6 Planung

### 6.1 Bebauungskonzept

Die Planung soll der Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbauflächen dienen. Damit soll die Nachfrage nach Bauplätzen zumindest im geringen Maße befriedigt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und zwei Einfamilienhäuser. Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über den Hinterweg, gesichert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Für das Mehrfamilienhaus ist eine maximal drei geschossige Bebauung geplant. Die Gebäudehöhe soll ca. 9.00 m betragen und als Dachform ist ein flach geneigtes Dach oder ein Flachdach von 0° - 15° vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. Parkdeck soll entlang der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Für die zwei Einfamilienhäuser sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Traufhöhe ist mit ca. 6,50 m geplant. Als Dachform soll das Walm- oder Zeltdach mit einer max. Dachneigung von ca. 15° - 25° zum Einsatz kommen. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Flurstück Nr. 2017.



Bild 11: Lageplan mit Eintrag der geplanten Bebauung, freier Maßstab

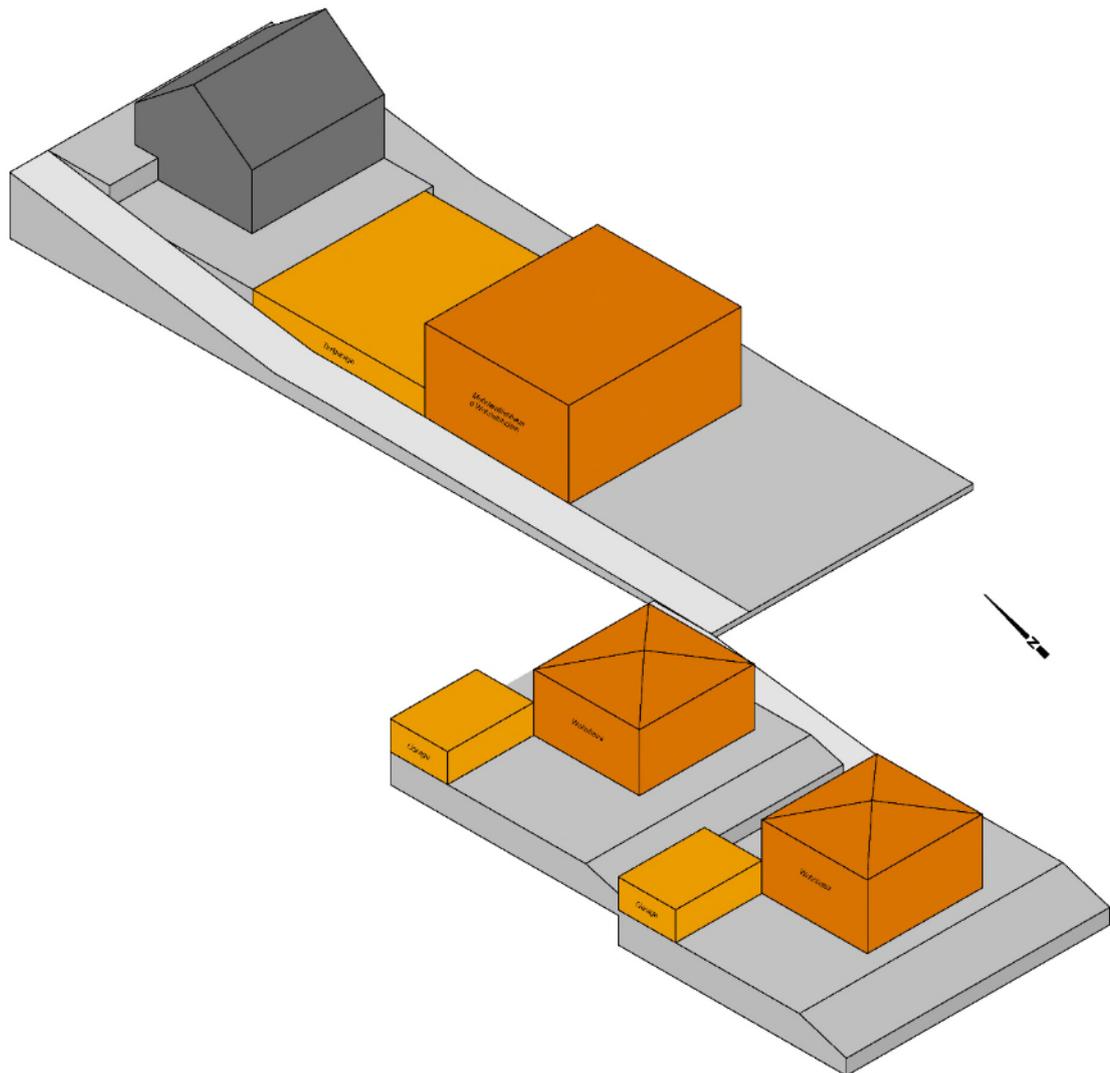


Bild 12: 3D Model der geplanten Bebauung (orange) und Bestand (grau)

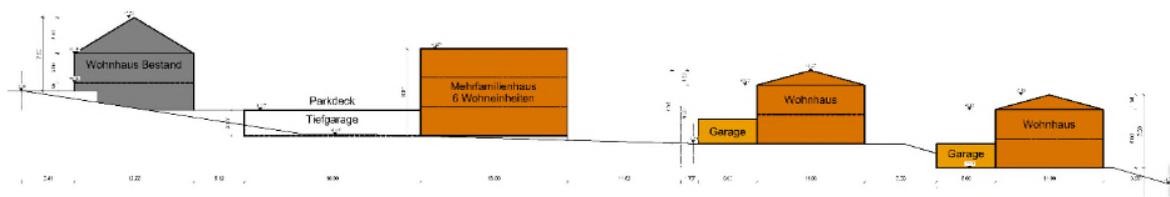


Bild 13: Geplante Bebauung (orange) und Bestand (grau) im Schnitt

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Hinterweg. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksbereichen erfolgt über die im Bebauungsplan ausgewiesene Zufahrt.

## 6.3 Technische Infrastruktur

Für das Grundstück Flurstück Nr. 2017, erfolgt die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über das bestehende Leitungssystem im Hinterweg.

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 2022 und 2025 erfolgt die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom über die bestehenden Leitungen im Hinterweg. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das Grundstück Flurstück Nr. 47 in der Untere Hauptstraße erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

## **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.

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet 6814-302 „Erlenbach und Klingbach“ welches sich etwa 1.500 m südwestlich des Plangebietes befindet.

