

**VG GAU- ALGESHEIM
OG NIEDER-HILBERSHEIM**

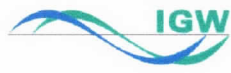
**BEBAUUNGSPLAN
„Gewerbegebiet Flur 13“**

geändert und erweitert in

**BEBAUUNGSPLAN
„Nördlich der Raumühle“**

- 1. Begründung mit Landespflegerischem Beitrag**
- 2. Umweltbericht**

Bearbeitet von:
Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG
beratende Ingenieure
Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,
Tel.: (0 61 36) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

1. AUSFERTIGUNG

Bebauungsplan „Nördlich der Raumühle“

Lage: **Gemarkung Nieder-Hilbersheim**

Bauherr: **Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim**

Planung: **Ing.-Gesellschaft Weiland AG**

Mareuil-le-Port-Platz

55270 Zornheim

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn**

Bearbeitungszeitraum: **Juni 2006**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	<u>BEGRÜNDUNG</u>	1
1.0	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Aufstellungsbeschluss	2
1.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	2
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
1.3.1	Plangrundlagen	2
1.3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Landesplanerische Grundzüge	3
1.6	Ziel und Zweck der Änderung	4
2.0	PLANUNGSKONZEPT	4
2.1	Erläuterung der Planung	4
2.1.1	Bebauung	4
2.1.2	Erschließung	4
2.1.3	Ver- und Entsorgung	5
2.1.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.1.5	Naturhaushalt / Landschaftsbild	5
3.0	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
3.1	Bodenordnung	6
3.2	Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Infrastruktur	6
3.3	Auswirkungen auf den Gesamtstandort	7
3.4	Ausgleichsmaßnahmen	7
3.5	Immissionsschutzmaßnahmen	7
4.0	LANDESPFLEGERISCHER BEITRAG	7
4.1	Einleitung	7
4.2	Auswirkung auf die Schutzgüter des Plangebietes	8

4.2.1	Art und Umfang der geplanten Änderung	8
4.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter des Plangebietes	8
4.3	Flächenbilanz	9
4.3.1	Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft	10
4.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	11
4.4	Zusammenfassung	12
II.	<u>UMWELTBERICHT</u>	13
1.0	EINLEITUNG	14
1.1	Aufgabenstellung	14
2.0	INHALT UND ZIEL DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
2.1	Planerische Rahmenbedingungen	14
3.0	AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BAUMAßNAHME AUF NATUR UND LANDSCHAFT	15
3.1	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	15
3.2	Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
3.3	Abwasser, Niederschlagswasser	16
3.4	Wechselwirkungen	16
3.5	Entwicklungsprognose/Nullvariante	17
3.6	Monitoring	17
4.0	ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTEN ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN	17

I. BEGRÜNDUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim hat beschlossen gemäß § 2, Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flur 13“ zu ändern.

Die Änderung wird unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan „Nördlich der Raumühle“ geführt.

1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

In der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim bestand seit geraumer Zeit ein akuter Mangel an baureifen Grundstücken für die ortsansässige Bevölkerung .

Die wenigen innerörtlichen Freiflächen mit Baurecht standen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung .

Da die Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim wegen der angespannten finanziellen Situation die aufwendige Neuerschließung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen mit Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen nicht verwirklichen konnte, wurde nach alternativen Möglichkeiten gesucht.

Eine zeitnah realisierbare Alternative bot sich im bereits vollerschlossenen „Gewerbegebietes Flur 13“ an.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes lagen seit Jahren Gemeinde eigene Flächen wegen Nachfragemangel brach.

Um den Gebietscharakter weitgehend zu erhalten entschied sich die Gemeinde Teile des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umzuwandeln und den Bau von Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flur 13“ ist seit dem 07.12.1988 rechtskräftig.

Die geplante Änderung wird innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches auf einer Fläche von rd. 9.000 qm vorgenommen.

Als Plangrundlage wird der rechtskräftige Bebauungsplan, das Baugesetzbuch sowie die BauNVO in der gültigen Fassung herangezogen.

1.3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Begründung zum Bebauungsplan ist nach der novellierten Fassung des BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zu ergänzen.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Plangebiet sollen Gewerbeflächen zu Mischgebietsflächen entwickelt .
Zur rechtlichen Sicherung wird der Flächennutzungsplan der VG Gau-Algesheim in der nächsten Fortschreibung geändert. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde bereits am 06.07.2006 gefasst.

