

## **Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken**

### **Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung"**

### **Begründung zum Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung"**

### **Satzungsfassung**

27.06.2008

#### **Auftraggeber:**

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF)  
- Der Verbandsvorsteher -  
Postfach 1853  
66468 Zweibrücken

#### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99  
E-mail: [firu-kl1@firu-mbh.de](mailto:firu-kl1@firu-mbh.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANGEBIET</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	3
1.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	3
1.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	3
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	3
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	3
2.3	Beteiligung der berührten Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) .....	4
2.4	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	4
2.5	Beteiligung der Gemeinden, für deren Gebiet der Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 205 Abs. 7 BauGB) .....	4
2.6	Satzungsbeschluss .....	4
<b>3</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>4</b>
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	4
3.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
3.3	Planungsalternativen .....	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>5</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	5
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>BELANGE DER ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>9</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung .....	9
<b>7</b>	<b>LANDESPFLEGERISCHE BELANGE UND MAßNAHMEN</b> .....	<b>9</b>
7.1	Aktueller Bestand (2008) .....	9
7.2	Bewertung .....	9
7.3	Beschreibung des Vorhabens .....	10
7.4	Aus dem geplanten Vorhaben resultierende Konflikte .....	10
7.5	Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen .....	11
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>13</b>

## 1 PLANGEBIET

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Bebauungsplan "Flugplatz-Süd / L 700" südlich der Maastrichter Straße und westlich der Europa Allee. Der Bebauungsplan "Flugplatz-Süd / L 700" ist seit 09.01.1998 rechtskräftig und wurde mit Wirkung vom 12.12.2003 einmal geändert.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 1,9 ha.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Tabelle 1: Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung"

Flurstück-Nr.:	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Gemarkung
270/153	7.487	Rimschweiler
270/152	3.604	Rimschweiler
270/128	4.580	Rimschweiler
270/426 (teilweise)	3.402	Rimschweiler

### 1.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in privatem Eigentum.

### 1.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Auf den Flächen befindet sich eine Spedition sowie eine Bekleidungsmanufaktur.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des ZEF hat in der 71. Sitzung am 20.02.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Flugplatz Süd / L 700" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist in der Lageskizze (Anlage 1 dieser Begründung) zeichnerisch dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in den Tageszeitungen "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens, "Pirmasenser Zeitung" und im "Pfälzischen Merkur" am 11.04.2008 veröffentlicht.

### 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **2.3 Beteiligung der berührten Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.05.2008. Sie wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans (Stand: 20.05.2008) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.06.2008 aufgefordert. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 73. Verbandsversammlung am 08.07.2008 behandelt.

### **2.4 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte mit Schreiben vom 21.05.2008. Sie wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans (Stand: 20.05.2008) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.06.2008 aufgefordert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Auf die Präklusionswirkung gem. § 47 Abs. 2a VwGO wurde hingewiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 73. Verbandsversammlung am 08.07.2008 behandelt.

### **2.5 Beteiligung der Gemeinden, für deren Gebiet der Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 205 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung" umfasst Flächen auf der Gemarkung der Stadt Zweibrücken. Die Stadt Zweibrücken wurde im Zuge des Bauleitplan-Aufstellungsverfahrens gemäß § 205 Abs. 7 BauGB beteiligt.

### **2.6 Satzungsbeschluss**

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat den Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung" in seiner 73. Verbandsversammlung am 08.07.2008 als Satzung beschlossen.

## **3 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

### **3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung" ansässiges Unternehmen strebt die räumliche Erweiterung seines Betriebes an. Um die Ausnutzung der Baugrundstücke zu verbessern und eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu verhindern, wird der bestehende Bebauungsplan geändert.

### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Bauflächen des GI und eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke geschaffen werden.

### 3.3 Planungsalternativen

Die Bebauungsplanänderung soll die Zulässigkeit für eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf dem Grundstück des Betriebseigentümers schaffen. Ein alternativer Standort kommt betriebsbedingt nicht in Betracht.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

### 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms III Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz aus dem Jahr 2004.