### **7.2 Biotope**

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

### **7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz**

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

### **7.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um urnenfelderzeitliche Brandgräber im Bereich der Habertsgasse (Fdst. Herxheim 80). Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben die genannte Fundstelle berührt.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **7.5 Wald**

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

### **7.6 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

### **7.7 Kampfmittel**

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

## 8 Fachgutachten

### 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Hierzu wurde durch das Büro Ber.G im August 2019 eine Faunistische Planungsraumanalyse mit artenschutzrechtlicher Betrachtung, sowie im August 2020 ein Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechsen erstellt.

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

Auf der Vorhabenfläche siedeln Zauneidechsen. Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, zum Risikomanagement sowie kompensatorische Maßnahmen umgesetzt. Die Maßnahmen werden beschrieben und räumlich verortet.

Bei Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen unter Hinzuziehung einer fachkompetenten ökologischen Baubegleitung sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 bis 3 nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Der vollständige Bericht kann dem Gutachten entnommen werden.

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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.

### 9.1 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem innerörtlichem Wohnraum.

## 9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Um die Fläche und deren Habitataignung für die verschiedenen besonders planungsrelevanten Arten einschätzen zu können, wurde am 27. Juni 2019 durch das Büro Ber.G eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Im Nachgang wurden Arten- bzw. Artengruppen herausgearbeitet, für die im Gebiet aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung und der Verbreitung der Arten ein Vorkommen zu vermuten beziehungsweise zumindest nicht auszuschließen ist.

