

F BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	2
2.	Aufstellungsbeschluss	2
3.	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB	2
4.	Grundlagen	2
4.1	Planungsgrundlagen	2
4.2	Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich	3
4.3	Bestandssituation	4
5.	Übergeordnete Planungen	4
6.	Überlagerung mit anderen Satzungen	5
7.	Städtebauliches Konzept	5
7.1	Erschließung Verkehr	5
7.2	Geplante Bebauung	5
7.3	Immissionen und Emissionen	6
7.4	Ver- und Entsorgung	6
8.	Landespflegerische Bewertung	6
9.	Erforderlichkeit der Planinhalte	7
9.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
9.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen	7
9.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
9.1.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	8
9.1.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	8
9.1.7	Anpflanzen von Bäumen	8
9.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB	9

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Um die Errichtung einer baulichen Anlage (Lagerhalle - 144 m²) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 2972/5 zu ermöglichen, müssen die im derzeit gültigen Bebauungsplan „Im Brühl“ die Baugrenzen Richtung nördlicher Grundstücksgrenze erweitert werden.

In der vorliegenden 1. Teiländerung werden lediglich die Baugrenzen erweitert, alle anderen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Im Brühl“ übernommen.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ilbesheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2020, laut § 2 Abs. 1 BauGB, die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

4. Grundlagen

4.1 Planungsgrundlagen

Im Wesentlichen wird auf die nachfolgenden Planungsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung zurückgegriffen:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Brühl“, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit dem Bereich der Ortsgemeinde Ilbesheim, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Die aktuellen, digitalen Katastergrundlagen für die Ortsgemeinde, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Kartengrundlagen aus LANIS, dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Osten der Ortsgemeinde Ilbesheim und hat eine Größe von ca. 1181,6 m².

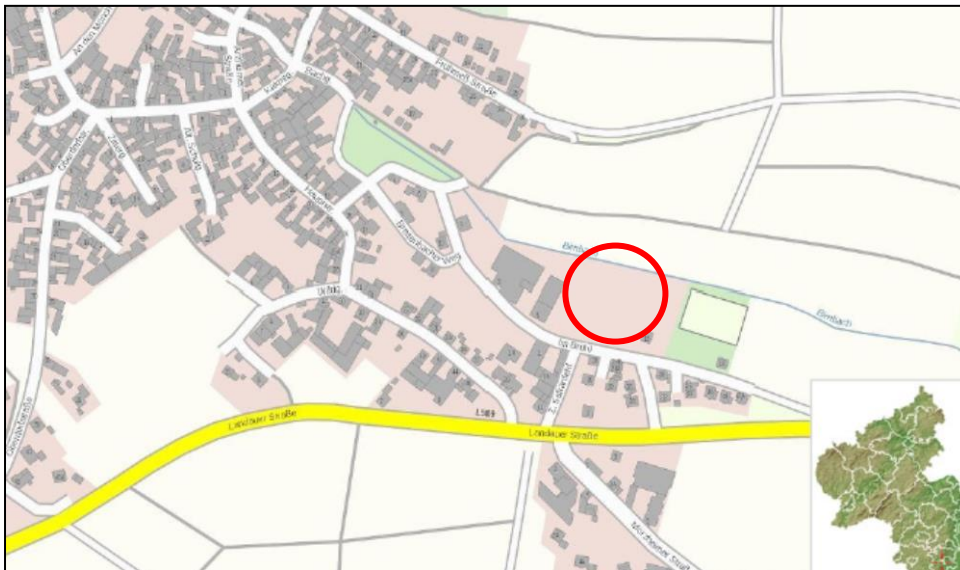


Abbildung: Lage des Plangebiets
Quelle: <http://map1.naturschutz.rlp.de/>

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Im Norden durch das Grundstück Flurstück Nr.: 2971/1 (Ausgleichsfläche)
- Im Westen durch das Grundstück Nr. 2972/4 (Mischgebiet)
- Im Süden durch die Verkehrsstraße „Im Brühl“
- Im Osten durch eine Grünfläche (Fl. Nr. 2971/2)



Abbildung: Geltungsbereich
Quelle: Verbandsgemeinde Landau-Land

4.3 Bestandssituation

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus. Die Fläche im rückwärtigen Bereich, welche für die geplante Lagerhalle vorgesehen ist, ist nicht versiegelt und wird aber als Lagerfläche benutzt. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

5. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind - laut § 1 Abs. 4 BauGB - den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin müssen diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist die Fläche als Mischbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan das Gebiet als Mischgebiet festgesetzt ist, bedarf der Flächennutzungsplan keiner Anpassung.

