



Verbandsgemeinde Herxheim

Gemeinde Herxheim 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB

Endfassung

16.12.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de

07HEX19060

Verbandsgemeinde Herxheim

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen	3
Planungserfordernis	5
Umweltbericht.....	5
Darstellung der Änderungen	7
1 Ortsgemeinde Herxheim	7
1.1 Gewerbegebiet „West II“ – Westliche und nördliche Erweiterung.....	7
1.1.1 Städtebauliche Daten	7
1.1.2 Regionale Vorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)	8
1.1.3 Bestandssituation	10
1.1.4 Konflikte und Restriktionen.....	11
1.1.5 Städtebauliche Bewertung.....	11
1.1.6 Erschließung	11
1.1.7 Umweltbericht.....	13
1.2 Wohngebiet „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof.....	18
1.2.1 Städtebauliche Daten	18
1.2.2 Regionale Vorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)	19
1.2.3 Bedarfsnachweis	21
1.2.4 Bestandssituation	22
1.2.5 Konflikte und Restriktionen.....	23
1.2.6 Städtebauliche Bewertung.....	23
1.2.7 Erschließung	23
1.2.8 Umweltbericht.....	25
2 Erforderliche Berichtigungen des Flächennutzungsplans aufgrund von Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB.....	29

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	7
Bild 2: Änderungsbereich 1.1, freier Maßstab	8
Bild 3: Luftbild, freier Maßstab, Quelle: LANIS.....	8
Bild 4: Ausschnitt Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab	9
Bild 5: Ausschnitt Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab	10
Bild 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	18
Bild 7: Änderungsbereich 1.2, freier Maßstab	18
Bild 8: Luftbild, freier Maßstab, Quelle: LANIS.....	19
Bild 9: Ausschnitt Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab	20
Bild 10: Ausschnitt Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab ...	20
Bild 11: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	29
Bild 12: Berichtigung, freier Maßstab	30
Bild 13: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	30
Bild 14: Berichtigung, freier Maßstab	31
Bild 15: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	31
Bild 16: Berichtigung, freier Maßstab	32

Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Planungserfordernis

Der Verbandsgemeinderat Herxheim hat in seinen Sitzungen am 10.12.2019 und 09.11.2020 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Erfordernis der Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Herxheim ergibt sich aus der Notwendigkeit der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Ortsgemeinde Herxheim.

Die vorliegende 8. Änderung hat die Erweiterung des Gewerbegebiets West II sowie die Erweiterung des Wohngebiets Eisenbahnstraße zum Inhalt. Das Gewerbegebiet hat kaum noch Reserven für die örtlichen Betriebe. Darunter ist auch ein ortsansässiger Betrieb von Weltrang, der seinen Standort seit ein paar Jahren in Herxheim ausbaut und dringend Erweiterungsflächen benötigt.

Nördlich des Zentrums von Herxheim ist mit der Entwicklung eines Wohngebiets begonnen worden, das erweitert werden soll, um den dringenden Wohnraumbedarf im Zentralort zu decken.

Umweltbericht

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Er trifft Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen und macht Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Luft/Klima
- Boden
- Wasser
- Flora/Fauna
- Landschaftsbild
- Mensch
- Fläche
- Kultur- und Sachgüter

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Vielzahl von Fachgesetzen und Richtlinien sowie aus Vorgaben übergeordneter Planungen. Die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes lassen sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen.

Schutzgut	Ziel
Klima/Luft	• Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen, ▪ Gerüche, • Sicherung lufthygienisch wirksamer d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände, • Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs.
Boden	• Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere

	▪ als Lebensgrundlage für die Vegetation und damit Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen, ▪ wegen seiner Grundwasserneubildungsrate- und Reinigungsfunktion, ▪ Wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, • Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, • Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	• Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, • Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte, • Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer, • Sicherung der Grundwasservorräte, • Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)
Flora und Fauna	• Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt • Sicherung bzw. Entwicklung von Lebensräumen, • Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen, • Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete usw.).
Landschaft	• Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem Erhalt historischer Kulturlandschaften ▪ Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedelung und Zerschneidung, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark usw.)
Mensch	• Erhalt und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) insbesondere Schutz vor ▪ Lärm ▪ Gerüchen ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen.
Fläche	• Minimierung der Flächeninanspruchnahme
Kultur-und Sachgüter	• Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Baudenkmäler, Historische Fundstellen und Ortsbilder

Im Kapitel „Darstellung der Änderungen“ werden die einzelnen Vorhaben (Siedlungsentwicklungsflächen) in einer kurzen Beschreibung beurteilt.

Das Schutzgut Boden kann in einer flächenbezogenen Bewertung allerdings nicht adäquat berücksichtigt werden. Eine unterschiedliche Wertigkeit von Böden aus ökologischer Sicht lässt sich nur schwer begründen, da sie unabhängig von ihrem Ertragspotential vielfältige ökologische Funktionen erfüllen. Die getroffenen Einschätzungen sind daher nur als relative Anhaltswerte zu verstehen.

Bei der Beurteilung der einzelnen Bauflächen werden Vermeidungs-, Minimierungs- und mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Angesichts der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar ist, sollte vorrangig geprüft werden, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann.

Weitere Vorgaben umfassen grundsätzliche beurteilungsrelevante Aussagen und müssen auf Ebene des Bebauungsplans im Umweltbericht vertieft und ergänzt werden.

Darstellung der Änderungen

Nachfolgend werden die in den einzelnen Planausschnitten der Planzeichnung dargestellten Änderungen im Einzelnen beschrieben und bewertet.

1 Ortsgemeinde Herxheim

1.1 Gewerbegebiet „West II“ – Westliche und nördliche Erweiterung

1.1.1 Städtebauliche Daten

Größe:	ca. 11,0 ha
Bisherige Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Künftige Nutzung:	ca. 11,0 ha geplante Gewerbefläche