Als Ergebnis der Abschichtung wurde herausgearbeitet, dass im Gebiet nicht mit Brutvorkommen besonders planungsrelevanter Vogelarten zu rechnen ist. Die Gebäude bieten gebäudebrütenden Vogelarten allgemeiner Planungsrelevanz jedoch geeignete Nistmöglichkeiten. Die Zauneidechse und Baum- sowie gebäudebewohnende Fledermäuse sind jedoch als besonders planungsrelevant anzusehen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Maßnahmen zur Konfliktvermeidung, zum Risikomanagement sowie kompensatorische Maßnahmen umgesetzt. Die Maßnahmen werden beschrieben und räumlich verortet.

## 9.3 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Innenbereichs einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Durch die Planung werden neue Flächen versiegelt. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

#### **9.4 Schutzgut Fläche**

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Der Planungsbereich hat eine Größe von rund 0,32 ha. Durch die Planung werden die Flächen vollständig als Siedlungsbereich hergestellt und gehen dem Naturraum verloren. Es werden ca. 0,19 ha für Gebäude und Zufahrten neu versiegelt. Da es sich bei der Fläche um eine Innenbereichspotentialfläche handelt wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

#### **9.5 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

## 9.6 Schutzgut Luft, Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft. Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nachverdichtung im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Durch die vorgegebene Topographie des Gebietes und den geplanten Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken, soll das Gebiet in die Landschaft eingebunden werden.

## 9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um urnenfelderzeitliche Brandgräber im Bereich der Habertsgasse (Fdst. Herxheim 80). Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben die genannte Fundstelle berührt.

## 9.9 Fazit

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen. Aufgrund des Umfangs der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering bis mittel einzustufen. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen und dadurch der unbebaute Außenbereich entsprechend geschont. Durch die Lage im Innenbereich und von bestehenden Wohngebäuden umgeben ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Vorhaben nicht gegeben.