1.5 Landesplanerische Grundzüge

Laut Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2000 wird der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim keine besondere Funktion zugewiesen.
Die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe haben nach Aussage des Raumordnungsplanes nur im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen.
Diesen Vorgaben wurde im rechtgültigen Flächennutzungsplan (FLNP) Rechnung getragen.

Mit der Rückstufung der Gewerbeflächen im o.g. Gewerbegebiet entstehen in der Gemeinde über das festgesetzte Maß hinaus Wohn und Mischgebietsflächen.

Da die von der jetzigen Planung betroffenen Flächen bereits zu 90% an bauwillige Bürger veräußert wurden, soll wegen der weiterhin großen Nachfrage nach baureifen Grundstücken von einer Reduzierung der im FLNP festgelegten Flächen abgesehen werden.

Um den Vorgaben der Landesplanung dennoch gerecht zu werden, wird die Ortsgemeinde die verbleibenden Wohnbauflächen in Absprache mit der Kreisverwaltung nur in Teilabschnitten und zeitversetzt über mehrere Jahre entwickeln.

Bei künftigen Planungen ist darauf zu achten, dass die Entwicklung zur Entlastung der Ortslage über die L415 erfolgt und die Baugebiete von dort in Teilabschnitten entwickelt werden.

Neben der Entwicklung von Neubaugebieten am Rande der Ortslage soll zur Reduzierung von Landschaftsverbrauch und zur Gestaltung der historischen Siedlungsflächen die Bebauung innerörtlicher Freiflächen forciert werden.

1.6 Ziel und Zweck der Änderung

Als 1988 der Entwurf des Bebauungsplanes aufgestellt wurde, sollten für ortsansässige Firmen Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die Vermarktung der Gesamtfläche erwies sich jedoch als schwierig, so dass noch heute größere Flächen der gemeindeeigenen Grundstücke brach liegen. Um den Verkauf zu erleichtern, sollen die jetzigen Gewerbeflächen in ein Mischgebiet umgestuft und die Erschließungsstraßen der neuen Grundstücksaufteilung angepasst werden. Zur Vervollständigung und Aktualisierung werden die zur Zeit gültigen textlichen Festsetzungen angepasst bzw. ergänzt.

Der Geltungsbereich wird um das Flurstück 16, Flur 13 erweitert.

Von der Überarbeitung sind die Parzellen 135/1, 135/2, 135/4, 135/6, 135/7, 137, 138, 134, 133/1, 133/2, 136, 132 und 16 Flur 13 betroffen.

2.0 PLANUNGSKONZEPT

2.1 Erläuterung der Planung

2.1.1 Bebauung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flur 13“ entsteht im Bereich eines Gewerbegebietes ein Mischgebiet.

Damit reduziert sich die Grundflächenzahl von heute 0,8 auf 0,6 als Höchstmaß und die Geschosßflächenzahl auf 1,2 als Höchstmaß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Gebaut werden darf in offener Bauweise. Zur Gestaltung der Dachlandschaft werden die Dachneigungen und die Dachform vorgegeben.

Die Festsetzungen für die verbleibenden Gewerbeflächen bleiben unverändert erhalten.

2.1.2 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 415.

Da der Einfahrtsbereich zum Baugebiet zur Zeit sehr unübersichtlich ist, wurden im Rahmen des Verfahrens zusammen mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr (LSV) verkehrssichernde Maßnahmen festgelegt. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit wird als erste Maßnahme das Ortsschild versetzt.

Zudem werden zur Schaffung besserer Sichtverhältnisse und sicherer Zugänge die Sichtdreiecke von Gehölzen befreit sowie der Fußweg an der L 415 auf 1.50m verbreitert.

Zur Abklärung weiterer Maßnahmen wird der LSV Worms eine Untersuchung zum Verkehrsaufkommen durchführen. Je nach Ergebniss werden weitere geschwindigkeitssenkende Maßnahmen ergriffen.

Auf die ursprünglich angedachte Kreiselösung muss aus Kostengründen verzichtet werden.

Die innere Erschließung wird über bestehende Verkehrsflächen und zwei neue Stichstraßen gewährleistet.

Die neuen Verkehrsflächen werden als 4,00 m breite Mischverkehrsflächen ausgebaut.

2.1.3 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind zumindest Teilflächen bereits mit den Leitungen der Ver- und Entsorger erschlossen.