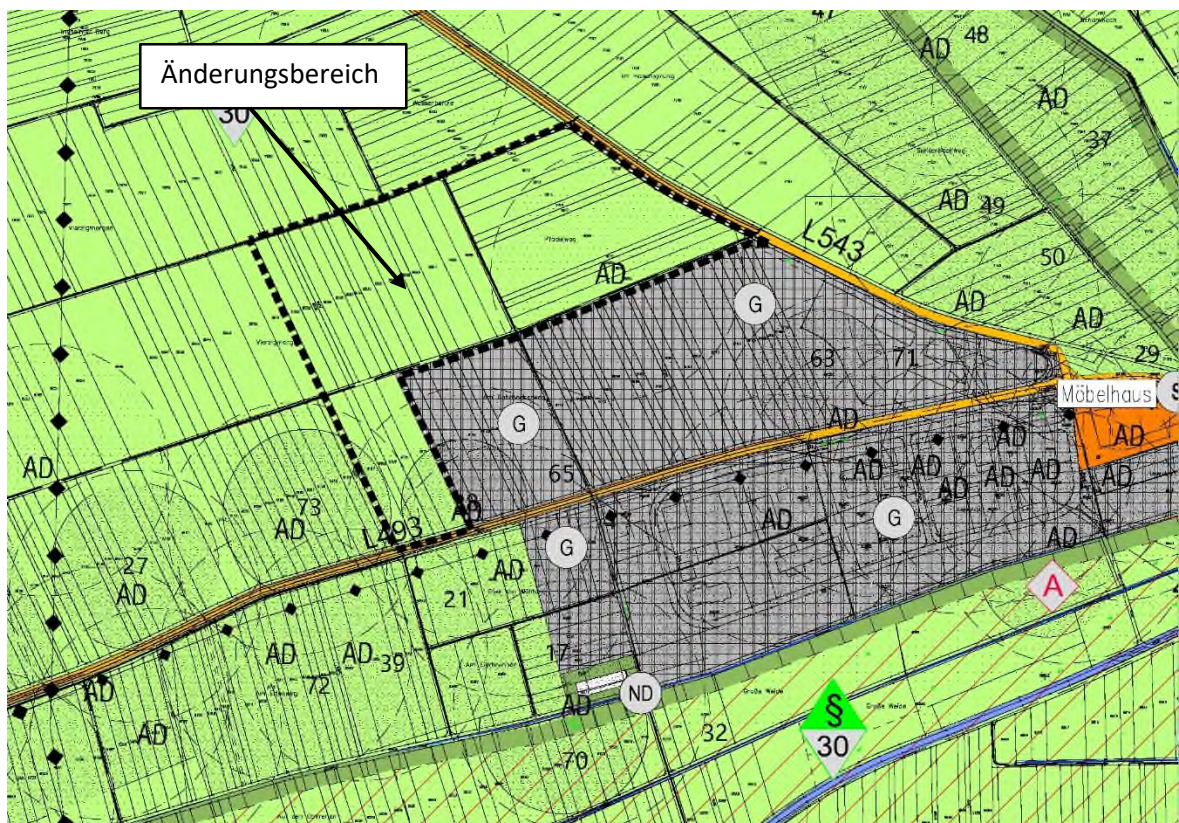


Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

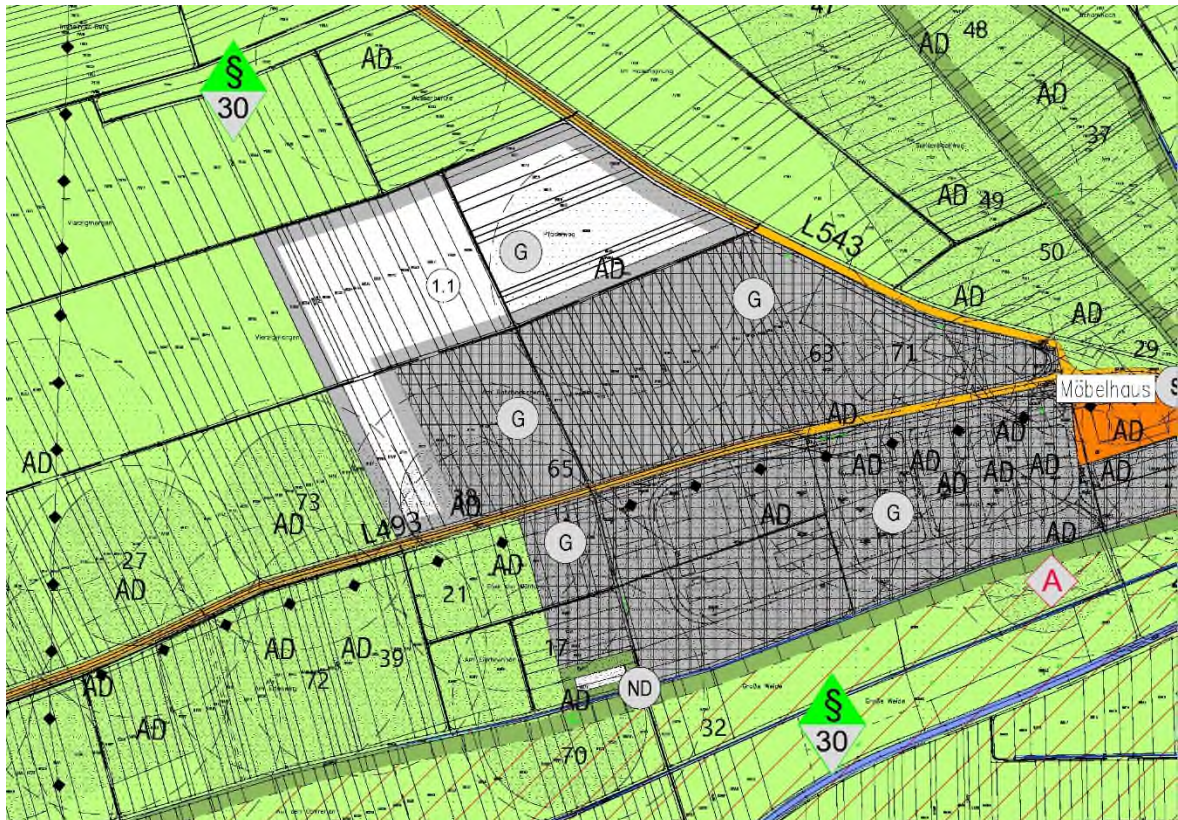


Bild 2: Änderungsbereich 1.1, freier Maßstab

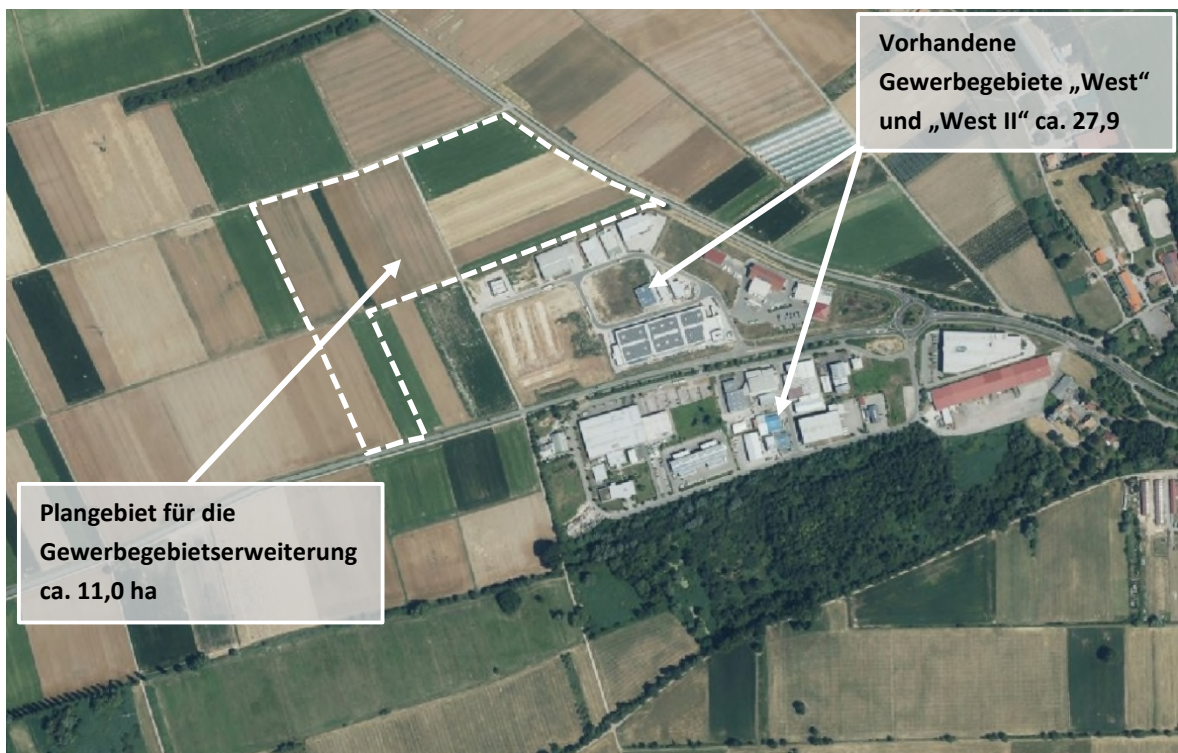


Bild 3: Luftbild, freier Maßstab, Quelle: LANIS

1.1.2 Regionale Vorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Entwicklung und zur Anpassung an veränderte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen hat der Verband Region Rhein-Neckar den seit 2014 geltenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar überarbeitet.

Die 1. Änderung betrifft die Plankapitel „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ einschließlich der Raumnutzungskarte. Dort, wo eine weitere Siedlungsentwicklung städtebaulich sinnvoll und ökologisch vertretbar ist, wurden zusätzliche Entwicklungsspielräume geschaffen und bestehende freiraumsichernde Festlegungen angepasst.

Zudem wurden regionalbedeutsame Gewerbestandorte neu abgegrenzt und entsprechend ihrer Standorteignung den Kategorien „Gewerbe und Dienstleistung“ oder „Industrie und Logistik“ zugeordnet.

Die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist seit dem 04.08.2025 verbindlich.