# 10 Maßnahmenkonzeption

## 10.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

### 10.1.1 Anlage von eidechsen gerechten Strukturen als Ausweichhabitat

Um im Zuge der Baufeldfreimachung verlorengelassene Habitatstrukturen von Reptilien – und hier im speziellen der Zauneidechse – zu ersetzen, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme das Herstellen von Ausweichhabitaten für Reptilien umzusetzen. Ausgleichshabitats für Zauneidechsen werden auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> entwickelt, die auf der Südostecke des Flurstücks 2017 sowie in den nördlichen Teilen der Flurstücke 2013 und 2015 liegen (siehe Bild 14). Hierbei werden beziehungsweise sind bereits folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Entfernen der Gehölze entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 2015 und 2017 (bereits teilweise durch Rodung der dort stehenden, fremdländischen Nadelgehölze umgesetzt) unter Erhaltung kleinerer Gebüschgruppen zur Lichtstellung einer bestehenden, kleinen Natursteinmauer und weiterer eidechsengeeigneter Strukturen auf Flurstück 2015,
- Entfernen der bestehenden Grasnarbe auf dem gesamten Bereich des zum Flurstück 2017 gehörenden Bereichs der Ausgleichsfläche,
- Ausheben des anstehenden Unterbodens bis mindestens 40 cm Tiefe im Norden des zum Flurstück 2017 gehörenden Bereichs der Ausgleichsfläche auf einer Länge von ca. 7 m und einer Breite von mindestens 2,5 m, vertiefen des Aushubs auf 150 cm auf den südlichen 2 lfm, einbringen von losen Bruchsteinen mit einer Kantenlänge von 10 - 30 cm in die ausgehobene Grube, wobei zur Anlage eines frostfreien Überwinterungshabitats der tief ausgehobene, südliche Bereich zur nach Süden hin angrenzenden Fläche niveaugleich mit 20 cm Erde überdeckt wird,
- Pflanzung jeweils einer Heckenrose (*Rosa canina*) am Nordrand der Gesteinsstrukturen und in der südlichen Hälfte des Flurstücks 2017 als Schattenspender bei starker Sonneneinstrahlung und großer Hitze zur Thermoregulation der wechselwarmen Tiere sowie als Versteckplatz bei drohender Gefahr (Hauskatzen),
- Aufschichten eines Holzhaufens aus Stammholz oder großen Ästen mit den ungefähren Maßen von 200 x 125 x 80 cm (L x B x H), wahlweise auch Auslegen eines größeren Wurzelstubbens im übererdeten Winterhabitat auf Flurstück 2017
- Einsaat des südlichen Bereichs des Flurstücks 2017 einschließlich des Winterhabitats mit einer Wildblumenmischung lokaler Herkunft auf dem anstehenden Rohboden,
- Um eine optimale Entwicklung der Fläche und eine Nutzbarkeit für die Zauneidechse zu gewährleisten, sind die Grünflächen des Ausgleichshabitats zweimal jährlich zu mähen, wobei jeweils die Hälfte der Fläche gemäht wird und die andere Hälfte stehen bleibt. Eine Vollmahd sollte alle zwei Jahre im Herbst erfolgen.
- Roden eines Buchsbaums und einer Eibe auf der Grenze zwischen den Flurstücken 2015 und 2017, Rückschnitt der dort noch vorhandenen Gehölze,
- Roden eines jüngeren Nussbaums in der Nordwestecke des Flurstücks 2015,
- Roden eines jungen Ahorns vor einer vorhandenen, südexponierten Trockenmauer und Freihalten der Mauerstrukturen auf Flurstück 2015,
- Entfernen einer Kunststoff-Teichschale auf Flurstück 2015 und Verfüllen der Grube mit Flusssand als Eiablagesubstrat, randliches Einbringen eines Versteck- und Sonnenplatzes durch Schüttung eines Steinhaufens aus groben Bruchsteinen (Kantenlänge 10 - 30 cm) oder durch Lagerung von Holz, sodass ein Lückensystem entsteht.
- Bei Bedarf Rückschnitt der Gehölze am Nordrand des Flurstücks 2015 und auf Flurstück 2013, um eine ausreichende Besonnung des Eidechsenhabitats zu gewährleisten.

Durch die Lichtstellung und das Ausbringen von Gesteins- bzw. Gehölzstrukturen sowie die Anlage einer Sandlinse können bestehende Habitate auf den Flurstücken 2013 und 2015 so aufgewertet werden, dass sie bereits im Folgejahr nach ihrer Anlage Lebensraum für die Zauneidechse bieten. Die Strukturen auf dem der Ausgleichsfläche zugeordneten Teil des Flurstücks 2017 dürften erfahrungsgemäß zwei bis drei Jahre Entwicklungszeit benötigen, bis sie einen vollwertigen Zauneidechsen-Lebensraum darstellen – wobei das Winterhabitat schon direkt nach dessen Anlage nutzbar sein dürfte.



Bild 14: CEF-Maßnahme, Ausgleichsflächen für Eidechsen, Quelle: Büro Ber.G

### **10.1.2 Vergrämen und Abfangen von Zauneidechsen aus dem Baufeld**

Die auf einem ehemaligen Beet, das sich derzeit eher als Blumenrabatte darstellt, südlich des Bestandsgebäudes auf Flurstück 2017 siedelnden Zauneidechsen werden durch Rückschnitt der Vegetation und durch Beseitigung aller potenziellen Versteckplätze in Form von Gesteinsstrukturen nach Möglichkeit aus dem Baufeld vergrämt. Wiederholte Mahd und Kurzhalten der Vegetation südlich des zum Abriss vorgesehenen Schuppens am Nordrand des Flurstücks 2022.