Über die vorhandenen Erschließungsanlagen können die Grundstücke an den geplanten Stichstraßen mit Leitungen versehen werden.

Das Mischgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Das Oberflächenwasser aus den Straßen und den privaten Grundstücken kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Reduzierung der Abflussmengen sollten auf den Grundstücken Zisternen eingebaut und das gesammelte Wasser zur Brauchwassernutzung herangezogen werden.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Ingelheim zugeleitet.

2.1.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand, so dass besonders auf das Erscheinungsbild der Dächer geachtet werden sollte.

Die Festsetzungen beschränken sich im wesentlichen auf Angaben zur Dachneigung und Dachform.

Im Plangebiet sind Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig.

2.1.5 Naturhaushalt / Landschaftsbild

Die Umwidmung einer Gewerbefläche in ein Mischgebiet verursacht gegenüber dem Ist-Zustand keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 führt im Plangebiet zu Minderung der Eingriffserheblichkeit und zur Reduzierung der versiegelten Fläche um rund 1.000 qm.

Mit der Überbauung der Parzelle 16 werden keine ökologisch wertvollen Lebensräume beeinträchtigt.

Für Teilbereiche dieses Flurstückes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Verlust von Gehölzstrukturen im heutigen Plangebiet zu kompensieren. Die genaue Flächen- und Eingriffsbilanz wird im Landespflegerischen Beitrag erstellt.

3.0 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Bodenordnung

Zur Sicherstellung der angestrebten Nutzung und Grundstücksaufteilung kann gemäß §§ 80-84 BauGB ein „Vereinfachtes Umlegungsverfahren“ durchgeführt werden.

3.2 Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Infrastruktur

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet mit seinen neuen Stichstraße kann problemlos an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Haupteerschließungsstraße angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird dann der Kläranlage Ingelheim zugeleitet.

Das Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit im Bereich der Grundstücksflächen versickert oder zur Brauchwassernutzung (Anlage von Zisternen) herangezogen werden.

Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung kann im Plangebiet durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert werden.

Auch der Anschluss an das öffentliche Erdgas- und Breitbandkabelnetz ist möglich.

3.3 Auswirkungen auf den Gesamtstandort

Die Umwidmung einer Gewerbefläche in ein Mischgebiet zieht in der Regel eine Verkleinerung der Grundstücksgrößen bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohneinheiten mit sich.

Damit verbunden ist ein gesteigerter Zielverkehr zum Planungsgebiet, der sowohl in nördlicher als auch südlicher Richtung die L 415 belastet.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Gegenüberstellung der beiden Planungsvarianten ergibt für den Bebauungsplan „Nördlich der Raumühle“ eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine Minimierung des Versiegelungsgrades.

Mit der Reduzierung der Grundflächenzahl verringert sich auch die Baudichte auf den zur Verfügung stehenden Flächen.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorhandenen Gehölzstrukturen werden mit entsprechenden Festsetzungen gesichert.

3.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz künftiger Bewohner sind für den Planbereich Maßnahmen vorgesehen.

Bauwillige Gewerbebetriebe müssen in der Baugenehmigung nachweisen, dass die vom Betrieb ausgehenden Emissionen keine Belastungen über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus verursachen.

4.0 LANDESPFLEGERISCHER BEITRAG

4.1 Einleitung

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind im gültigen Bebauungsplan als bebaubare Fläche -Gewerbegebiet- bzw. als privates Grün ausgewiesen. Die Nutzungsänderung erfolgt auf rund 9.000 qm.

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt neben der Abstufung der Grundflächenzahl die Neugliederung der Mischgebietsflächen.

4.2 Auswirkung auf die Schutzgüter des Plangebietes

4.2.1 Art und Umfang der geplanten Änderung

Mit der Änderung der Nutzungsart bei gleichzeitiger Verkleinerung der Baugrundstücke ist die Erweiterung der Verkehrsflächen, die Anpassung der Baugrenzen sowie die Ergänzung der textlichen Festsetzungen für rund 9.000 qm Fläche verbunden.

4.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Plangebietes

1. Natur und Landschaft

Die geplante Umwidmung wirkt sich auf das Landschaftsbild nicht aus. Die heute zur Landschaft hin bestehenden Plangrenzen bleiben unverändert bestehen.

Sie werden schon heute durch dichte Gehölzgürtel in die Talauflage eingebunden

Daran ändert auch die Erweiterung des Plangebietes im Norden nichts.