Nach dem geänderten einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet nun innerhalb einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

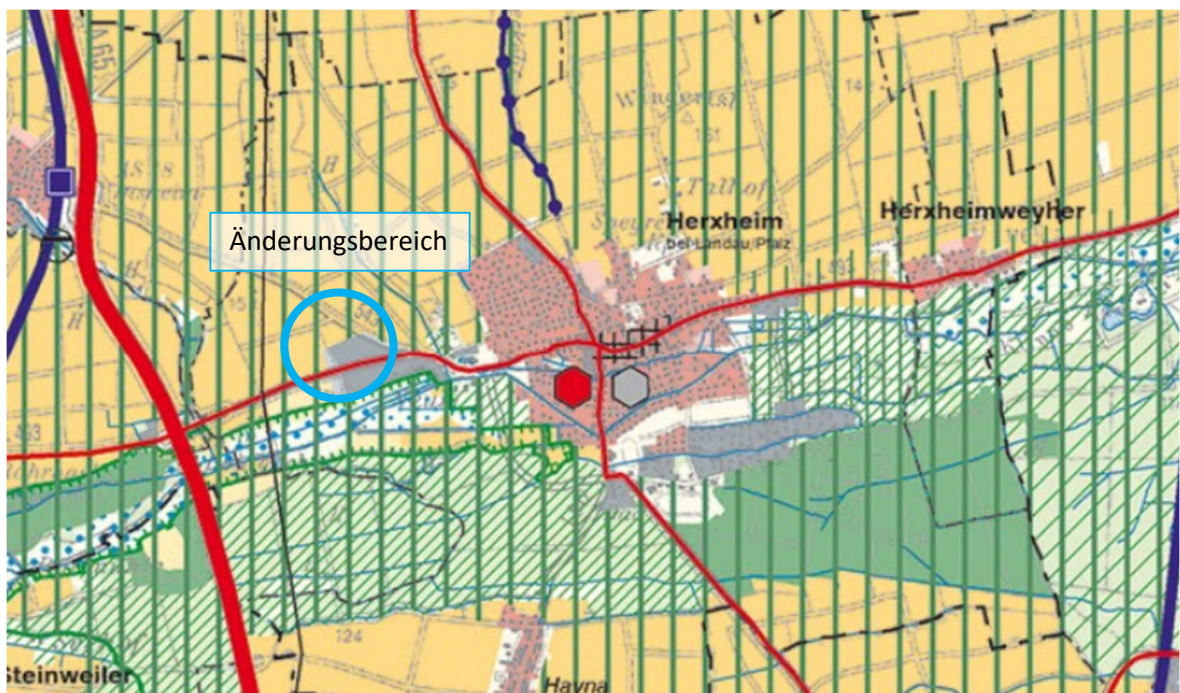


Bild 4: Ausschnitt Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab

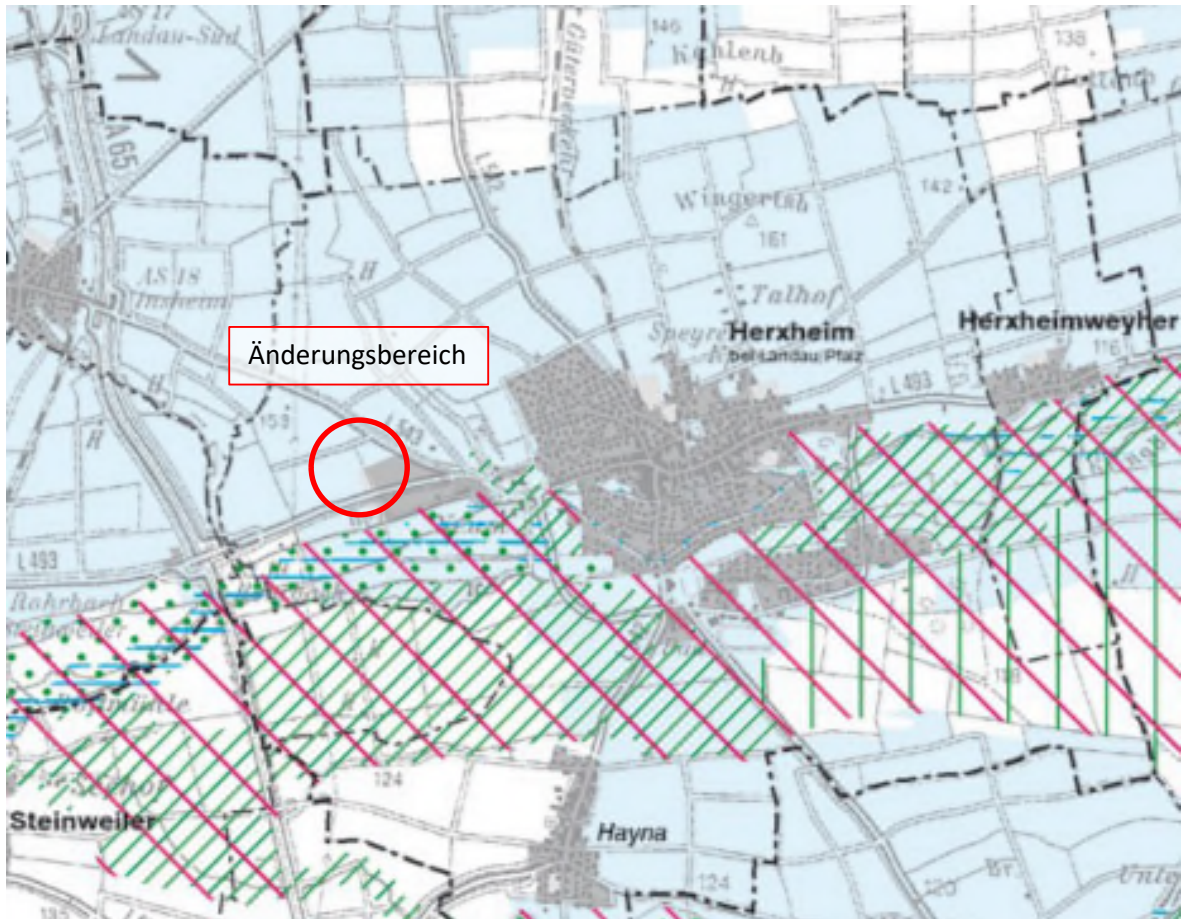


Bild 5: Ausschnitt Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, geht hervor, dass es sich bei dem Erweiterungsgebiet um Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung handelt.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Planungsabsicht stellt die Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche (Änderungsbereich 1.1) westlich von Herxheim damit keinen Abweichungsstatbestand dar.

1.1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der L 493 rund 2,5 km vom Ortszentrum entfernt. Es schließt westlich und nördlich an die bestehenden Gewerbegebiete an. In nur 1,5 km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle Rohrbach der Autobahn (A 65). Die Anschlussstelle Insheim liegt 3 km entfernt. Die Flächen sind daher über die L 493 und die L 543 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und verfügen über einen sehr großen Standortvorteil gegenüber Alternativflächen und anderen Gewerbegebieten in Herxheim.

Die avisierten Flächen am westlichen Ortsrand von Herxheim grenzen im Norden, Westen und teilweise auch im Süden an die freie Feldflur. Im Osten und in Teilen auch im Süden grenzt es an bestehende Gewerbebetriebe. Der Gewerbepark West verfügt über eine Bushaltestelle.

Das Gebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt (Maisanbau), was sich vor allem an der ausgeräumten Landschaft mit wenig gliedernden Elementen zeigt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Verdachtsflächen Archäologischer Denkmäler.

1.1.4 Konflikte und Restriktionen

Ein Großteil des Plangebiets liegt im Bereich **archäologischer Verdachtsflächen**. Vor Beginn aller Arbeiten ist das Landesamt für Archäologie zu unterrichten. Das Plangebiet muss vor Erschließungsbeginn noch archäologisch untersucht werden.

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des **Flächendenkmals „Westwall“**.

Die zu betrachtende Fläche liegt im Umfeld der Sperrstellung Herxheim der Luftverteidigungszone. Bei Bodeneingriffen ist daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gern. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gern. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Bestandteile des Westwalls innerhalb des Planbereiches sind uns nicht bekannt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der **Bewilligung "Insheim" (Erdwärme)** sowie des **Erlaubnisfeldes "Erlenbach" (Kohlenwasserstoffe)**. Inhaberin der Berechtigung "Insheim" ist die Firma Pfalzwerke geofuture GmbH, Kurfürstenstraße 29 in 67061 Ludwigshafen. Rechtsinhaberin der Aufsuchungserlaubnis "Erlenbach" ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen.

1.1.5 Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Herxheim und stellt eine Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Gewann Vierzigmorgen dar. Im Westen, Norden und Süden grenzt das Gebiet an die freie Feldflur bzw. an das bestehende Gewerbegebiet.

Die Flächenausweisung erfolgt aufgrund der Nachfrage eines örtlichen Betriebs von Weltrang, der an seinem Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat. Auch weitere in Herxheim ansässige Betriebe benötigen dringend Erweiterungsflächen, um deren Bedarf zu decken.

Aufgrund der Lage und der Nachbarschaft sind Beeinträchtigungen für Wohngebiete ausgeschlossen. Das gilt auch für Verkehr, der zur Anbindung an die Autobahn keine Wohngebiete durchqueren muss.

1.1.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der L 493. Die innere Erschließung erfolgt gebiets- bzw. betriebsintern.

