

Begründung zum Bebauungsplan **gemäß § 9 Abs. 8 BauGB** **Teil 1 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. 652 / 7, 654 / 2 652/5, 652/6, 654/1 in Herxheim. Die Grundstücke sind mittels einer Baulast zusammengefasst.

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

Im Zuge der Ortskernsanierung der Gemeinde Herxheim sollen die beiden Grundstücke Untere Hauptstraße, Flurstück Nr. 652 / 7 und 654 / 2 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Der vorliegende Entwurf für die Bebauung als Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 6 Wohnungen entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde. Die beiden Grundstücke liegen im inneren Ortskern von Herxheim. Im Umfeld der Grundstücke sind in den vergangenen 15 Jahren zahlreiche Strukturveränderungen erfolgt, die insgesamt die zentrale Funktion des Bereiches gestärkt haben. In Ergänzung der Entwicklung wurde im Jahre 2004 südlich des Bereiches im direkten Anschluß an die Grundstücke eine Seniorenwohnanlage fertiggestellt. Den beiden Grundstücken kommt insofern eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung des Bereiches zu.

Die Fl. St. Nr. 654/1 + 652/5 sind jeweils mit 2 ½-geschoßigen Gebäuden bebaut. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, die unverändert bestehen bleiben.

Aus gestalterischer und ortsplanerischer Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Rat der Gemeinde Herxheim in seiner Sitzung am 20.12.2004 beschlossen für das Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen 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 in zentraler Ortslage in der Unteren Hauptstraße der Gemeinde Herxheim und umfaßt die Gesamtfläche der Grundstücke Fl. St. Nr. 652/7,654/2, 654/1, 652/5 und652/6. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

1.4. Bestandssituation

Bei dem bis zu ~ 53,00 m langen und ~ 28,00 m breiten Gelände handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Bis vor kurzem war das Grundstück noch bebaut. Die vormals vorhandenen gewerblich genutzten Gebäudeteile wurden abgebrochen. Das Gelände war vorher durch Gebäude und wasserundurchlässige Beläge zu 90% versiegelt.

Vegetationsstrukturen sind keine vorhanden.

Bodenbelastungen oder –Verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Ausweisung des Plangebiets 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

Aufgrund des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAGBau) müssen künftig alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung unterzogen werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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.

3.3. Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

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

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Dies gilt auch für die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO um die Eigenart des Gebietes nicht zu gefährden, bzw. weil an deren Standort andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

3.4. 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.

3.5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Entwurf wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus dem vom Investor vorgelegten Entwurf.

3.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

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

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

3.7. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten wird durch den Bebauungsplan auf maximal 8 WE begrenzt.

3.8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Untere Hauptstraße.

Die Festsetzung weiterer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

3.9. 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.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. In Kenntnis der örtlichen Situation wird auf die Festsetzung von Versickerungsanlagen verzichtet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes im Plangebiet nicht möglich. Auf die Durchführung einer Bodenuntersuchung wird in Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

Notwendig wird daher die Ableitung des Wassers aus dem Plangebiet in die bestehende Kanalisation.

Um eine Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers, sowie eine gleichmäßige Verteilung des Abflusses über einen längeren Zeitraum hin, zu erreichen, wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken angestrebt. Aussagen zu dezentralen Kleinspeichern zur Regelung des Wasserabflusses sind jedoch durch die gesetzliche Rechtsgrundlage in § 9 Abs.1 BauGB nicht abgedeckt. Eine Festsetzung kann aus diesem Grund nicht getroffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen Aussagen daher lediglich als Empfehlung. Flankierend kann die Gemeinde die abwassertechnische Maßnahme über die gemeindliche Abwassersatzung verbindlich regeln.

Zusätzlich werden Aussagen zur Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung getroffen, um eine Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie eine Einschränkung der Verwandlung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung zu erreichen. Auch für diese Maßnahme enthält das BauGB keine Rechtsgrundlage, so daß hier lediglich eine Empfehlung erfolgen kann.

3.10. Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a 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 § 1 a 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 LP flG begleitend zur Bauleitplanung 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 von 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.

Für die geplanten PKW-Stellplätze und Garagen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „untere Hauptstraße 161a“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage beigefügt ist. Dabei wurden sowohl die Geräusche der Stellplätze und Garagen berücksichtigt, die dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus sowie den bestehenden Häusern „untere Hauptstraße 159 + 161 zuzuordnen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Untere Hauptstraße 161a" planerisch bewältigt ist.