Mit der Planung wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprochen.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

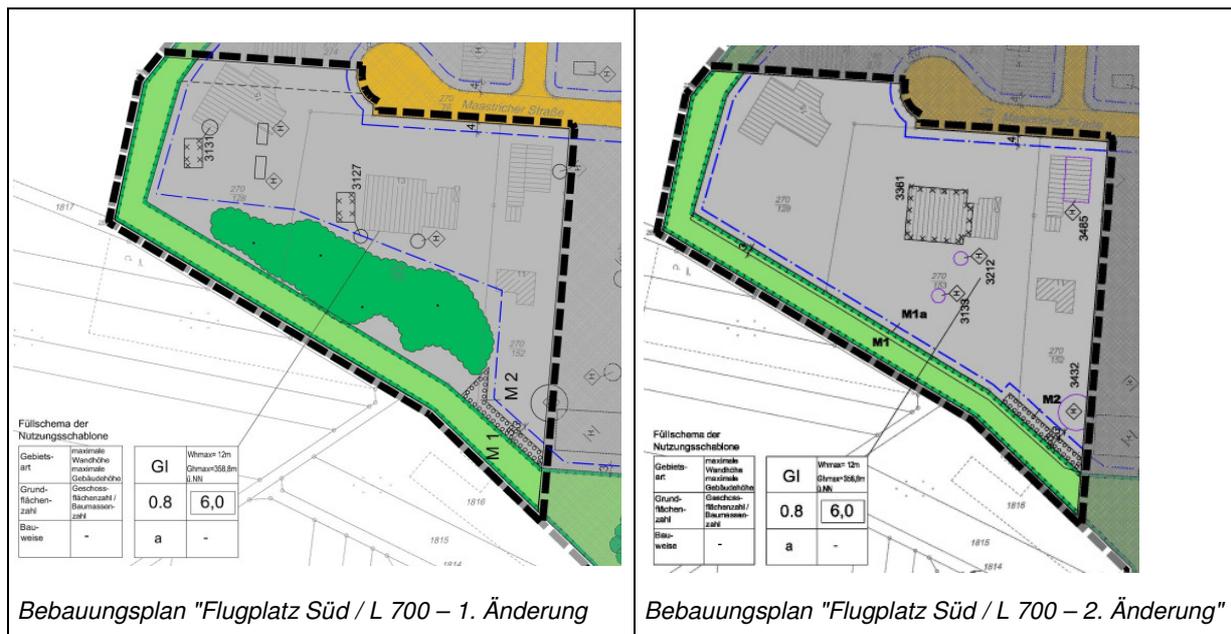
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd erklärt mit Schreiben vom 21.02.2008, Akz. 41/433-11-ZW.O/Bplan Flugplatz Süd-L700, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich ist. Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt und das Verhältnis von Baufläche zu von Bebauung freizuhaltender Fläche nur geringfügig und unwesentlich verschoben, so dass davon auszugehen ist, dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht verletzt wird.

## 5 PLANINHALTE

### Vorbemerkung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Flugplatz Süd / L 700" werden die bereits getroffenen Festsetzungen übernommen und in einem Teilbereich geändert bzw. ergänzt. Im Folgenden werden lediglich die Änderungen betrachtet.

In der **Planzeichnung** wurde im südlichen Bereich des Geltungsbereichs der 2. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert (vgl. nachfolgende Abbildung). Der bislang als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Bereich wird dadurch überplant. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.



**Altlasten**

Im Zuge der Beteiligung der berührten Behörden wurde auf einen "Abschlussbericht zu umwelttechnischen Maßnahmen an verschiedenen Sanierungs- und Rückbauflächen auf dem Flugplatzgelände" der Arcadis Consult GmbH aus dem Jahr 2006 hingewiesen. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen wurden zunächst aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Die nun aktueller vorliegenden Erkenntnisse werden zu Grunde gelegt und in der Planzeichnung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Daher können die bislang auf dem FSt.-Nr. 270/128 gekennzeichneten Flächen entfallen.