Sollten – wovon auszugehen ist – nach dem Vergrämen noch Tiere zumindest im Bereich des ehemaligen Beetes verbleiben, sind diese abzufangen und auf die abgezaunte Maßnahme, im Vorfeld neu hergerichtete Ausgleichsfläche umzusiedeln. Günstigerweise erfolgt die Umsiedlung im April in einem Zeitfenster zwischen dem Ende der Überwinterungszeit und dem Beginn der Eiablage. Ein weiteres günstiges, allerdings kleineres Zeitfenster ergibt sich nochmals nach dem Schlupf der Jungtiere und dem Einwintern der Alttiere ab Anfang September.

Für die Zauneidechse kann angenommen werden, dass sie in nicht zu dicht überbauten Bereichen diffus den gesamten, südexponierten Hang östlich der Augustastraße – zwischen Am Hinterweg im Norden und Untere Hauptstraße im Süden – besiedelt und somit ein kleinräumiges Ausweichen in Nachbargrundstücke durchaus möglich ist.

### **10.1.3 Auszäunen**

Die Zauneidechsen-Ausgleichsfläche wird im Norden und Westen auf deren Anteilen auf Flurstück 2017 durch einen eingegrabenen Reptilienzaun aus stabiler Wurzelschutz-Folie gegenüber dem geplanten Eingriffsbereich abgezaunt, wobei der Zaun im Süden des Flurstücks 2017 nach Westen hin bis zu dem vorhandenen Weg zu dem Schuppen auf Flurstück 2022 verlängert wird. Hierdurch und durch die bestehenden Barrieren am Ostrand von Flurstück 2017 lässt sich verhindern, dass eventuell in die Ausgleichsfläche umgesiedelte Eidechsen in das Baufeld zurückwandern. Der Zaun ist solange zu erhalten und zu warten, bis die Erdbauarbeiten abgeschlossen sind.

Sollte es sich als notwendig erweisen, den abzureißenden Schuppen auf Flurstück 2022 gegen das Einwandern von nördlich davon siedelnden Tieren zu sichern, kann dort ggf. das Stellen eines mobilen Fangzauns notwendig werden. Über die Notwendigkeit dieser Maßnahme entscheidet die ökologische Baubegleitung.

## **10.2 Ökologische Baubegleitung**

Die fachgerechte Umsetzung der einzelnen aufgeführten Maßnahmen ist durch eine von den ausführenden Baufirmen unabhängige ökologische Baubegleitung zu überprüfen und sicherzustellen.

## **10.3 Monitoring der Zauneidechse**

Die Eignung der Zauneidechsen-Ausgleichsflächen sowie deren Besiedlung durch die Zielart im 1., 3. und 5. Jahr sind nach Beendigung der Bauarbeiten durch eine Reptilienfachkraft zu überprüfen und dokumentieren zu lassen. Hierzu sollten mindestens vier Begehungen pro Erfassungsjahr angesetzt werden. Sollten Defizite bei Pflege und Entwicklung des Eidechsen-Ausgleichshabitats auftreten, sind diese nach Vorgabe des Monitorings zu beheben.

Über die Anordnung eines Monitorings und deren genaue Ausgestaltung entscheidet die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

## **11 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ 1. Änderung werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 2. Änderung/Erweiterung übernommen.

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden. Aus diesem Grund ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da diese aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erwünscht sind. Gartenbaubetriebe eignen sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, sowie Tankstellen insbesondere aufgrund des damit verbundenen Störpotenzials, nicht zur Ergänzung der bestehenden Nutzungen.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Allgemeinen Wohngebiet wurde die Obergrenze der Baunutzungsverordnung als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch kann das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll genutzt werden. Damit die Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl errichtet werden können wurde von der Regelungsmöglichkeit in § 19 (4) BauNVO Gebrauch gemacht. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf demnach bis zu 50% durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

Um die Baumasse zu regulieren wird zusätzlich zur GRZ die maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich in die Umgebung einfügen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung des sehr heterogen geprägten Umfeldes wurde darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung nicht übermäßig hoch in Erscheinung tritt und sich somit verträglich einfügt, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung.