Die mit Gartenhäusern, Schuppen und Lagergebäuden bebaute Parzelle 16 zählt optisch bereits zum Innenbereich.

2. Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß den rechtsgültigen Festsetzungen können die Gewerbeflächen bis zu 80 % überbaut werden.

Davon ausgenommen sind zur Zeit die bestehenden Grün- und Gehölzbestände im Geltungsbereich. Die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 als Höchstmaß weist trotz der Erweiterung des Geltungsbereichs eine Reduzierung der versiegelten Flächen von rund 1000 qm.

Die Umwidmung der heutigen Gewerbefläche führt zur Reduzierung der dauerhaft versiegelten Böden und zur Steigerung der Versickerungsrate im Plangebiet.

Zur Steigerung der Versickerungsrate sind zudem die im privaten Grundstücksbereich anfallenden Oberflächenwasser zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.

3. Schutzgut Flora und Fauna

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist zur Zeit drei unterschiedliche Nutzungsarten auf. Ein Großteil der Flächen liegt brach.

Der Boden ist mit krautiger Vegetation bedeckt.

Kleinere Teilabschnitte sind dicht mit Sträuchern bewachsen und die Parzelle 16 weist neben Grünflächen auf rund 50 % der Fläche eine Bebauung aus Holzschuppen und diversen Gartenhäusern auf.

Mit der Umwidmung der heutigen Gewerbeflächen in ein Mischgebiet besteht zur optimalen Ausnutzung des Bruttobaulandes die Notwendigkeit bestehende vitale Gehölzstrukturen zu entfernen und weitere unversiegelte Flächen im Bereich der Parzelle 16 zu überbauen.

Das neue städtebauliche Konzept sieht neben der Anlage zusätzlicher Verkehrswege auch die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 vor, so dass insgesamt im Bereich der umgewidmeten Flächen eine Erhöhung der nicht überbaubaren Flächen erfolgt.

Dies kommt der an den Kulturraum Garten und Siedlungsfläche angepasste Flora und Fauna zu gute.

Der Verlust der vitalen Gehölzfläche soll zumindest auf einem Teilabschnitt der Parzelle 16 kompensiert werden.

4. Schutzgut Klima

Im Plangebiet entstehen gegenüber dem Ist-Zustand keine weiteren negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima.

Die Überplanung schafft keine weitere Verdichtung auf den am Ortsrand liegenden Flächen, so dass mögliche klimawirksame Beeinträchtigungen wie Luftstau, Erwärmung über versiegelten Flächen sowie behinderter Sauerstofftransport nicht eintreten.

4.3 Flächenbilanz

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan schafft im Plangebiet mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 die Möglichkeit eine Gesamtfläche von 9.640 qm zu überbauen und zu 100 % zu versiegeln.

In Verbindung mit den durch Verkehrsflächen überbauten Boden ist zur Zeit eine Gesamtversiegelung von 10.880 qm zulässig.

Mit der Umwidmung von Teilflächen und der Erweiterung des Plangebietes um die Parzelle 16 ist der Anteil der versiegelten Fläche neu zu ermitteln.

Im Rahmen der Änderungsplanung wurden die bebaubaren Flächen neu aufgeteilt und mit zusätzlichen Verkehrsachsen versehen.

Zur Minimierung des Erschließungsaufwandes und zur Reduzierung der versiegelten Flächen wurden die Straßen als 4 m breite Stichstraßen angelegt.

Mit Hinblick auf das nördlich angrenzende Wohngebiet wird im Plangebiet eine an den Standort angepasste Dimensionierung von Grundstücksgrößen und Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Gesamtversiegelung -Nettobauland plus Verkehrsflächen- beträgt im neuen Bebauungsplan 9.800 qm.

Der Verlust einer rund 800 qm großen Gehölzfläche am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ wird durch die Reduzierung des Versiegelungsanteils von rund 1.000 qm sowie die Pflanzung einer öffentlichen Gehölzfläche im Plangebiet von rund 280 qm kompensiert.

Die bestehenden Pflanzungen werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt und durch neue Festsetzungen genauer definiert.