3.11. Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist, gem. § 9 Abs. 4 Bau-GB 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

Der Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshaus mit 6 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, Untere Hauptstraße 161a in Herxheim ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beigelegt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich bereits vollständig im Eigentum des Investors.
Eine Grundstücksneuordnung ist nicht mehr erforderlich.

Teil II der Begründung : Landespflegerischer Planungsbeitrag

6. Bestand:

Das Plangebiet liegt im Ortskern zwischen der Hauptstraße und der Kolpingstraße.

Bei dem bis zu ~ 53,00 m langem und ca. ~ 28,00 m breitem Gelände handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Bis vor kurzem war das Grundstück noch bebaut. Die vormals vorhandenen gewerblich genutzten Gebäudeteile wurden abgebrochen. Das Gelände war vorher durch Gebäude und wasserundurchlässigen Belägen zu 90 % versiegelt.

Vegetationsstrukturen sind keine vorhanden.

7. **Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Versiegelung**

Die geplante Bebauung erfolgt auf durch 90% Verdichtung vorbelasteten Flächen.
Eine Neuversiegelung ist mit dem Bauvorhaben somit nicht gegeben.

8. **Landespflegerische Maßnahmen**

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:
Folgende Gehölzarten können gepflanzt werden:

8.1 **Bäume**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

8.2 **Sträucher**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.3 **Klettergehölze**

Je nach Art benötigen die Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen. Diese sollten für die Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden. Pflanzqualität: Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 - 250 cm

Nord- Ostseite:

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryi	immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein
Kletterrosen in Sorten	

8.4 Fazit aus landespflegerischer Sicht

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer vorbelasteten Fläche. In Verbindung mit einer Gestaltung der Gartenfläche nach Süden, Westen und Osten hin erfolgt mit den geplanten Maßnahmen auch aus landespflegerischer Sicht eine wesentliche Verbesserung der Gesamtsituation, zumal das jetzige Gelände zu 90% versiegelt war. Die geplante Baumaßnahme ist umweltverträglich.

9. Umweltbericht

Aufgrund des Europarechtsanpassungsgesetzes BAU (EAGBau) müssen künftig alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung unterzogen werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage in der unteren Hauptstraße der Gemeinde Herxheim und umfaßt die Gesamtfläche der Grundstücke Fl. St. Nr. 652/7, 654/2, 652/5, 652/6, 654/1 Die Fl. St. Nr. 654/1 + 652/5 sind jeweils mit 2 ½-geschoßigen Gebäuden bebaut. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser die unverändert bestehen bleiben. Die restlichen Grundstücke mit den Fl. St. Nr. 652/7, 654/2 und 652/5 waren bis vor kurzem noch bebaut. Die vormals vorhandenen rein gewerblich genutzten Gebäudeteile wurden abgebrochen. Das Gelände war vorher durch Gebäude und wasserundurchlässige Beläge zu 90 % versiegelt.

9.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Planung soll entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, die zentrale Funktionen des im Ortskern liegenden Plangebietes stärken. Im Umfeld der Grundstücke sind in vergangenen 15 Jahren zahlreiche Strukturveränderungen erfolgt. So wurde im Jahre 2004 in Ergänzung der Entwicklung südlich des Bereiches im direkten Anschluß an die Grundstücke eine Seniorenwohnanlage fertiggestellt. Den Grundstücken kommt somit eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung des Bereiches zu.

Der vorliegende Entwurf für die Bebauung als Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 6 Wohnungen entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde.

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

9.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Nach dem regionalen Raumverordnungsplan (RROP) wird die Gemeinde Herxheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Darüberhinaus erhält Herxheim im regionalen Raumordnungsplan die Zuweisung „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ „gewerblicher Entwicklungsart“.....

Die vorliegende Bauleitplanung formuliert die allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen, die bei der Entstehung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollen. Die Integration der Belange vom Natur und Landschaft erfolgt auf dieser Grundlage.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen der Planung darstellen zu können ist ausgehend vom Status-Quo eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung notwendig. Dabei werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, und d, BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

9.3.1 Status-Quo

Menschen

Lärmverhältnisse

Die vom Planungsgebiet von West nach Ost verlaufende „Untere Hauptstraße ist eine Durchgangsstraße mit relativ hoher Verkehrsbelastung im beide Richtungen. Das Plangebiet ist allerdings durch die bestehenden Gebäude Nr. 159 + Nr. 161 an der Nordgrenze teilweise vom Straßenlärm geschützt. Das geplante Gebäude ist so angeordnet, dass die Aufenthaltsräume gegen Norden eine Entfernung von mind. 27,00 bis 38,00 m bis zur Straße aufweisen, weshalb der Straßenlärm als unerheblich einzustufen ist.