### **11.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes möglich ist.

### **11.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind bis auf den Vorgartenbereich auf den Baugrundstücken zulässig. Durch diese Festsetzung wird den zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum zur Unterbringung von Garagen und Stellplätzen eingeräumt.

### **11.5 Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet sollen neben einem Mehrfamilienhaus auch zwei Einzelhäuser entstehen. Um einer allzu dichten Bebauung vorzubeugen wird die Zahl der Wohneinheiten bei dem Mehrfamilienhaus auf 6 und bei den Einzelhäusern auf 2 begrenzt.

### **11.6 Zufahrten**

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche sind Zufahrten verbindlich festgesetzt.

### **11.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Eidechsen zu rechnen, entsprechende gutachterliche Untersuchungen wurden durchgeführt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden.

Weiterhin sind im Plangebiet Maßnahmenflächen festgesetzt. Diese dienen der Anlage von eidechsegeeigneten Strukturen wie Pflanzung von Sträuchern, Ausbringen von Gesteinsstrukturen und Anlage einer Sandlinse.

### **11.8 Pflanzgebote**

Die privaten Grünflächen dienen der häuslichen Gartennutzung und der Begrünung. Es sollen bei Pflanzmaßnahmen heimische standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sollen die privaten Gärten auch in Zukunft zur klimatischen und ökologischen Aufwertung beitragen.

### **11.9 Dem Plan zugeordnete Maßnahmen**

Teilbereiche der Grundstücke Flurstück Nr. 2013, 2015 und 2017 sollen eidechsengerecht entwickelt werden. Dazu sind die Flächen als Magergrünland zu entwickeln. Weiterhin ist die Fläche mit Strukturen für die Eidechsen in Form von Gesteinshaufen, Sträuchern und Sandlinsen zu versehen. Die im Eingriffsbereich vorkommenden Eidechsen sind vor Beginn der Bauarbeiten einzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen (CEF-Maßnahme).

## **12 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ 1. Änderung werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 2. Änderung/Erweiterung übernommen.

### **12.1 Dachform, Dachneigung**

Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung als Hauptdachform prägend. An einzelnen Stellen gibt es Abweichungen durch andere Dachformen. Die Festsetzung der Dachform soll die historisch gewachsenen Strukturen bewahren und ein weitestgehend harmonisches Ortsbild entlang des Hinterweges erhalten. Es werden daher im Bereich der Bestandsbebauung entlang des Hinterweges geneigte Dächer mit 30° - 38° Neigung festgesetzt. Für

die rückwärtige Bebauung sind Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° und im Baugebiet „C“ auch das Flachdach zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Dächer sind ebenfalls für Garagen angedacht.

Die vorhandene Dachlandschaft setzt sich Farben, von rot bis rotbraun zusammen. Zur Einbindung der Neubauten soll daher diese existierende Farbbindung bestehen bleiben.

## 12.2 Dachaufbauten

Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten ergibt sich eine höhere Nutzungsmöglichkeit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss und damit verbunden auch bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Durch die Beschränkung der Breite wird einer zu massiven Dachgestaltung entgegengewirkt.

## 12.3 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Auf öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen daher nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken min. 2 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.

## 13 Hinweise

Die Hinweise des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlich des Hinterweges“ 1. Änderung wurden aktualisiert und auf einen aktuellen rechtskonformen Stand gebracht.

## 14 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,75 ha	100,0 %
Davon Fläche 2. Änderung	0,19 ha	25,0 %
Davon Fläche Erweiterung	0,13 ha	17,3 %
Davon Ausgleichsfläche Eidechsen	0,03 ha	4,0 %

## 15 Quellenangaben

- Lanis rlp
- Artenschutzgutachten Büro Ber.G
- FNP VG Herxheim