OG ILBESHEIM

BEBAUUNGSPLAN
“GEWERBEGEBIET PFAFFENBORN – 1. ÄNDERUNG”

BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT

SATZUNGSEXEMPLAR

JANUAR 2019

butsch + faber

landschafts- und ortsplanung

dipl.-ing. stadtplanerin
angela m. butsch

wilhelm-leuschner-straße 22
55237 flonheim
telefon 06734/449
telefax 06734/6489

butsch-faber.flonheim@t-online.de

www.butsch-faber.de

Inhalt

Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes ……3
Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich …….. 3
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung …… 5
Kompensationsbedarf ……...5
Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung ……6
Umweltbericht ……7
A Einleitung Umweltbericht ……7
B Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen …… 7
B1 Bestandsaufnahme und Bewertung ……7
B1.1 Schutzgut Mensch 7
B1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 7
B1.3 Schutzgut Boden 8
B1.4 Schutzgut Wasser.....8
B1.5 Schutzgut Klima/Luft.....8
B1.6 Schutzgut Landschaft 8
B1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 8
B1.8 Wechselwirkungen.....8
B2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 8
B3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 8
C Zusätzliche Angaben 11
C1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 11
C2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 11
D Allgemein verständliche Zusammenfassung …… 11

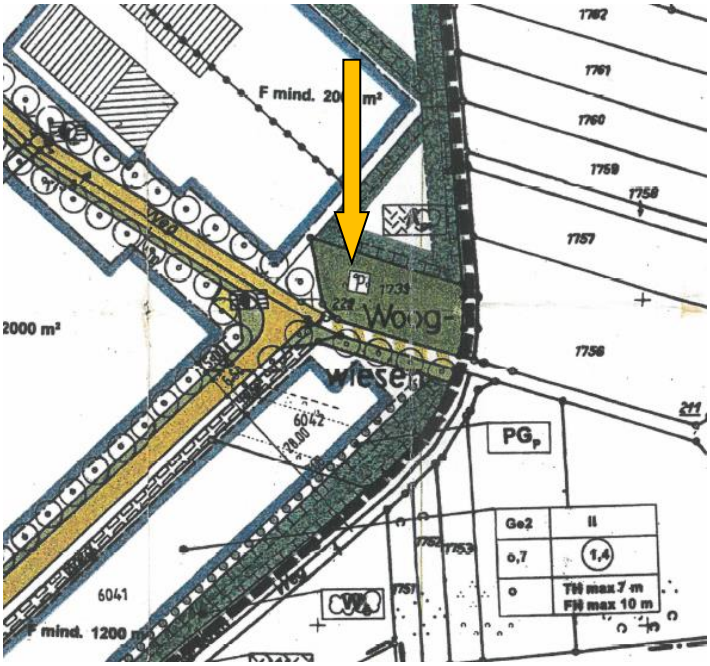
Zusammenfassende Erklärung ……...

Stand 22.01.2019

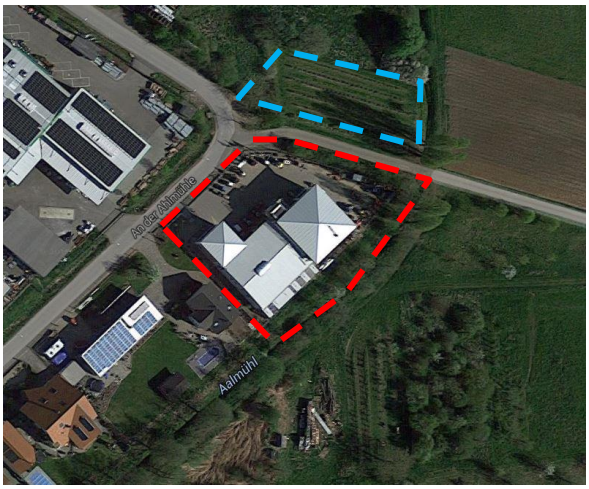
Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes
Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenborn“ liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes und die Änderungen beziehen sich lediglich auf zwei Parzellen im östlichen Randbereich.