Luft

Spezifische Messdaten zur Luftqualität sind für das Verbandsgemeindegebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist aber durch Schadstoffeintrag aus Nachbarregionen (z.B. Raum Karlsruhe - Wörth) vorbelastet.

Klima

Klimatisch betrachtet gehört der Bereich Herxheim zum „nördlichen Oberrheintiefland“ Der Bereich besitzt bioklimatisch ein durch Sommerwärme, Schwüle, Herbst und Winternebel gekennzeichnetes Belastungsklima.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortskern von der Gemeinde Herxheim an der L 493. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und -Objekte. Das Gelände ist ein Abbruchgrundstück und zum Teil naturbelassen bewachsen.

Tiere

Amtliche Daten zum Vorkommen von Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Im Bereich der angrenzenden Hausgärten finden sich einige verbreitete Singvogelarten.

Pflanzen

Amtliche Daten zu im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten liegen nicht vor, zumal das Plangebiet zu 90 % versiegelt ist.

Eigenen Erhebungen zufolge finden sich zum Aufnahmezeitpunkt in den anschließenden Gärten zahlreiche Nutz- und teils fremdländische Zierpflanzen.

Boden

Das Plangebiet liegt in einer Landschaft die durch die Lößriedel und die Klingbachniederung charakterisiert wird. Das Gelände liegt am Rand des fast ebenen Talraumes. Die von den Bächen verfrachteten Sande, Tone und Solifluktuationschutten der Hanglagen bilden mit der angeschwemmten Lößkrume der Hügel das Ausgangsmaterial der Bodenbildung. Es handelt sich im Wesentlichen um Bodenarten, wie Schluff, Lehm, Ton und Sand. Das Plangebiet ist abgesehen von den Bestandsgebäuden weitestgehend unversiegelt.

Wasser

Im Plangebiet existiert kein Oberflächengewässer.

Südlich des Plangebietes zwischen Festplatz und der Gründfläche hinter der Seniorenwohnanlage fließt der Klingbach von Westen nach Osten.

Der Spiegel des oberflächennahen Grundwassers liegt in diesem Bereich bei ca. 1,00 – 1,30 m Tiefe.

Luftqualität

Spezifische Messdaten zur Luftqualität sind für das Verbandsgemeindegebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist aber durch Schadstoffeintrag aus Nachbarregionen (z.B. Raum Karlsruhe-Wörth) vorbelastet.

Klima

Das Gebiet liegt inmitten einer großräumigen Wärmeinsel mit milden Wintern, warmen Sommern und relativ geringen Niederschlägen, was für den Pflanzenbau insbesondere für zahlreiche Sonderkulturen gute Voraussetzungen bietet.

Die Verbandsgemeinde Herxheim liegt im Sommer im Zentrum einer Insel hoher Sonnenscheindauer zwischen Haardtfront und Kraichgaurand mit Mittelwerten von 8,1 Stunden täglich.

Bedingt durch die Nähe des Klingbaches und die dadurch entstehende und sich ansammelnde antoichtone Kaltluft, verbunden mit der dem Talraum von den Hangkuppen und Hangflanken zufließende Kaltluft liegt das Plangebiet im Bereich von sogenannten „Kaltluftseen“.

Die frostfreie Zeitspanne liegt im Verbandsgemeindebereich bei durchschnittlich ca. 200 Tagen. Eine höhere Frostgefahr besteht dabei in den Talauen des Klingbaches.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit bekannt befinden sich im Plangebiet keine Kultur- oder sonstige Sachgüter. In der Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Naturhaushalt

Der Begriff „Naturhaushalt“ bezeichnet das komplexe Wirkungsgefüge zwischen allen natürlichen Faktoren. Es umfasst damit sowohl die biotischen Faktoren, Pflanzen und Tierwelt, als auch die abiotischen Faktoren wie Gesteine, Boden, Wasser, Luft und Klima. Über die Wirkungsgefüge der einzelnen Faktoren im Naturhaushalt sind hier nur allgemeine Aussagen möglich. Sie erschließen sich zum Teil aus den vorausgehenden Ausführungen. Als anthropogen stark überprägter Teil der Kulturlandschaft ist das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Hauptverursacher sind die angrenzende Bebauung im Ortskern, die relativ stark befahrene L 493, sowie die Bodennutzung in Form der privaten Nutz- und Ziergärten. Die hauptsächlich betroffenen Naturgüter und damit auch deren Wechselwirkungen mit anderen Faktoren, sind Pflanzen- und Tierwelt in geringem Umfang auch Wasser und Klima, Gesteinsuntergrund, Boden und Luft kaum beeinträchtigt.