	Bebauungsplan „Gewerbegebiet“	Bebauungsplan „Nördlich der Raumühle“
Gesamtfläche	16.390 qm	17.760 qm
Bruttobauland	12.050 qm	12.460 qm
Nettobauland	9.640 qm	2.780 (GE) + 5.400 (MI) = 8.180 qm
Verkehrsflächen	1.240 qm	1.620 qm
Private Grünflächen		690 (GE) + 1.620 (MI) = 2.310 qm
Öffentliche Grünflächen		
Flächen für den Gemeinbedarf	1.160 qm	1.160 qm
Versiegelte Flächen	10.880 qm	9.800 qm

4.3.1 Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen auf Natur und Landschaft

a) Minderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzbeständen entlang Geltungsbereichsgrenzen zum Schutz der baulichen Anlagen sowie zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft.
- Anfallendes Oberflächenwasser aus der Dach- und Hofbewässerung soll zu Brauchwassernutzung herangezogen bzw. zur Versickerung gebracht werden. Damit kann Trinkwasser gespart und die Versickerungsrate erhöht werden.

4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

a) Anlage einer Gehölzfläche / öffentliches Grün

Als Teilausgleich für den Verlust einer vitalen Gehölzfläche ist auf einer rund 280 qm großen Freifläche eine Gehölzpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Artenliste 3.

Auf 50 qm sind 20 Stück Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 – 100 cm zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

b) Pflanzung von Laubbäumen / privates Grün

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Laubbäume der Artenliste 1 + 2 in einer Mindestgröße von H 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche

2) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	-	Wildbirne
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle

3) Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Salix caprea	-	Salweide

4.4 Zusammenfassung

Im Plangebiet sollen rechtsgültig ausgewiesene Gewerbeflächen zum Teil in Mischgebietsflächen umgewidmet und das Plangebiet nach Nordosten erweitert werden. Bei der Neuaufteilung der Baugebietsfläche und der Anlage neuer Stichstraßen werden Flächen versiegelt und dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Die Erweiterung des Plangebietes erfordert die Rodung einer vitalen Gehölzfläche an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Bedingt durch die Reduzierung der Grundflächenzahl zeigt die Flächenbilanz eine Minderversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand um rund 1.000 qm.

Wertet man die Verminderung des Versiegelungsanteils sowie die Pflanzung einer rund 280 qm großen öffentlichen Gehölzfläche als Kompensationsmaßnahme, dann kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen bewertet werden.

Es sind demnach keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt im Namen der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim
Juni, 2006

Ingenieurgesellschaft Weiland AG, Zornheim

II. UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

In der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim soll der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flur 13“ geändert werden.

Zur Schaffung von Baurecht wurde 1986 ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit 1988 Rechtskraft besitzt. Da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Vermarktung von Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim auf Grund der wirtschaftlichen Gesamtsituation nicht möglich ist, soll die Aufteilung der Fläche in kleiner strukturierte Parzellen und die Umwidmung in ein Mischgebiet erfolgen.

Dazu muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.
Dies soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung erfolgen.

1.1 Aufgabenstellung

Die im Rahmen der Änderung geplanten Maßnahmen stellen unter Umständen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit Hilfe eines Landespflegerischen Beitrages zu bewerten ist. Die Ergebnisse des Beitrages sind in einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches zusammen zu fassen und in die Begründung zu integrieren.

2.0 INHALT UND ZIEL DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der geplanten Änderung ist es die rund 9.000 qm große Gewerbefläche durch weitere Erschließungsstraßen so zu gliedern, dass die Schaffung kleinerer Grundstückseinheiten möglich wird.

Gleichzeitig soll das Gewerbegebiet teilweise in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Gemeinde Nieder-Hilbersheim erhofft sich als Eigentümerin der Fläche dadurch eine schnellere und problemlosere Vermarktung der Grundstücke.

2.1 Planerische Rahmenbedingungen

Relevante Aussagen zur Situation des Natur- und Landschaftsschutzes zur geplanten Maßnahme trifft der Landespflegerische Beitrag sowie die übergeordneten Fachbeiträge wie der Landschaftsrahmenplan der VG Eich, die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sowie das Landesentwicklungsprogramm (LEP) III.

Ziel der Fachplanungen ist es die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim zu regeln und dem Siedlungswesen sowie dem Umweltschutz gerecht zu werden. Abzuwägen ist zwischen dem Ziel den Verbrauch von Boden und Landschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die Entwicklung der Ortsgemeinden zu ermöglichen.