Auf dem Gelände der Fa. Gillner (geplantes Bauvorhaben, FSt.-Nr. 270/153) befinden sich die Verdachtsflächen 3133 (5.000 l-Abscheider, navASO), 3212 (10.000 l-Heizöltank, navASO) sowie 3127 (ehem. Abscheider) und 3361 (Wartungsbereich mit Abscheider, Geb. 352), welche aufgrund der flächigen MKW-Verunreinigungen zusammengefasst wurden unter der Nr. 3361. Die Fläche wurde in der 34. KoAG als teilweise beseitigte und gesicherte Altlast bewertet. Ursächlich für die flächige Ausbreitung waren KW-verunreinigte Abwässer, die an mehreren Stellen in das angrenzende Gelände abgeleitet wurden und dort versickerten (vgl. "Abschlussbericht zu umwelttechnischen Maßnahmen an verschiedenen Sanierungs- und Rückbauflächen auf dem Flugplatzgelände" der Arcadis vom 02.05.2006). Die Verunreinigungen dehnten sich in der Verwitterungszone der anstehenden Schluff-/Mergelsteinlagen flächig aus. Laut Gutachten wurde "aufgrund lokaler Bedingungen" das Sanierungsziel nicht in allen Geländeabschnitten erreicht; insbesondere unterhalb der Halle 352 befinden sich noch Restbelastungen, die ggf. bei Baumaßnahmen (Rückbau der Halle 352) noch zu beseitigen sind. Eine gewerbliche Nutzung wurde unter Beachtung der sogenannten "Standardauflagen" für möglich erachtet.

Die Flächen 3133, 3212, 3432, 3485 werden mit der informativen Plankennzeichnung "kontaminationsverdächtige Flächen: nicht altlastverdächtig eingestufte Fläche" versehen.

**Landespflegerische Belange**

Zur Verdeutlichung der landespflegerischen Belange werden folgende, bereits bestehende Festsetzungen des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / L700 – 1. Änderung" vom 12.12.2003 aufgeführt:

*Festsetzungen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete*

"Insgesamt dürfen mindestens 20% der Baugrundstücke nicht versiegelt werden und sind grünordnerisch anzulegen. Hierauf anrechenbar sind die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie Maßnahmen nach M2."

"Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (Artenliste 4)."

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt zu gestalten:

"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (Artenliste 1) zu pflanzen."

"30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die restlichen nicht überbaubaren Flächen sind als Wiese anzulegen und zu pflegen oder als Sukzessionsfläche der Begrünung durch die Natur zu überlassen."

M 2 "Mindestens 80% der mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 1 und 2 in einer Dichte von 1 Gehölzpflanzung je 2 m<sup>2</sup> zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Wiesen zu entwickeln."

*Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen*

Im oberen Böschungsbereich wird die Maßnahme M 1 durch M 1a ersetzt und ergänzt. Die vorgenommenen Änderungen gegenüber den alten Festsetzungen sind unterstrichen.

M 1/M1a "In der mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind der Buchenbestand und die trockenen Glatthaferwiesen zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Graben ist naturnah auszubilden, mit wechselnden Böschungsneigungen und Breiten. Die Boden- und Wandflächen der Gräben sind zu verdichten. Die Böschungen sind mit einer standortgerechten Krautmischung zu sichern. Der Verlauf des Grabens ist durch die Pflanzung einzelner Roterlen (Heister 150-200 cm) zu betonen. Der Unterhaltungsweg ist als Wiesenweg anzulegen. Ein geschlossener Gehölzsaum ist nicht zu entwickeln." Im Böschungsbereich M 1a ist ein dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten Gehölzen (Artenliste 2) zu entwickeln.

Die im Plan so festgesetzte Fläche dient der Randeingrünung und v.a. optischen Abschirmung der neuen Bebauung gegenüber dem angrenzenden Freiraum.