9.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltstandes bei Durchführung der Planung

Menschen

Lärmverhältnisse

Durch die zusätzlichen geplanten zwei Gewerbeeinheiten und 6 Wohnungen wird zusätzlicher Verkehr entstehen, der aber als unerheblich einzustufen ist. Bei angenommenen 4 Fahrzeugbewegungen je WE pro Tag und 8 Fahrzeugbewegungen je Gewerbeeinheit werden 40 KFZ-Bewegungen von der Straße aufgenommen werden müssen. Diese zusätzliche Verkehrsmenge ist zu vernachlässigen, zumal sich der Verkehr nach Osten und Westen aufteilen wird.

Für die geplanten PKW Stellplätze und Garagen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „untere Hauptstraße 161a“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage beigefügt ist. Dabei wurden sowohl die Geräusche der Stellplätze und Garagen berücksichtigt, die dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus sowie dem bestehenden Häusern „untere Hauptstraße 159 + 161 zuzuordnen sind.

Aus schalltechnischer Sicht erfüllen damit die bei der Nutzung der geplanten PKW-Stellplätze und Garagen entstehenden Geräusche die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Luft

Die Luftqualität wird sich durch die geplante Maßnahme aufgrund der Vorbelastung der Luft durch Schadstoffeintrag aus Nachbarregionen nicht wesentlich ändern, und ist als unerheblich einzustufen.

Klima

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Herxheim gehört zum Unterbezirk „nördliches Oberrheintiefland“. Die Oberrheintiefebene als Tallandschaft erwärmt sich zu allen Jahreszeiten stärker als ihre Nachbarlandschaften und besitzt bioklimatisch ein durch Sonnenwärme, Schwüle, Herbst- und Winternebel gekennzeichnetes Belastungsklima, insbesondere bei sommerlicher Schwüle und winterlicher Inversionswetterlage.

Das Grundstück war ursprünglich zu 90 % bebaut und mit wasserundurchlässigen Belägen versehen. Die geplante Maßnahme sieht weitaus weniger versiegelte Flächen vor, so dass eine Verschlechterung der Wetterlage auch der Inversionswetterlagen nicht zu erwarten sind.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortskern an der L 493 (untere Hauptstraße). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und –Objekte. Durch die Zielsetzung der Gemeinde wurden Vorgaben hinsichtlich der Planung des Projektes in Bezug auf Geschoßigkeit, Dachneigung und Anpassung des Hofbereiches in ortstypischer Form getätigt.

Das vorhandene Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt, sondern verbessert.

Um das vorhandene Landschaftsbild, sofern man im dicht bebauten Ortskern im weitesten Sinne davon reden kann, weiter aufzuwerten, wird im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag auf die Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen hingewiesen. Die beiliegende Pflanzliste beinhaltet standortgerechte und heimische Pflanzen, die bei fachgerechter Pflege das Gesamtensemble abrunden.

Tiere

Soweit bekannt, gibt es im Plangebiet keine gefährdeten seltenen oder bemerkenswerten Tierarten. Bei der vorgesehenen Bepflanzung könnten sich gegenüber der bisherigen Situation auch positive Effekte insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten ergeben.

Pflanzen

Auf dem Plangebiet kommen keine nennenswerten Pflanzen vor, zumal das Gebiet zu 90 % versiegelt war. Durch das Pflanzgebot in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll zukünftig eine Begrünung mit einer standortgerechten und ökologischen Auswahl heimischer Gehölze erfolgen.

Boden

Durch die Bebauung bzw. Neuversiegelung werden die Bodenfunktionen Wasserspeicherung, Austauschorgane und Lebensraum minimal beeinträchtigt. Vor Abriß der Bestandsgebäude war der Boden zu 90 % versiegelt, sodass die geplante Maßnahme eigentlich eine Verbesserung der Bodenfunktionen darstellt.