3.0 AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BAUMAßNAHME AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen bestehen zu 60 % aus bebaubaren Grund und Boden. Sie weisen zur Zeit eine dichte Ruderreal- bzw. Gehölzvegetation auf.

3.1 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurden die Auswirkungen auf Flora, Fauna Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ausführlich dargelegt.

Die dort ermittelten Auswirkungen sollen im vorliegenden Umweltbericht zusammengefasst und bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Bau zusätzlicher Erschließungsstrassen verursacht gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Versiegelung von biologisch aktiven Bodens im geplanten Mischgebiet.

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 als Höchstmaß kommt es zur Minderversiegelung von rund 1.000 qm.

Beim Bau der Verkehrsfläche fällt allerdings zusätzlich Bodenaushub an, der entsorgt werden muss.

Da eine Entsorgung im Geltungsbereich nicht möglich ist, beeinträchtigt der Transport und die Lagerung außerhalb liegende Lebensräume.

Zur Durchführung des neuen städtebaulichen Konzeptes müssen auf rund 800 qm vitale Gehölzbestände entfernt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen die Ver- und Entsorgungsleistungen sowie die Verkehrs und Lärmbelastungen im Plangebiet.

Mit der Umstrukturierung der rund 0,9 ha großen Fläche besteht die Möglichkeit bis zu 7 Kleinbetriebe anzusiedeln. Der Fahrzeugverkehr, der sich in der Regel in Richtung Gau-Algesheim und Ingelheim mit seinen Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten bewegt belastet die übrigen Siedlungsflächen.

Lärmbelastungen über die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen Grenzwerte, sind durch die Änderung der Nutzung nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ändert sich das ursprünglich geplante Nutzungskonzept nur geringfügig.

Da die Anlage -und betriebsbedingten Beeinträchtigungen das Ist -Maß nicht überschreiten und der Schutz der Anwohner im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits in den Festsetzungen manifestiert wurde, sind zusätzliche Auswirkungen darüber hinaus nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet gelagerten Erdmassen der dort ansässigen Tiefbaufirma werden vor Baubeginn ausgelagert. Von den verbleibenden Nutzungen gehen unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der zukünftigen Bewohner aus.

3.3 Abwasser, Niederschlagswasser

Die Versiegelung von offenen Böden durch die Anlage neuer Verkehrsflächen reduziert im Plangebiet die Versickerungsflächen und die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens nicht. Zur Minderung der Auswirkungen wurden bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Flächen zur Aufnahme und Versickerung des Oberflächenwassers geschaffen. Die anfallenden Niederschläge können so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Der Eingriff ist ausgeglichen.

Die Entsorgung des Abwassers ist über die Kläranlage Ingelheim gesichert.

3.4 Wechselwirkungen

Beim Bau der Verkehrsflächen fällt Erdaushub an, der entsorgt werden muss. Belastungen außerhalb liegender Lebensräume durch den Abtransport des Bodens können nicht vermieden werden.

3.5 Entwicklungsprognose/Nullvariante

Ohne Durchführung der Änderungen würden die Flächen als Gewerbefläche vermarktet werden. Damit einher geht die Versiegelung von bis zu 80 % des Bruttobaulandes.

3.6 Monitoring

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ein Großteil der Maßnahmen werden auf öffentlichen Grünflächen durchzuführen sein.

Nach § 4 c des BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung Aussagen über die Überwachungsmaßnahmen bzgl. der Durchführung der Maßnahmen zu treffen. Das heißt im vorliegenden Fall wird die Gemeinde Nieder-Hilbersheim als Träger der Planungshoheit als Überwachungsbehörde bestimmt, die in Selbstkontrolle die Durchführung der Maßnahmen anordnet und überwacht.

Die Durchführung der Maßnahmen ist der Kreisverwaltung innerhalb der nächsten 3 Jahre nach Abschluss der Erschließungsarbeiten mitzuteilen.

4.0 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTEN ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN

Der Begründung zum Bebauungsplan wurde nach §2 Abs.4, Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes beigelegt, in dem die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf Natur , Boden und den Menschen dargelegt wurden.

Der Umweltbericht soll grundsätzlich die Umweltauswirkungen der Maßnahme verdeutlichen und die städtebaulichen Festsetzungen gegen die Belange des Naturschutzes abwägen.

Bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen treten gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf .

Aufgestellt im Namen der Ortsgemeinde Nieder-Hilbersheim

Ing.-Gesellschaft Weiland AG, Zornheim