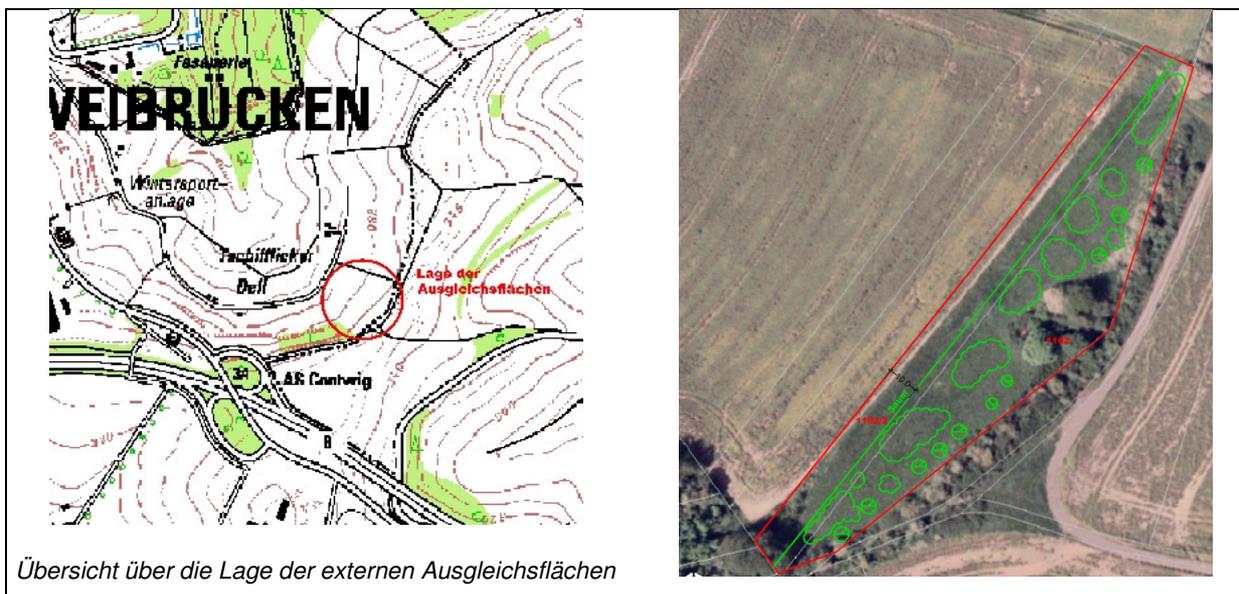
Die Pflanzung bietet zugleich auch eine teilweise Kompensation weiterer Eingriffe, insbesondere auch im Hinblick auf Arten- und Biotopschutz und Böden, was in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt wird.

### Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die innerhalb des Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können nur einen kleineren Teil der durch die Änderung neu entstehenden Eingriffe bzw. der entfallenden Pflanzflächen kompensieren. Es wird daher zusätzlich auf Flächen im Privatbesitz der Firma Gillner zurückgegriffen.

Die Durchführung der Maßnahmen wird über gesonderte vertragliche Regelungen der Fa. Gillner und dem ZEF gesichert.

Es handelt sich um zwei Grundstücke im Bereich der "Tschifflick" mit 3.700 m<sup>2</sup> (Flurstücks-Nr. 1162) bzw. 2.560 m<sup>2</sup> (Flurstücks-Nr.1162/2), zusammen also rund 0,63 ha (siehe Plan 4 der Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan). Die Grundstücke tangieren im Osten einen in der Biotopkartierung des Landes erfassten Gehölzstreifen und eine kleine Gehölzinsel. Sie sind aber sonst als (Fett-) Grünland mittlerer Standorte einzustufen. Die genaue Lage der Ausgleichsflächen ist in den vertraglichen Regelungen dargestellt.



Abzüglich etwa 600 qm bestehender Gehölze stehen rund 0,57 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Davon können rund 0,37 ha mit Gehölzen bepflanzt werden, ein Streifen von etwa 10 m Breite und rund 0,2 ha Größe bleibt als Puffersaum zu den westlich angrenzenden Äckern erhalten.

Die Pflanzung ist wie folgt vorgesehen (siehe Plan 4 der Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan):

Im Kern mindestens 10 Bäume gemäß Artenliste 6. Sie ersetzen die laut Stellungnahme 1998 insgesamt 5 Bäume in erhaltungswürdigem Zustand. Auf den übrigen Flächen Bäume und Sträucher gemäß Artenliste 7. Die Pflanzung erfolgt truppweise verdichtet mit etwa 1 Pflanze je 2 m<sup>2</sup> bei einer Dichte von insgesamt (gerechnet auf 0,31 ha Ausgleichsbedarf Gehölze) im Mittel etwa 1 Pflanze je 4 m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass etwa die Hälfte der für Gehölze vorgesehenen Flächen der natürlichen Entwicklung und Ausbreitung aus den benachbarten Gehölzbeständen überlassen bleibt.

Alle übrigen Textfestsetzungen gelten unverändert fort.

## **6 BELANGE DER ERSCHLIEßUNG**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Gegenüber dem Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700 – 1. Änderung" vom 12.12.2003 erfolgt keine Änderung.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Maastrichter Straße, die an einem Kreisverkehr von der L 700 abzweigt.