Die Entwässerung (Schmutzwasser) kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Entsprechende Rückhaltungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Trinkwasserversorgung ist über das Versorgungsnetz gesichert. Eine Löschwasserversorgung ist nur mit 48 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Der Flächennutzungsplan geht auf die in Rede stehenden Flächen bereits ein:

„Die Nachfrage nach den Bauflächen in Herxheim beruht auf der kurzen Anbindung von Herxheim an die A 65 mit zwei Anschlussstellen sowie auch der guten Ausstattung des Mittelzentrums Herxheim mit ergänzenden Angeboten für die Nachfrage an Wohngebieten.“ (FNP, 2015, S. 47)

1.1.7 Umweltbericht

Schutzgut Luft, Klima

Bestand: Der Bereich der Änderung ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den Ackerflächen erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (Landstraße, vorhandenes Gewerbegebiet).

Eingriff: Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der Ackerflächen entfällt.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Aufgrund der Größe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelung zur Minderung der Erwärmung (V).
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und private Pflanzgebote (A)

Die Beeinträchtigung der Temperatur ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten. Sie kann durch öffentliche Grünflächen und private Pflanzgebote am Rande der Bauflächen teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des eingeschränkten Luftaustausches und der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen durch neuen Ziel- und Quellverkehr.

Schutzgut Boden

Bestand: Lößlehmböden

Eingriff: Hoch

Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren.

- schonenden Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

Schutzgut Wasser

Bestand: Das Grundwasser liegt mehr als 5 m unter Niveau. Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Mäßig

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von Versiegelungen (V)
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes soweit es der Untergrund zulässt und die Statik nicht gefährdet ist (M).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Lager- und Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).
- Pufferung des Schadstoffeintrags durch dichte Bepflanzung entlang der Landesstraße (M).

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, wird durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung weitgehend minimiert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund von Schadstoffen aus dem Verkehr kann durch Ableitung des Wassers in die Kanalisation vermieden werden. Für das Schutzgut Wasser verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des Ableitens von Wasser auf öffentlichen und privaten Verkehrs- und Lagerflächen.

Schutzgut Flora/Fauna

Bestand: Das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Herxheim wird intensiv ackerbaulich genutzt und ist deshalb für den Arten-/Biotopschutz von geringer Bedeutung.

Eingriff: Gering

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Ackerflächen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist, da dieses Biotop für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung ist.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Durch private Grünflächen auf dem Gelände wird die Anlage und Vernetzung von Biotopen gefördert, die den Vegetationsbestand erhöht (A).
- Landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. des neu entstehenden Siedlungsrandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (A).

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Gewerbebauten und ausgeräumte Ackerflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen nicht.

Eingriff: Die geplante Bebauung setzt den gewerblichen Bestand in westlicher und nördlicher Richtung fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Intensive Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Abpflanzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen (A).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen) einfügen kann, Wegeverbindungen beibehalten, Bauhöhen berücksichtigt werden können und das Gebiet durch Neupflanzungen wirksam eingegrünt werden kann.

Schutzgut Mensch

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Vorhaben „Gewerbegebiet West II Erweiterung“ ausgelöst werden.

Schutzgut Fläche

- Bestand:** Die in Rede stehenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
- Eingriff:** Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen werden Flächen der Landwirtschaft entzogen und der Siedlungsentwicklung bereitgestellt. Dadurch gehen rund 11 ha Landschaftsraum verloren.
- Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich:** Da für die gewerbliche Entwicklung keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme der Flächen alternativlos. Das gilt vor allem deshalb, weil ein Unternehmen von Weltrang hier seinen Sitz hat und dringend Flächen für dessen Erweiterung benötigt. Damit werden mehrere Hundert Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen.

Für das Schutzgut Fläche verbleibt ein hoher Verlust, der auch nicht ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Gebietes befinden sich archäologische Verdachtsflächen. Vor der Erschließung muss das Gebiet archäologisch untersucht werden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern erkennen.

Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Ackerfläche weiterhin bestehen bleiben, wie auch die deutliche Vorbelastung des Gebietes aufgrund der vorhandenen Gewerbegebiete und der damit verbundenen täglichen Verkehrsmenge.

Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	gering
Boden	Das Gebiet ist derzeit unversiegelt.	Verlust aller Bodenfunktionen.	hoch
Wasser	Kein offenes Gewässer	Verminderung der Grundwasserneubildung.	mäßig
Flora, Fauna	Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.	Kein erkennbarer Verlust.	gering
Landschaftsbild	Ausgeräumte Landschaft, keine gliedernden Elemente vorhanden.	Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Baukörper.	mittel
Mensch	Keine Wohngebiete in der Nachbarschaft.	Nicht erkennbar.	gering
Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung	Hoher Verlust zugunsten von Siedlungsfläche	hoch
Kultur- und Sachgüter	Archäologische Verdachtsflächen	Muss geprüft werden.	mittel

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen und vor allem nach Norden sind in der Summe mittlere Beeinträchtigungen der Umwelt zu befürchten, für die Ausgleichsmaßnahmen definiert werden müssen.