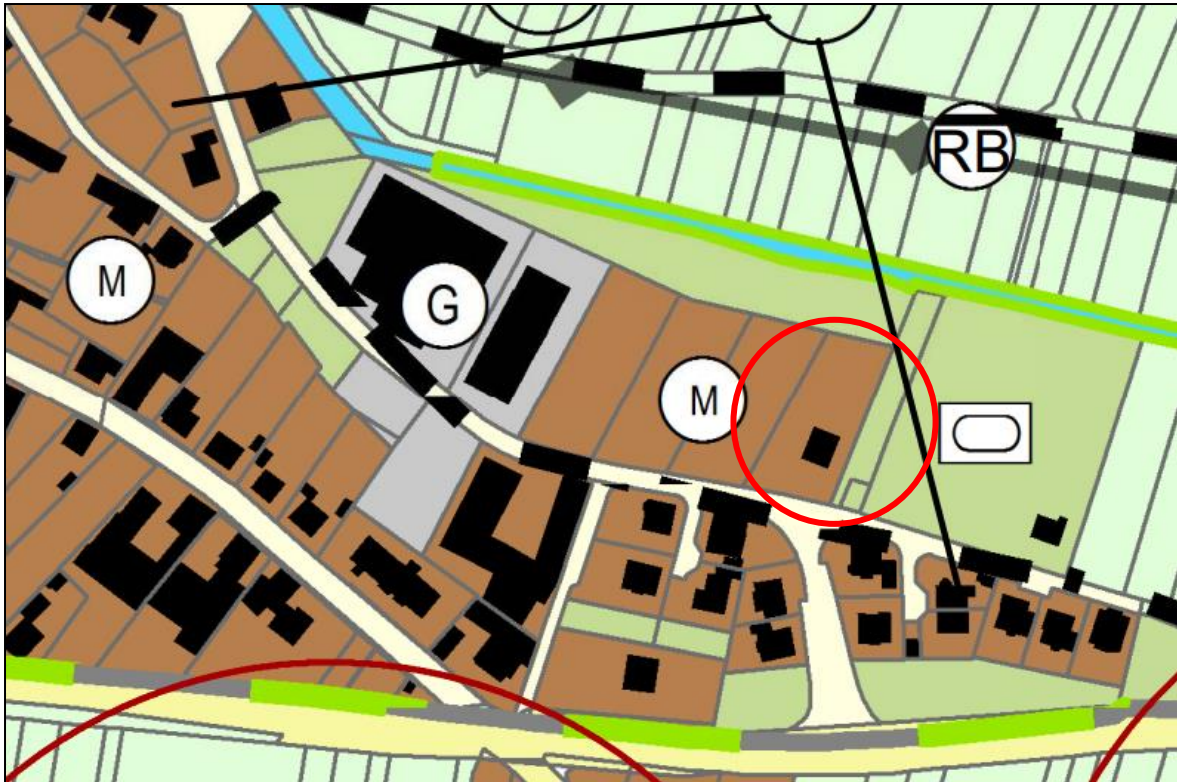


Abbildung: Verortung des Plangebiets im Flächennutzungsplan
Quelle: Verbandsgemeinde Landau-Land

6. Überlagerung mit anderen Satzungen

Der künftige Bebauungsplan „Im Brühl - 1. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Brühl“. In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Im Brühl“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Im Brühl - 1. Teiländerung“ ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Im Brühl“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Im Brühl - 1. Teiländerung“ ersetzt.

7. Städtebauliches Konzept

7.1 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Verkehrsstraße „Im Brühl“ erschlossen.

7.2 Geplante Bebauung

Durch die Erweiterung der Baugrenzen soll die Errichtung einer Lagerhalle, mit einer Grundfläche von 144 m², ermöglicht werden. Dabei werden zahlreiche Anforderungen und Regelungen des Baugesetzbuches berücksichtigt.

Mit dem Anlegen eines Baufensters (definiert durch Baugrenzen) geht eine geordnete, städtebauliche Entwicklung einher. Weiterhin werden keine neuen Flächen auf der „Grünen Wiese“ in Anspruch genommen und bebaut; der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird somit Rechnung getragen. Einer Zersiedelung wird entgegengewirkt.

