

## Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) gemäß § 9 Abs. 8 BauGB Teil I der Begründung: Städtebaulicher Textteil

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Einführung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 731 in Herxheim.

#### 1.2. Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB

Auf der Südseite der Bruchgartenstraße in der Gemeinde Herxheim befindet sich ein noch unbebautes Grundstück mit der Plannummer 731, für das eine Voranfrage zur Überbauung mit einem Einzelhaus mit 4 Wohneinheiten vorliegt. Das Gebäude soll im mittleren Teil des Grundstückes errichtet werden, da der vordere Grundstücksbereich für eine Bebauung nicht ausreichend breit geschnitten ist. Die rückwärtige, dem Klingbach zugewandte Bebauungsgrenze soll in Höhe der auf dem Nachbargrundstück Parzelle 730 bereits bestehenden Bebauung liegen. Damit wird ein ausreichender Abstand zum Klingbach hin gewährleistet.

Aus gestalterischer und ortsplanerischer Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden gemischten Bauflächen entsprechend geprägt. Die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hat die Zustimmung des beantragten Bauvorhabens an die Aufstellung eines entsprechenden Bauleitplanes gebunden. Der Gemeinderat Herxheim hat daher beschlossen, für das Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um das Baurecht für dieses Vorhaben zu schaffen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Herxheim zwischen der Bruchgartenstraße und dem Klingbach und umfaßt die gesamte Fläche des Grundstücks Flst.-Nr. 731. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000

#### 1.4. Bestandssituation

Bei dem bis zu 20 m breiten Grundstück handelt es sich um eine Baulücke. Zur Zeit wird die Fläche als Lagerplatz genutzt. Ein Großteil der Fläche zur Bruchgartenstraße hin ist geschottert. Der ursprüngliche Gartenbereich ist verbracht; bedeutsame Vegetationsstrukturen sind nicht zu verzeichnen.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### 2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Ausweisung des Plangebietes im rechtswirksamen FNP und
- Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

### **3. Darlegung zum städtebaulichen Konzept**

#### **3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit besteht nicht, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

#### **3.2 Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der Festsetzungen**

Im folgenden wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

##### **▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen**

Das Plangebiet wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke", "Gartenbaubetriebe" und "Vergnügungsstätten" werden ausgeschlossen, um die Eigenart des Gebiets nicht zu gefährden bzw. weil an deren Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Tankstellen werden ausgeschlossen, da die vorgesehene Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und das Gebiet auch nicht den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle gerecht werden kann.

##### **▪ Maß der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Mit der Unterschreitung der nach der BauNVO zulässigen Höchstwerte für GRZ und GFZ soll eine Verringerung der Bodenversiegelung und damit auch eine Verringerung des landespflegerischen Ausgleichsbedarfs bewirkt werden.

##### **▪ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Entsprechend dem in der Bauvoranfrage beantragten Vorhaben wird eine offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Bau- grenzen definiert und sind ausreichend für eine beantragte Nutzung dimensioniert

##### **▪ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" und "Zubauen" des Grundstücks zu verhindern.

So sollen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den vorderen Grundstücksteil und die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt werden, um die Gartenfläche zum Klingbach hin von solchen Anlagen freizuhalten.

Die Lage der geplanten Stellplätze und Garagen ergibt sich aus den im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beigefügten Planzeichnungen des Vorhabens (s. Anlage).

#### ▪ **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 4 begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung eines ortsuntypischen Appartementhauses zu verhindern, das zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnte. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

#### ▪ **Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bruchgartenstraße (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches). Die Festsetzung weiterer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

#### ▪ **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage mit zentraler Abwasserbeseitigung zugeführt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in flachen Erdmulden zurückzuhalten und zu verdunsten oder das Wasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

#### ▪ **Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffs-kompensatorische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a+b BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPfLG begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Bachtler-Böhme+Partner aufgestellt wurde.

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im Teil II dieser Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) dargestellt.

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages als Festsetzungen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen übernommen. Die Bebauungsplan-Festsetzungen schaffen damit einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima und den Arten- und Biotopschutz.

Durch den Bezug auf die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Zwischen Bruchgartenstraße und Klingbach" planerisch bewältigt ist.

#### ▪ **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

#### ▪ **Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

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 insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Grundstückseinfriedung.

#### **4. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines 4-Familienhauses, Bruchgartenstraße 6a, Herxheim ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beigefügt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

### **Teil II der Begründung : Landespflegerischer Planungsbeitrag**

#### **Bestand:**

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern zwischen der Bruchgartenstraße und dem Klingbach. Das Grundstück reicht bis unmittelbar an den südlich verlaufenden Klingbach, der hier im Siedlungsbereich naturfern verläuft. Unmittelbar am Uferand sind lückig Gehölzstrukturen zu verzeichnen.

Bei dem bis zu 20 m breiten Grundstück handelt es sich augenscheinlich um eine Baulücke. Nach alten Planunterlagen befand sich auf dem Grundstück eine zwischenzeitlich abgerissene Kegelbahn.

Zur Zeit wird die Fläche als Lagerplatz (auch Schrott) genutzt. Ein Großteil der Fläche zur Bruchgartenstraße hin ist geschottert (stark verdichtet).

Der ursprüngliche Gartenbereich ist verbracht; bedeutsame Vegetationsstrukturen sind nicht zu verzeichnen.



Bild: Zustand des Grundstücks, Oktober 2001

### Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

#### Versiegelung

Die geplante Bebauung erfolgt auf bereits durch Verdichtung vorbelasteten Flächen. Eine Neuversiegelung ist mit dem Bauvorhaben somit nicht gegeben.

#### Landespflegerische Maßnahmen

##### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Gehölzstrukturen am Klingbachufer sind zu erhalten und durch Pflanzung standortgerechter Gehölze zu ergänzen. Ziel ist die Entwicklung eines uferbegleitenden Gehölzsaums von mindestens 3 m Breite. Folgende Gehölzarten können gepflanzt werden:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Fazit aus landespflegerischer Sicht

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer vorbelasteten Fläche. In Verbindung mit einer Gestaltung der Gartenflächen zum Klingbach hin erfolgt mit den geplanten Maßnahmen auch aus landespflegerischer Sicht eine Verbesserung der Gesamtsituation. Die geplante Baumaßnahme ist umweltverträglich.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.  
Herxheim, den 04.03.2002

  
Weiller  
Bürgermeister