1.2 Wohngebiet „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof

1.2.1 Städtebauliche Daten

Größe: ca. 3,92 ha

Bisherige Nutzung: Landwirtschaft

Künftige Nutzung: ca. 3,92 ha geplante Wohnbaufläche

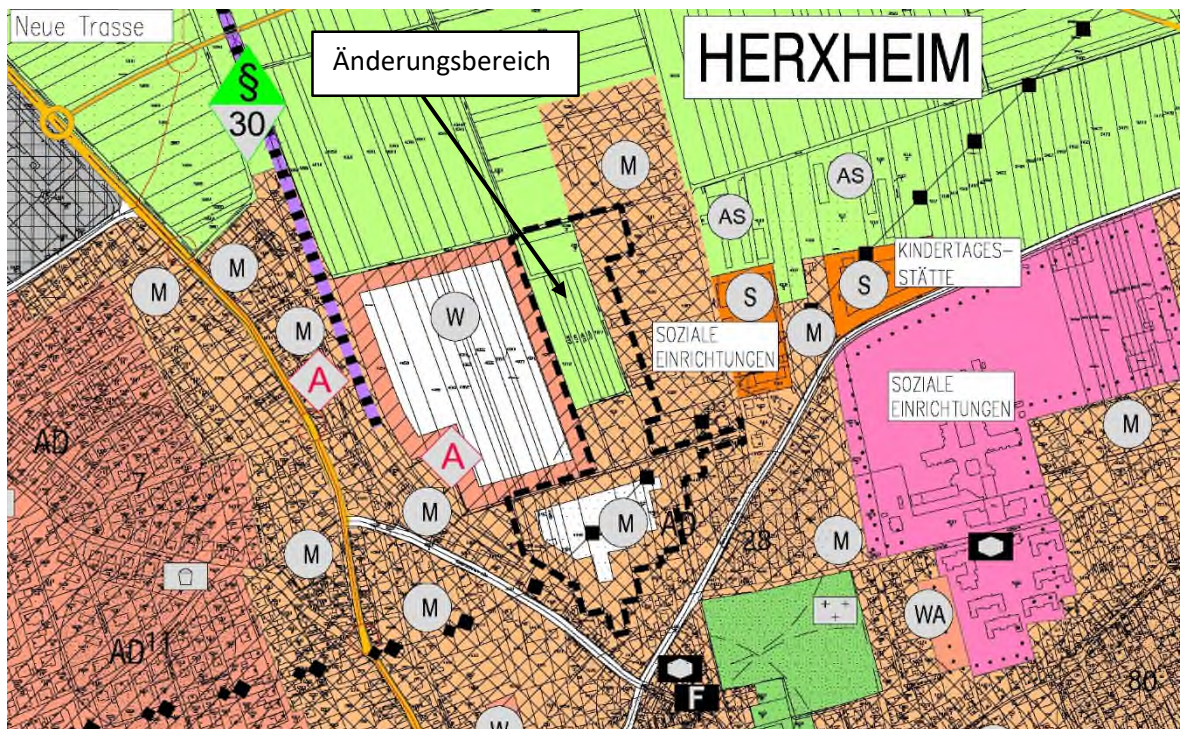


Bild 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

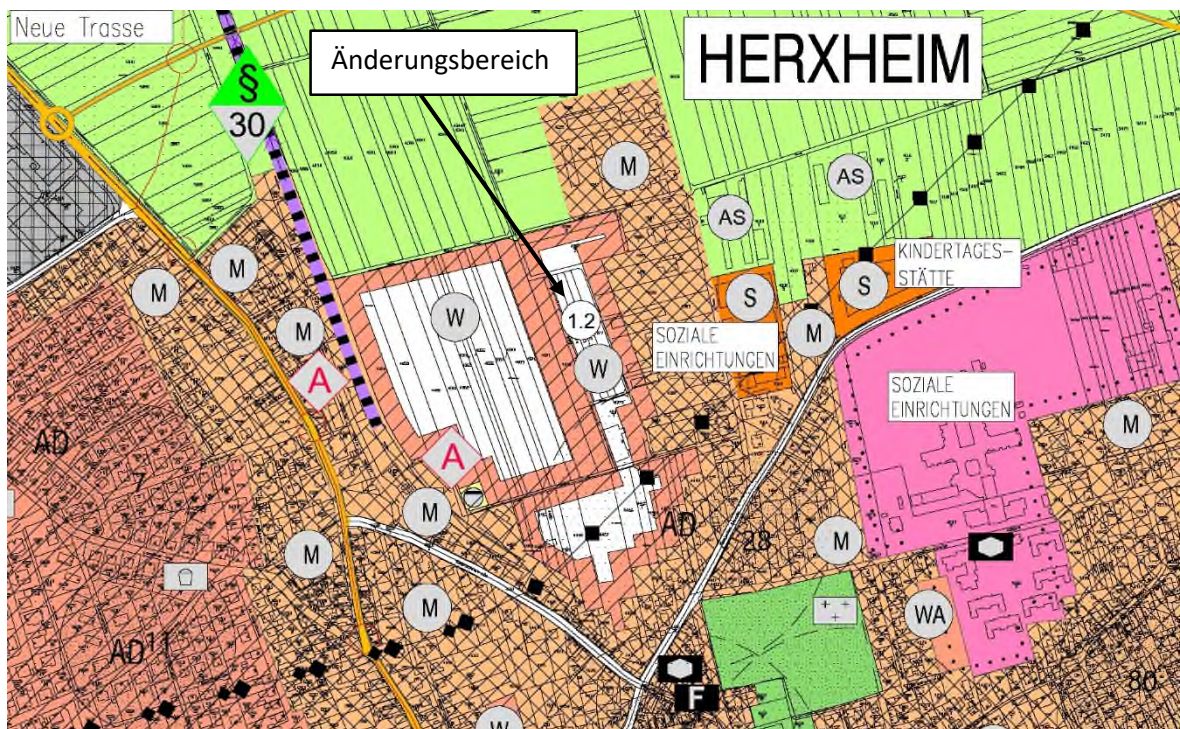


Bild 7: Änderungsbereich 1.2, freier Maßstab



Bild 8: Luftbild, freier Maßstab, Quelle: LANIS

1.2.2 Regionale Vorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Zur Sicherung einer zukunftsfähigen Entwicklung und zur Anpassung an veränderte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen hat der Verband Region Rhein-Neckar den seit 2014 geltenden Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar überarbeitet.

Die 1. Änderung betrifft die Plankapitel „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ einschließlich der Raumnutzungskarte. Dort, wo eine weitere Siedlungsentwicklung städtebaulich sinnvoll und ökologisch vertretbar ist, wurden zusätzliche Entwicklungsspielräume geschaffen und bestehende freiraumsichernde Festlegungen angepasst.

Zudem wurden regionalbedeutsame Gewerbestandorte neu abgegrenzt und entsprechend ihrer Standorteignung den Kategorien „Gewerbe und Dienstleistung“ oder „Industrie und Logistik“ zugeordnet.

Die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist seit dem 04.08.2025 verbindlich.

Nach dem geänderten einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet nun innerhalb einer geplanten Siedlungsfläche Wohnen.



Bild 9: Ausschnitt Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab

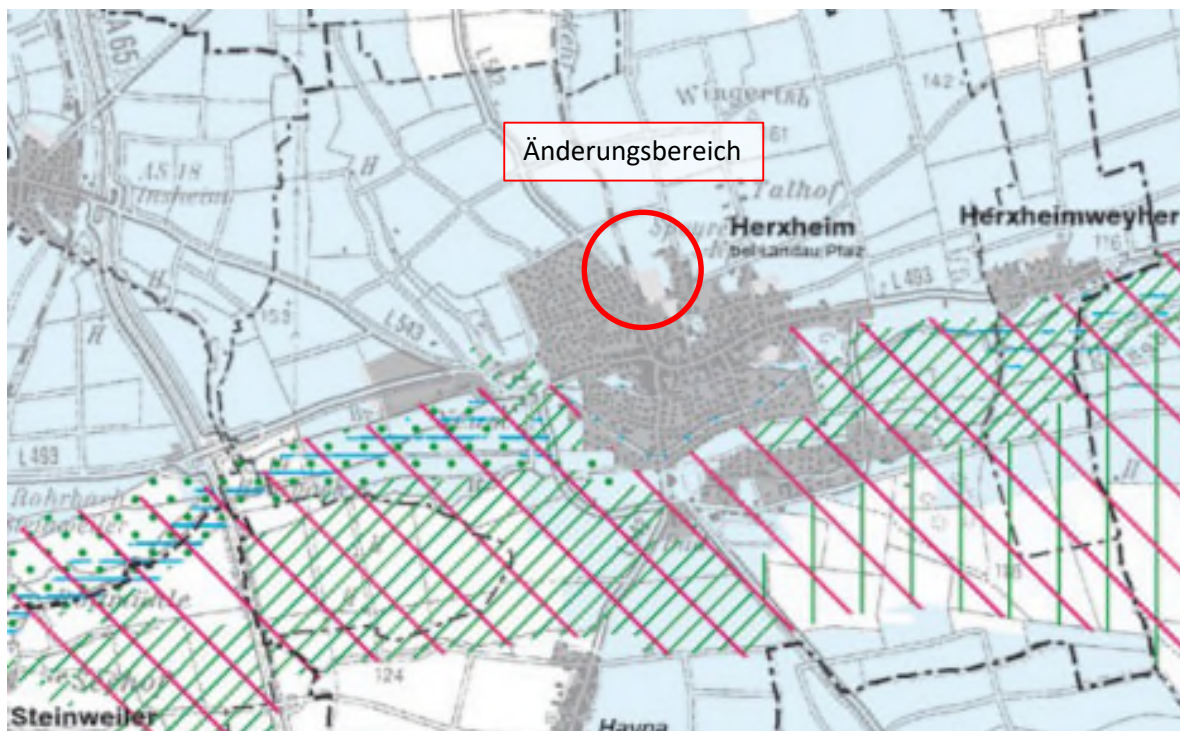


Bild 10: Ausschnitt Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, geht hervor, dass es sich bei dem Erweiterungsgebiet um Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung handelt. Allerdings ist die Fläche verhältnismäßig klein und bereits an drei Seiten von Siedlungsfläche umgeben.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Planungsabsicht stellt die Ausweisung dieser Wohnbaufläche (Änderungsbereich 1.2) im Norden des Ortes Herxheim keinen Abweichungstatbestand dar.

1.2.3 Bedarfsnachweis

Als Hauptort der Verbandsgemeinde Herxheim wird der Ortsgemeinde Herxheim ein Wachstum von 2,8% binnen 5 Jahren zugestanden. Für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, bei einer angenommenen Geltungsdauer von 15 Jahren, ein Zuwachs von 8,4%, bezogen auf die aktuellen Einwohnerzahlen.

Die Ortsgemeinde Herxheim hat 10.652 Einwohner (Stand: 31.12.2020). $10.652 \times 2,8\% \times 3$ (15 Jahre) = + 895 Einwohner in 15 Jahren. Bei einer angenommenen Belegung von zwei Personen je Haushalt (oder Wohneinheit) ergibt sich ein Bedarf von 447 neuen Wohneinheiten, die bei einer Dichte von 30 Wohneinheiten je Hektar 14,9 ha Flächenbedarf bedeuten.

Diesen Flächen sind die vorhandenen Flächenpotenziale gegenüberzustellen, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Im Raum + Monitor sind die Potenziale in Baulücken, Innenentwicklungsflächen und die Außenreserve gegliedert. Baulücken müssen allerdings nicht zwingend herangezogen werden. Es handelt sich in der Regel um Einzelgrundstücke in Privatbesitz, die dem Zugriff durch die Gemeinde entzogen sind. Als Baulandreserve sind sie schwerlich anzurechnen. In Herxheim sind 107 Baulücken katalogisiert, die eine Fläche von 6,37 ha belegen.