Der Geltungsbereich des Änderungsplans umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Ilbesheim, Flur Nr. 0, Parzelle Nr. 1739 und 1736/12.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pfaffenborn“ ist bereits überwiegend bebaut.
Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die betreffende Fläche als private Grünfläche aus, da der damalige Eigentümer der Fläche bei der Aufstellung des Urplans ausdrücklich auf einen Ausschluss aus der Gewerbefläche bestanden hatte.



Die im Gewerbegebiet „Pfaffenborn“ seit 2009 angesiedelte Fa. Bähr Landmaschinen ⬚ befindet sich südlich der Änderungsfläche ⬚ und beabsichtigt nunmehr eine Änderung des Bebauungsplanes zu beantragen. Bereits 2014 erfolgte eine Erweiterung um zwei Gebäudeteile, insbesondere eine Werkstatterweiterung. Aufgrund der baulichen Erweiterung fehlen der Firma Lager- und Abstellmöglichkeiten. Daher hat die Firma die nördlich liegende Fläche, Parzelle 1739 erworben und beabsichtigte diese zunächst als Lager- und Abstellfläche zu nutzen. Zur Gewährleistung der Anbindung an die Straße An der Ahlmühle wurde eine weitere Parzelle (1736/12), die bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen ist, erworben und der Fläche zugeschlagen.



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen grundsätzlich unverändert bleiben, lediglich in der planerischen Darstellung soll diese Fläche als gewerbliche Fläche umgewidmet werden. Zur langfristigen Sicherung des Gewerbestandortes in Ilbesheim soll auch eine bauliche Erweiterung des Betriebes auf dieser Fläche ermöglicht werden.

Demnach beantragt die Firma Bähr Landmaschinen, vertreten durch Herrn Oliver Bähr, An der Ahlmühle 8, 76831 Ilbesheim die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich folgender Punkte:

- Betroffen sind die Parzellen Flur 0 Nummer 1739 und 1736/12 in einer Größe von 1.050 m². Die Flächen befinden sich im Eigentum der Fa. Bähr Landmaschinen.
- Umwandlung dieser, als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche, in gewerbliche Fläche (Ge2) (837 m²) und in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (132 m²).
- In Verbindung damit entsprechende Ausweisung einer Ersatzfläche im Außenbereich.

Die Firma übernimmt die mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Planungskosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der seit 2009 bestehende Betrieb stößt bereits seit längerem an die Grenzen der Möglichkeiten im Rahmen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nachdem 2014 eine Gebäudeerweiterung erfolgte, fehlen nun Lager- und Abstellflächen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die vornehmliche Sicherung des Betriebsstandortes. Zum einen kurzfristig zur Sicherung der Lager- und Abstellmöglichkeiten, zum anderen langfristig zur möglichen baulichen Erweiterung. Die Erweiterungsfläche in direktem Umfeld des bestehenden Betriebs und in passender Größe eignet sich hervorragend für die Bedürfnisse des kleinen mittelständischen Unternehmens.
Auf Beschluss des Gemeinderates soll eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgesetzt werden. Ziel ist die Vermeidung kleinteiliger Wohnbaugrundstücke mit Gewerbeeinheit.

Kompensationsbedarf

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet selbst wird grundsätzlich nicht verändert. Es ergibt sich jedoch durch die Einbeziehung der privaten Grünfläche, die nicht als Kompensationsfläche dient, ein höherer Versiegelungsgrad gegenüber dem Urplan. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen 970 m² private Grünfläche.
Darüber hinaus dürfen diese Flächen zu 80 % versiegelt werden. 132 m² der Gesamtfläche erfahren eine Aufwertung.
Die nachstehende Bilanzierung zeigt die erforderliche Kompensation im Außenbereich.