Wasser

Durch die teilweise Versiegelung des Planungsgebietes ist die Grundwasserneubildung minimal eingeschränkt. Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen werden ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien einschl. Unterbau ausgeführt. Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

Luftqualität

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen der Luftqualität als unerheblich einzustufen. Durch den zusätzlichen motorisierten Verkehr kann sich die Luftqualität unter Umständen verschlechtern.

Klima

Das Vorhaben hat keine mess- und fühlbaren Auswirkungen auf die großräumigen Klimaverhältnisse.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es werden im Plangebiet keine zusätzlichen Kultur- oder sonstigen Sachgüter erwartet.

Naturhaushalt

Das bereits vorgeschädigte Wirkungsgefüge zwischen den natürlichen Faktoren dürfte durch das Verfahren in der Bilanz zumindest nicht positiv beeinflusst werden.

9.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Menschen

Lärmverhältnisse

Der Straßenverkehrslärm wird sich nicht verändern. Die Belastung ist als unerheblich einzustufen

Luft

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Klima

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Landschaftsbild

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Tiere

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Pflanzen

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Boden

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Wasser

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Luftqualität

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Klima

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind, von globalen, natürlichen oder anthropogenen Klimaverunreinigungen abgesehen, keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es werden zukünftig keine Kultur- und sonstigen Sachgüter in diesem Bereich erwartet.

Naturhaushalt

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Die nachfolgende Matrix veranschaulicht die Bewertung vorhandener Einwirkungen sowie die Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum.

Schutzgut	Vorhandene Einwirkung	Auswirkung auf der Grundlage der Realisierung des Planfalles
Menschen	0	0
Lärmverhältnisse	0	0
Luft	-	-
Klima	-	-
Landschaftsbild	0	0
Tiere	0	0
Pflanzen	0	0
Boden	0	0
Wasser	0	0
Kultur- u. sonstige Sachgüter	0	0
Naturhaushalt	-/0	-/0

x = erheblich

- = mittel

0 = gering

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Retention von Niederschlagswasser, die Festsetzung von wasserdurchlässigen notwendigen Versiegelungen und das Pflanzgebot, sind zum Ausgleich der weitestgehend geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bebauung des Geländes ist unvermeidbar, da das geplante Bauteil notwendig ist, um zur „unteren Hauptstraße“ hin, den räumlichen Abschluß des Hofbereiches in ortstypischer Form zu gewährleisten.

9.4.1 Planungsalternativen

Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben und unter Berücksichtigung der Entwicklung der zentralen Funktion des Bereiches ist eine Alternative nicht möglich.

9.5 Technische Verfahren der Umweltprüfung und evtl. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag nach LpflG-RL.-Pf., Landschaftsplan, schalltechnisches Immissionsgutachten.

Fehlende Kenntnisse: spezifische Daten zur Luftqualität liegen nicht vor.

Gleiches gilt für Tiere und Pflanzen.

10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Aufgrund der unerheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt ist eine Umweltüberwachung durch die Gemeinde nicht notwendig.

11. Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage in der unteren Hauptstraße der Gemeinde Herxheim. Die Grundstücke sind an der Straßenseite mit zwei Gebäuden bebaut, die sowohl in ihren Proportionen als auch der architektonischen Gestaltung typische Gebäude des Herxheimer Ortskernes darstellen, und als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt werden. Die Restfläche der Grundstücke war bis vor kurzem noch mit Nebengebäuden von geringem Wert für die Ortsgestalt bebaut.

Das geplante Bauteil entspricht in seiner Bauform der umgebenden Bauweise und ist notwendig um zur unteren Hauptstraße hin, den räumlichen Abschluß des Hofbereiches in ortstypischer Form zu gewährleisten. Das Plangebiet ist über die untere Hauptstraße erschlossen. Eine weitere Verbindung in den öffentlichen Verkehrsbereich im Süden (Parkplätze und Fußweg) ist über einen privaten Fußweg auf dem Grundstück geplant.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht und im landespflegerischen Planungsbeitrag dokumentiert. Die Minimierung bzw. Kompensation des Eingriffes wird erreicht durch:


- Pflanzgebot in den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Wasserdurchlässige Befestigungen der Zufahrten und Höfe.
- Wiederverwendung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsausweisung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 19.9.2005


Weiller
Bürgermeister