Die Innenentwicklung betrachtet alle unbebauten Flächen, die sich innerhalb der Ortslage befinden und größer als 2.000 m² groß sind. Doch auch hier ist der Großteil in Privatbesitz und dem Zugriff durch die Gemeinde entzogen. Einzige Handhabe der Gemeinde ist es, auf die Aufstellung von Bebauungsplänen an dieser Stelle zu verzichten, um die „Spekulationsmasse“ nicht weiter zu erhöhen. Das Innenentwicklungspotenzial liegt in Herxheim daher realistisch nur bei 0,9 ha.

An Flächen mangelt es dennoch nicht, da das Potenzial an Wohnbauflächen in Herxheim heute 3,53 ha beträgt, das für Mischbauflächen 2,72 ha. Die Mischbauflächen werden wegen der angenommenen Mischung nur zu 50 % angerechnet, so dass sich 1,36 ha ergeben, in der Summe 4,89 ha. Rund 4 ha nicht aktivierbarer Fläche liegen also innerhalb der Ortsgemeinde Herxheim.

Im Raum + Monitor sind 9,26 ha an Außenreserven katalogisiert. Davon sind mittlerweile allerdings 2,78 ha bebaut, so dass sich die Außenreserve auf 6,48 ha beläuft. Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans weist 1,12 ha neue Wohnbauflächen aus. Bei den übrigen 2,80 ha handelt es sich um bereits ausgewiesene Mischbauflächen. Das bedeutet, dass das aktivierbare Entwicklungspotenzial 11,30 ha beträgt, weit weniger als nach den Vorgaben der Raumordnung umsetzbar.

Entwicklungspotenziale der Gemeinde Herxheim		
	gesamt	anzurechnen
Flächenbedarf	14,90 ha	14,90 ha
abzüglich		
Baulücken	6,37 ha	0,00 ha
Innenentwicklungspotenzial	3,53 ha	0,90 ha
Wohnbauflächen		
Innenentwicklungspotenzial	2,72 ha	0,00 ha
Mischbauflächen		
Außenreserve Wohnbauflächen	9,26 ha	6,48 ha
Zwischensumme vorhandenes Entwicklungspotenzial		7,38 ha
Neuausweisung Wohnbauflächen	1,12 ha	1,12 ha
Änderung von Misch- in Wohnbauflächen	2,80 ha	2,80 ha
Summe aktivierbares Entwicklungspotenzial		11,30 ha

1.2.4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortszentrums von Herxheim. Es schließt südlich und Östlich an die bestehenden Wohngebiete von Herxheim an, im Westen befindet sich eine bereits in der Überplanung befindliche Wohnbaufläche, die noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die avisierten Flächen am nördlichen Ortsrand von Herxheim grenzen im Norden an die freie Feldflur. Im Zentrum von Herxheim, das sich in fußläufiger Entfernung befindet, ist die Versorgung mit allen Gütern des täglichen Bedarfs und privaten Dienstleistungen gewährleistet und die Verwaltung der Gemeinde angesiedelt. Im Ortszentrum verkehrt eine Buslinie. Die Flächen sind daher hervorragend an den Ort angebunden und verfügen über einen sehr großen Standortvorteil gegenüber Alternativflächen in Herxheim.

Große Teile des Plangebiets werden ackerbaulich genutzt, was sich vor allem an der ausgeräumten Feldflur mit wenig gliedernden Elementen zeigt. Im Plangebiet befindet sich noch die Waren-Zentrale von Raiffeisen, die umgelagert wird. Im östlichen Teilbereich werden einige Grundstücksteile überplant, die mit Nebengebäuden bebaut sind.

1.2.5 Konflikte und Restriktionen

Ein Teil des Änderungsbereichs liegt im Bereich **archäologischer Verdachtsflächen**. Vor Beginn aller Arbeiten ist das Landesamt für Archäologie zu unterrichten. Das Plangebiet muss vor Erschließungsbeginn noch archäologisch untersucht werden.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich **unterirdische 20-kV-Kabelleitungen** der Pfalzwerke Netz AG. Innerhalb des 2m-breiten Schutzstreifens dieser Mittelspannungskabelleitungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der nachgeschalteten verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

Der Teilbereich "Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof" befindet sich innerhalb der **Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme** "Storchenau". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Deutsche ErdWärme GmbH, Marktplatz 3 in 82031 Grünwald.

Da die **Waren-Zentrale von Raiffeisen** verlagert wird, sind von diesem keine Konflikte zu erwarten.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dessen Emissionen verursachen für die nächst gelegene Wohnbebauung bislang keine nennenswerten Beeinträchtigungen. In unmittelbarer Nähe ist bereits neue Wohnbebauung errichtet worden, so dass mit der weiteren Bebauung der Flächen Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist dies gutachterlich zu überprüfen.

Aufgrund der Topographie muss bei **Starkregenereignissen** damit gerechnet werden, dass Teile des Plangebiets überschwemmt werden. Ein Bereich in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets ist in der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ der VG Herxheim als potenziell überflutungsgefährdeter Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen gekennzeichnet.

Für die Bauherren müssen Vorgaben gemacht werden, um deren Gebäude vor Wasser bei Starkregenereignissen zu schützen. Das können z.B. die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe, die Aufschüttung des Geländes oder der Ausbau der Keller in weißen oder schwarzen Wannen sein.

1.2.6 Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Herxheim und stellt einen Lückenschluss im Siedlungsgefüge von Herxheim dar. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an bestehende Siedlungsgebiete. Im Westen befindet sich noch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die aber bereits ein Konzept für eine Wohnbebauung erstellt wurde. Die Flächenausweisung erfolgt aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde verfügt über keine nennenswerten Reserveflächen für den Wohnungsbau. Aufgrund der Lage und der Nachbarschaft sind gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

1.2.7 Erschließung

Die Anbindung des neuen Wohngebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die Raiffeisenstraße/ Eisenbahnstraße bzw. über Speyerer Straße/ Alzheimer Weg. Die innere Erschließung erfolgt u.a. über die beiden landwirtschaftlichen Wege, die zu Erschließungszwecken ausgebaut werden. Die Entwässerung (Schmutzwasser) kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Entsprechende Rückhaltungen sind hierbei zu berücksichtigen. Die Trinkwasserversorgung ist über das Versorgungsnetz gesichert. Eine Löschwasserversorgung ist nur mit 48 cbm/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Der Flächennutzungsplan geht auf die in Rede stehenden Flächen bereits ein:

„Die Nachfrage nach den Bauflächen in Herxheim beruht auf der kurzen Anbindung von Herxheim an die A 65 mit zwei Anschlussstellen sowie auch der guten Ausstattung des Mittelzentrums Herxheim mit ergänzenden Angeboten.“ (FNP, 2015, S. 47)

1.2.8 Umweltbericht

Schutzgut Luft, Klima

Bestand: Der Bereich der Änderung ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Infolge der vorhandenen Bebauung fehlt dem Gebiet jedoch die Anbindung an vorhandene Leitbahnen. Die Bedeutung für das Stadtklima ist daher nur mittel.

Eingriff: Gering

Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Aufgrund der Größe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelung zur Minderung der Erwärmung (V).
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und private Pflanzgebote (A).

Die Beeinträchtigung der Temperatur ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten. Sie kann durch öffentliche Grünflächen und private Pflanzgebote teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des eingeschränkten Luftaustausches und der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen durch neuen Ziel- und Quellverkehr.

Schutzgut Boden

Bestand: Sandiger Lößlehmböden

Eingriff: Hoch

Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren.

- schonenden Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

Schutzgut Wasser

Bestand: Das Grundwasser liegt mehr als 5 m unter Niveau. Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Mäßig

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von Versiegelungen (V)
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes soweit der Baugrund das zulässt und die Statik nicht gefährdet ist (M).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Lager- und Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, wird durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung weitgehend minimiert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund von Schadstoffen aus dem Verkehr kann durch Ableitung des Wassers in die Kanalisation vermieden werden. Für das Schutzgut Wasser verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des Ableitens von Wasser auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Schutzgut Flora/Fauna

Bestand: Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Herxheim wird intensiv ackerbaulich genutzt und ist deshalb für den Arten-/Biotopschutz von geringer Bedeutung.

Eingriff: Gering

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Ackerflächen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist, da dieses Biotop für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung ist.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Durch private Grünflächen auf dem Gelände wird die Anlage und Vernetzung von Biotopen gefördert, die den Vegetationsbestand erhöht (A).
- Landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebietes bzw. des neu entstehenden Siedlungsrandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (A).