7.3 Immissionen und Emissionen

Nach Umsetzung des geplanten Gebäudes sind keine verstärkten Immissionen oder Emissionen zu erwarten.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

8. Landespflegerische Bewertung

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes, der sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB befindet, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dieser sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB abgesehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Seitens der geplanten Halle sind aufgrund fehlender Emissionen (die Halle ist ausschließlich für die Lagerung vorgesehen) keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die neue Nutzung keine Nachteile.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zwar zur Versiegelung der Bodenfläche, allerdings wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Schutzgut Wasser

Die Belange des Schutzgut Wassers sind nicht betroffen. Zwischen dem im Norden liegenden Birnbach liegt eine 20 m breite Ausgleichsfläche. Somit ist ausreichend Abstand zwischen dem Bach und der geplanten Bebauung vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 lit. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

9. Erforderlichkeit der Planinhalte

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung im Bebauungsplan „Im Brühl“ das Plangebiet als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO fest.

Begründung

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets sollen die im Ort - im Speziellen in der Umgebung - bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden. Die geplante Lagerhalle entspricht den Bestimmungen und Anforderungen eines Mischgebiets.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen bezüglich GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen wurden größtenteils aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Brühl“ übernommen. Dadurch sollen die ursprünglich festgelegten Ziele und die städtebauliche Konzeption der Ortsgemeinde Ilbesheim durch die Teiländerung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.

9.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden im Geltungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Außerdem wird die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) vorgegeben.

Begründung

Die Baugrenzen wurden Richtung Norden um ca. 6,6 m erweitert. Dadurch kann die Errichtung der Lagerhalle errichtet werden. Alle weiteren Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Brühl“ übernommen (vgl. Begründung zu 9.1.2).

9.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen. Vor den

Garagen ist ein Stellplatz in der Form eines Stauraums von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Siehe Begründung zu 9.1.2.

9.1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf maximal 2 beschränkt.

Begründung

Siehe Begründung zu 9.1.2.

9.1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Für die östliche Seite der Gebäude sind Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen festgesetzt.

Begründung

Siehe Begründung zu 9.1.2.

9.1.7 Anpflanzen von Bäumen

Auf dem Grundstück 2972/5 sind 3 Laubbäume (leichte Hochstämme (2xv), Stammhöhe von 180 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ können Obstbäume (Stammumfang mind. 10-12 cm.) angepflanzt werden.

Die Arten können der Pflanzenauswahlliste zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigungen sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

Begründung

Aufgrund der Erweiterung der Baugrenzen (zusätzlich 133,44 m²) und der damit einhergehenden Versiegelung der Fläche sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da die bestehende Fläche aufgrund fehlender Pflanzen und ständiger Nutzung als Arbeits- und Lagerfläche keine hohe ökologische Wertigkeit besitzt, fällt die Ausgleichsbilanzierung gering aus.

Für die Ausgleichsbilanzierung werden für 50 m² Fläche die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Insgesamt sind somit 3 Bäume erforderlich. Mit dieser Ausgleichsmaßnahme ist der ökologische Ausgleich mehr als ausreichend bilanziert.

9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen, Dachmaterialien, Fenster und der Einfriedungen.

Begründung

Siehe Begründung zu 9.1.2.

Durch Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bausubstanz ordentlich in das Gesamtgefüge einordnet und so das orts- und regionaltypische Siedlungsbild erhalten bleibt.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB

Gemäß den Regelungen des § 2a Abs. 1 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Mit Blick auf diesen Bebauungsplan werden folgende mögliche Auswirkungen näher betrachtet (siehe § 1 Abs. 6 BauGB):

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):

Die vorliegende Planung hat unter anderem zum Ziel, dass im Plangebiet sowohl angemessene Wohnverhältnisse als auch die Sicherheit der zukünftigen Wohnbevölkerung gewährleistet sind.

Gestaltung des Ortsbildes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Um gestalterische Defizite zu vermeiden, wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 LBauO entsprechende Regelungen aufgenommen.

Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Lagerhalle keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter zu erwarten sind (vgl. 8).

Belange der Ver- und Entsorgung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Die geplante Lagerhalle bewirkt kein erhöhtes Verkehrsaufkommen.