Bilanz				
	Bestand	***Planung***	***Kompensation***	***Defizit***
Eingriffe im Gebiet				
Umwandlung von privater Grünfläche in Fläche für Gewerbegebiet	*838 m²*	*838 m²*	*X0,5*	*- 419 m²*
Umwandlung von privater Grünfläche in versiegelte Flächen (Überbauung Gewerbe, versiegelte Lagerfläche) Bestandsfläche 838 m² 80 % von 838 m²	*838 m²*	*670 m²*	*X1*	*- 670 m²*
Umwandlung von privater Grünfläche in Schutzstreifen Wooggraben	*132 m²*	*132 m²*	*X1,0*	*+ 132 m²*
			Verbleibendes Defizit	*- 957 m²*

Das Defizit in einer Größe von 957 m² soll auf der Parzelle 6055, Flur 0, Gemarkung Ilbesheim (insgesamt 1.141 m²), erbracht werden.

Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die Erweiterungsfläche kann über die Verkehrsfläche An der Ahlmühle an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden. Im Bereich des Wirtschaftsweges sind keine Zufahrten zulässig.
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den bestehenden Betrieb.
Die anfallenden Oberflächenwässer sind bei einer Überbauung und Versiegelung ordnungsgemäß durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Zisterne und Brauchwassernutzung oder breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone zu entsorgen. Insgesamt sind pro 100 m² versiegelte Fläche 4 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. (Näheres ist im betreffenden Bauantrag für den Hochbau zu klären.)

Umweltbericht

A Einleitung Umweltbericht

Durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich der Plandarstellung geändert. Es erfolgt eine Umwandlung von privater Grünfläche in Gewerbegebietsfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz. Zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Weitergehende Eingriffe ergeben sich nicht.

B Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Richtung Nordwesten
Blick über den Planungsbereich

Richtung Nordosten

B1.1 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes befindet sich derzeit eine seit kurzem nicht mehr bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist nicht als private Grünfläche gestaltet. Die vorhandene Belastung im bestehenden Gewerbegebiet durch Emissionen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche oder Erschütterungen wird durch die hier vorliegende Planung nicht wesentlich verändert. Eine Belastung von empfindlicher Wohnnutzung ist nicht gegeben. Da sich die Fläche ohnehin im Umring des Gewerbegebietes befindet ist auch die im Osten angrenzende freie Feldflur im Sinne der Feierabenderholung nicht beeinträchtigt.

B1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt. Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiet sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Es ergibt sich also keine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter.
Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann nunmehr durch die Ausbildung des Schutzstreifens zum Wooggraben hin eine Verbesserung der Gesamtsituation entstehen.

Es entfallen jedoch ca. 838 m² unversiegelte Bodenfläche mit temporären Vegetationsbeständen. Diese müssen anderer Stelle außerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen werden.

B1.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung. Die Grundflächenzahl wird zwar nicht verändert, jedoch werden ursprünglich für eine private Begrünung vorgesehene Flächen in das Gewerbegebiet integriert. Es ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von 670 m². Die Versiegelung der Flächen wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.
Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

B1.4 Schutzgut Wasser

Die Abflusssituation wird sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändern. Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt wie bisher.

B1.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch den Bebauungsplan werden keine Veränderungen des Kleinklimas oder der Luftbelastung erwartet.

B1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes ist bereits als Gewerbegebiet bebaut und mit entsprechenden Nutzungen belegt.
Da die Festsetzungen die überbaubaren Flächen erweitern ist zwar nicht mit einer Beeinträchtigung, wohl aber mit einer kleinräumigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen. Da das Gelände jedoch bereits eingegrünt ist und auch ein Schutzstreifen ausgebildet wird, werden die baulichen Erweiterungen wenig außenwirksam.

B1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Strukturen vorhanden.

B1.8 Wechselwirkungen

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen.