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene landwirtschaftliche Gebäude und Hallen und Wohnbauten sowie ausgeräumte Ackerflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen nicht.

Eingriff: Mittel

Die geplante Bebauung füllt eine Siedlungslücke fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Intensive Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Abpflanzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden (A).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungsflächen) einfügen kann, Wegeverbindungen beibehalten und Bauhöhen berücksichtigt werden können und das Gebiet durch Neupflanzungen wirksam eingegrünt werden kann.

Schutzgut Mensch

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Wohngebiet „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ ausgelöst werden.

Schutzgut Fläche

Bestand: Die in Rede stehenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Eingriff: Mittel

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden Flächen der Landwirtschaft entzogen und der Siedlungsentwicklung bereitgestellt. Dadurch gehen rund 3,92 ha Landschaftsraum verloren.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Da für den Wohnungsbau in Herxheim keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, ist die Inanspruchnahme neuer Flächen alternativlos. Das gilt vor allem deshalb, weil Herxheim ein Zentralort ist und die Wohnraumversorgung gewährleisten muss.

Für das Schutzgut Fläche verbleibt ein mittlerer Verlust, der auch nicht ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich archäologische Verdachtsflächen. Vor der Erschließung muss das Gebiet archäologisch untersucht werden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern erkennen.

Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Ackerfläche sowie der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung der hinteren (östlichen) Grundstücksteile am Alzheimer Weg weiterhin bestehen bleiben.

Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	gering
Boden	Das Gebiet ist derzeit unversiegelt.	Verlust aller Bodenfunktionen.	hoch
Wasser	Kein offenes Gewässer	Verminderung der Grundwasserneubildung.	mäßig
Flora, Fauna	Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.	Kein erkennbarer Verlust.	gering
Landschaftsbild	Ausgeräumte Landschaft, keine gliedernden Elemente vorhanden.	Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Baukörper.	mittel
Mensch	Keine Wohngebiete in der Nachbarschaft.	Nicht erkennbar.	gering
Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung	Verlust zugunsten von Siedlungsfläche	mittel
Kultur- und Sachgüter	Archäologische Verdachtsflächen	Muss geprüft werden.	mittel

Durch die Erweiterung des Wohngebiets nach Norden sind in der Summe geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der Umwelt zu befürchten, für die Ausgleichsmaßnahmen definiert werden müssen.

2 Erforderliche Berichtigungen des Flächennutzungsplans aufgrund von Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Seit der letzten Berichtigung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 5. Änderung haben einige Bebauungspläne Rechtskraft erlangt. Dadurch sind Änderungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen, die sich alle in der Gemeinde Herxheim befinden:

- Bebauungsplan „Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände“, in Kraft seit dem 11.08.2017
- Bebauungsplan „Luitpoldstraße 25“, in Kraft seit dem 14.02.2020
- Bebauungsplan „Südlich des Hinterwegs, 2. Änderung und Erweiterung“, in Kraft seit dem 01.04.2021

Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände

Durch den Bebauungsplan Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände wird eine neue Bebauung an Stelle des ausgelagerten Raiffeisen-Warenlagers thematisiert. Sie ist Teil der von der Gemeinde betriebenen Innenentwicklung und der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Außerdem wird eine große Fläche für Versorgungsanlagen eingerichtet. Sie dient der Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Diese wird in den Flächennutzungsplan übernommen und dieser entsprechend berichtigt.

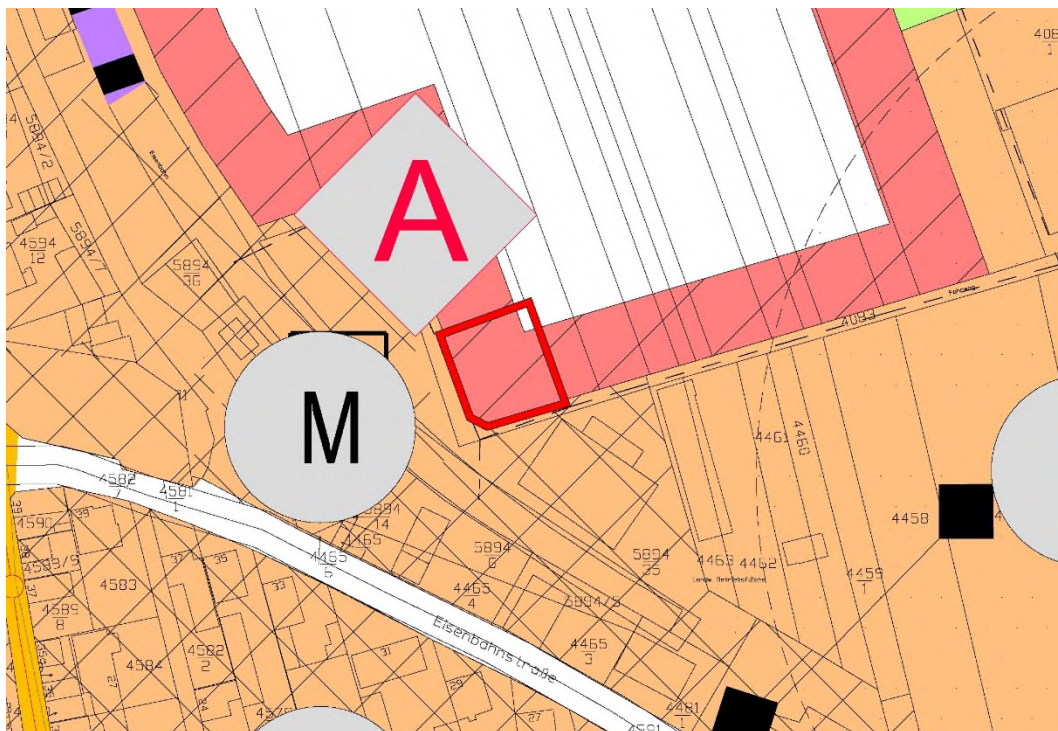


Bild 11: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

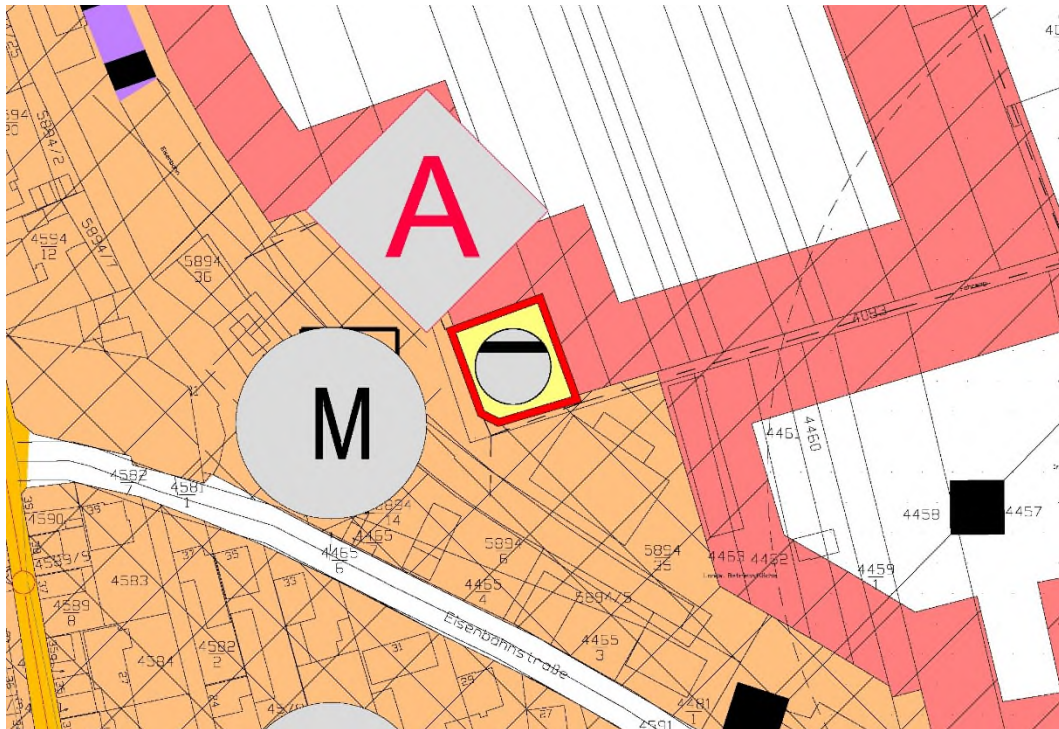


Bild 12: Berichtigung, freier Maßstab

Luitpoldstraße 25

An der Luitpoldstraße wird in zweiter Reihe an Stelle einer Scheune ein Wohngebäude im Geschosswohnungsbau errichtet. Auch dies ist Teil der Gemeindeinitiative für Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Im Flächennutzungsplan wird statt einer Mischbaufläche eine Wohnbaufläche dargestellt.

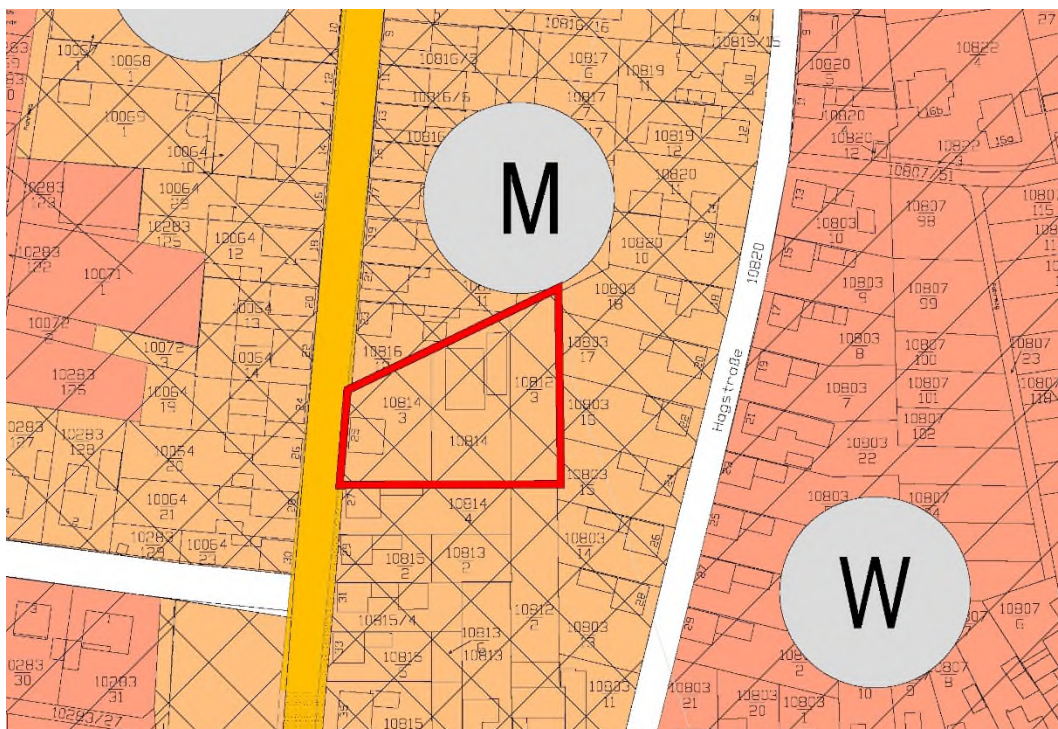


Bild 13: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

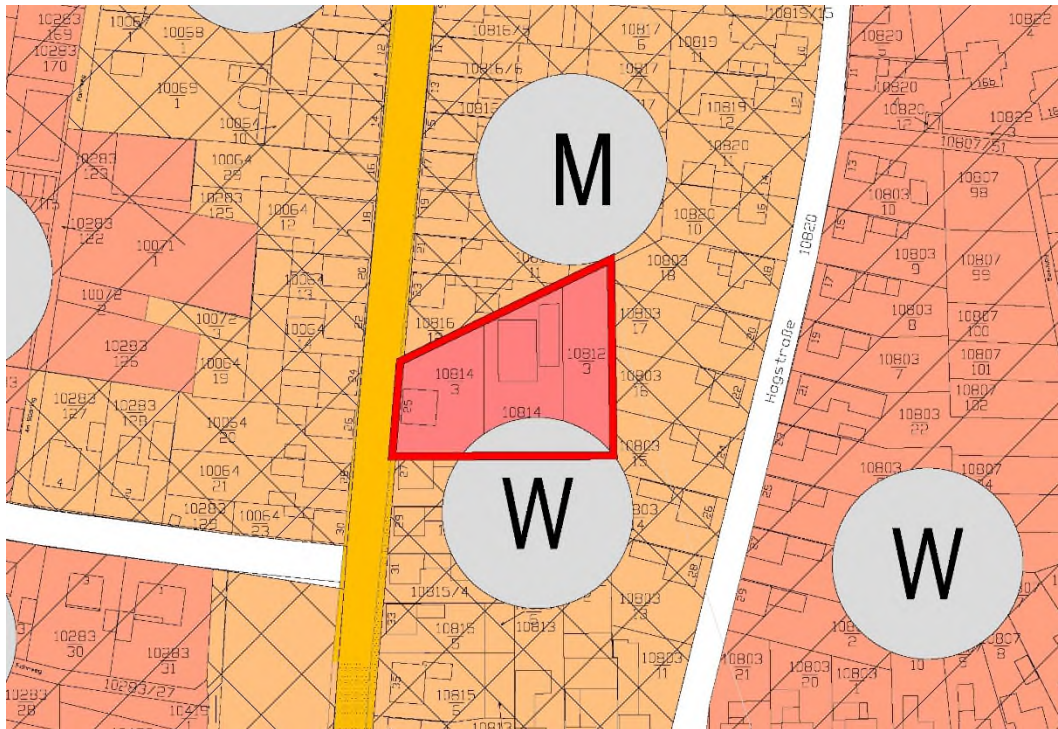


Bild 14: Berichtigung, freier Maßstab

Südlich des Hinterwegs:

Ebenfalls im Rahmen der Innenentwicklung wird am Hinterweg in zweiter Reihe eine Wohnbebauung errichtet. Hier wies der Flächennutzungsplan bislang landwirtschaftliche Fläche aus. Ein geringer Anteil der Flächen des Bebauungsplans lag im Bereich von Mischbauflächen.

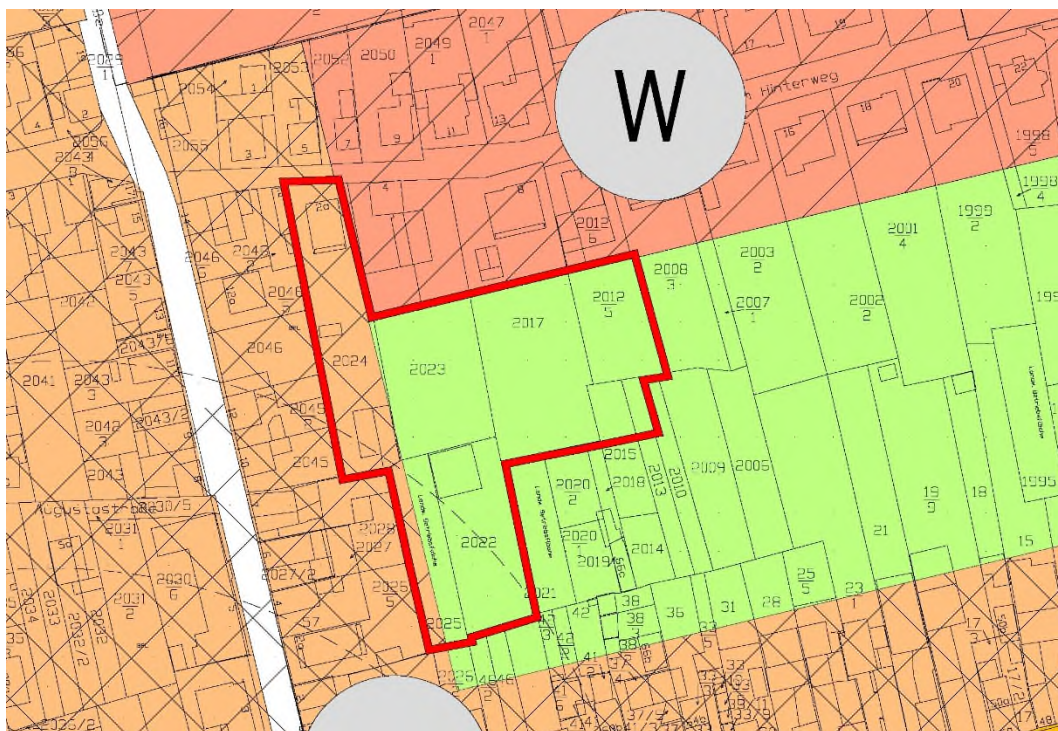


Bild 15: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