B2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Ohne diesen Änderungsbebauungsplan würde die heute bestehende, landwirtschaftliche Nutzung auf recht beschränktem Gelände weiterhin bestehen. Wäre die geplante private Grünfläche in der festgesetzten Form bereits umgesetzt worden, hätte sich in der Zone bereits eine vielfältige Struktur entwickeln können. Da dies jedoch nicht erfolgt ist und im Rahmen der Änderungsplanung der Schutzstreifen zum Wooggraben entwickelt wird, ist der Eingriff weniger umfangreich und die Veränderung weniger prägnant.

B3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Änderungsbebauungsplan ermöglicht zusätzliche Eingriffe, die die momentan im Umfeld vorhandenen Nutzungen aufgreifen und weiterentwickeln.
Hierbei handelt es sich um die sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke, innerhalb der eingegrünten Gewerbegebietsfläche.
Zwar wird die Grundflächenzahl nicht verändert, jedoch ergibt sich ein höherer Versiegelungsgrad gegenüber dem Urplan. Somit sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

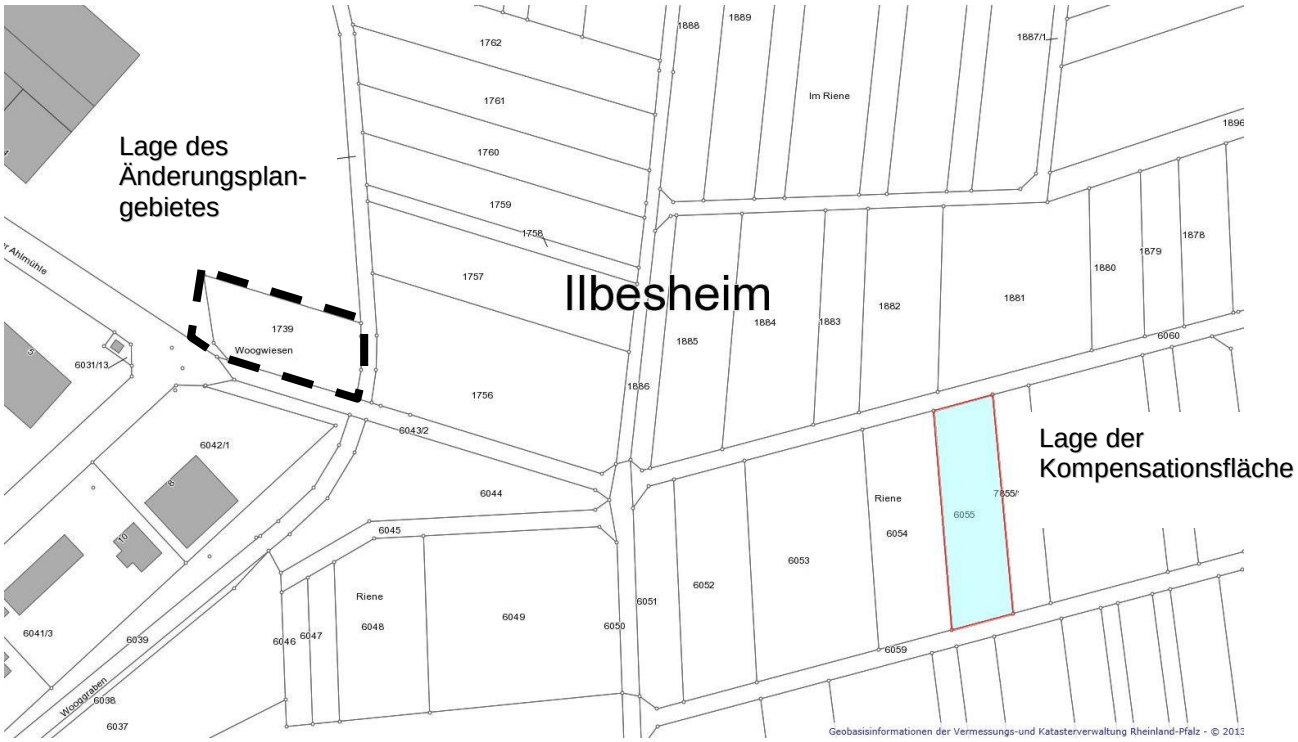
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen 838 m² zu begrünende private Grünflächen. Darüber hinaus dürfen diese Flächen zu 80 % versiegelt werden.
Somit ergibt sich ein Gesamtdefizit von 1.089 m² abzüglich des Schutzstreifens am Wooggraben (132 m²), somit 957 m², die im Außenbereich nachzuweisen sind.
Nach Abstimmung mit der SGD Süd sind im Grabenbereich ergänzend folgende Massnahmen umzusetzen:
Im Bereich des Böschungsfusses und der Böschung sind folgende Pflanzungen umzusetzen:

- Anpflanzen von je 3 Gruppen á 5 Pflanzen
  Iris versicolor Sumpf-Schwertlilie
  Typha latifolia Breitblättriger Rohrkolben
  Acorus calamus Kolbenblütiger Kalmus

Flächenbilanz:

Verlust von zu begrünender privater Freifläche innerhalb des Plangebietes (Faktor 0,5, da noch nicht hergestellt)	419 m²
Zusätzliche Versiegelung von Bauflächen 838 m² x 0,8	670 m²
Gesamtdefizit aus der ersten Änderung des Bebauungsplanes	1.089 m²
Aufwerten des Gewässerrandstreifens am Wooggraben	132 m²
Aufwertung von Flächen Gemarkung Ilbesheim, Flur 0, Parzelle 6055	1.141 m²

Lage der Kompensationsfläche



Blick über die Kompensationsfläche

Stand 22.01.2019

Maßnahmen:

- Herausnahme aus der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung durch grunddienstbarkeitliche Sicherung (Darstellung der Fläche im FNP als Fläche für die Landwirtschaft)
- Die Ablagerungen von Holz (Wingertstickel) und Rebwurzeln sind aus den Gehölzbeständen zu entfernen.
- Die Baumaterialien sind zu entfernen.
- Die standortgerechten, heimischen Gehölze sind freizustellen und einem Pflegehieb zu unterziehen.
- Die verdichteten Wegebereiche sind tiefgründig zu lockern und mit einer gebietsheimischen Gras-/Kräutermischung anzusäen. Ansaat eines zertifizierten Regio-Saatgutes mit ca. 30 % Kräuteranteil (z.B. Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Herkunftsgebiet 6 – Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben), zweischürige Mahd, nicht vor Juli, und Vermeidung von Gehölzaufwuchs.
- Anpflanzen von insgesamt 6 Bäumen II. Ordnung wie u.a. Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Speierling, H STU10-12.
- Auf Anregung des Wasser- und Bodenverbandes Göcklingen-Eschbach-Ilbesheim-Leinsweiler wird zu den Maßnahmen folgendes ergänzt:
  Die Pflanzung der Obstgehölze hat unter Berücksichtigung der im Rahmen der Flurbereinigung verlegten Dränageleitungen und der damit verbundenen Abstandsflächen zu erfolgen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband durchzuführen.

C Zusätzliche Angaben

C1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Da sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter ergeben und in Anbetracht der geringen Außenwirkung des Plangebietes sind keine technischen Verfahren zur Beurteilung der Umweltauswirkungen zum Einsatz gekommen.

C2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Aufgrund der geringen Außenwirkung der Maßnahmen und der nicht zu erwartenden wesentlichen Umweltauswirkungen wird auf Maßnahmen zum Monitoring verzichtet.

D Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenborn“ 1.Änderung wird der bestehende Bebauungsplan geändert. Es werden private Grünflächen in Gewerbegebietsfläche umgewandelt.

Durch die Planung werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich stärker belastet, als dies ohne den Änderungsplan der Fall wäre.

Flonheim, 02.11.2017 / 21.03.2018 / 22.05.2018 / 04.12.2018/ 22.01.2019
Aufgestellt von
Planungsbüro
butsch + faber
55237 Flonheim

Stand 22.01.2019