### **6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung**

Gegenüber dem Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700 – 1. Änderung" vom 12.12.2003 erfolgt keine Änderung.

Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet. Das Niederschlagswassers wird in einem System oberflächennaher Gräben abgeleitet und Regenrückhaltebecken zugeführt.

## **7 LANDESPFLEGERISCHE BELANGE UND MAßNAHMEN**

### **7.1 Aktueller Bestand (2008)**

Das Flurstück der Spedition Gillner wie auch die beiderseits angrenzenden Nachbargrundstücke sind eben und im nördlichen Teil durch bebaute bzw. versiegelte Bereiche geprägt. Diese grenzen direkt an die Maastrichter Straße an. Im südlichen Bereich wachsen Rasenbestände sowie vereinzelt junge Gehölze (Neuanpflanzungen). Ca. 3 bis 4 Meter südlich der Grundstücksgrenze fällt das Gelände steil ab. Am Fuß dieser Böschung verläuft ein Entwässerungsgraben, der teilweise mit Bäumen bepflanzte wurde. Südwestlich der Böschung (außerhalb des Geltungsbereiches) grenzen Flächen mit Halbtrockenrasen, Wiesen und Gebüsche mittlerer Standorte und Kalk-Magerrasen an, die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz aufgelistet (Nr.: 67103016) und auch teilweise nach § 28 LNatSchG gesetzlich geschützt sind. Die westlich und östlich der Spedition Gillner angrenzenden Flächen bestehen im nördlichen Bereich ebenfalls aus bebautem Gebiet, im Süden setzen sich analog zum Grundstück der Spedition Gillner die Rasenbestände fort.

### **7.2 Bewertung**

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700" von L.A.U.B. aus dem Jahr 1996 bewertet die versiegelten bzw. bebauten Bereiche als Flächen mit "sehr geringer Bedeutung" für den Arten- und Biotopschutz bzw. mit "negativen Auswirkungen" auf diesen. Hierzu sind die nördlichen Bereiche des Grundstücks 270/153 sowie diejenigen der angrenzenden Grundstücke zu werten. Dies wurde bereits bei der Bilanzierung 1996 entsprechend als Vorbelastung und Eingriffsminderung eingerechnet. Die übrigen Bereiche sind überwiegend als "mittel" eingestuft, ihre Bebauung und eine intensivere Nutzung wurde aber ebenfalls bereits im bestehenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Südteil des Änderungsbereichs wurde einem Gehölzbestand eine "hohe Bedeutung" zugewiesen, die letztlich auch in die Festsetzung "zu erhaltender Pflanzungen" einmündete (siehe Plan 1 und Plan 2 der Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan).

Für diese Flächen wurde 1998 allerdings eine Stellungnahme abgegeben, die diese Einstufung v.a. mit Blick auf die Vitalität der Bestände stark relativiert. Darin wird festgehalten:

"Von den 22 Bäumen sind 17 so stark geschädigt, dass hier mittelfristig Fällungen v.a. im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht durchgeführt werden müssen. 5 Bäume entlang der umlaufenden Grabenanlage sind u.E. in einem erhaltungswürdigen Zustand. Als Ausgleich müssen auf den Flächen gem. den Bebauungsplanfestsetzungen zum B-Plan "Süd/L700" wieder standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies ist in erster Linie für die landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude notwendig."

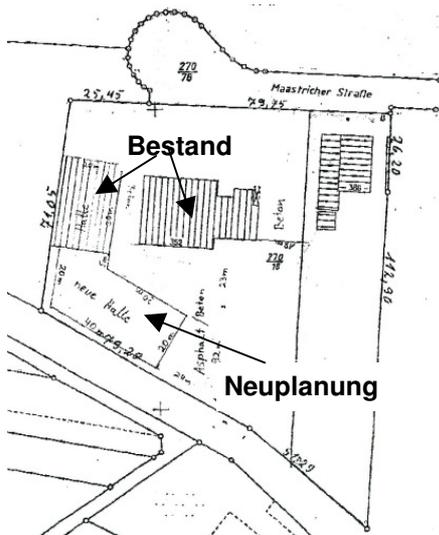
Solche Pflanzungen wurden in der Folge im rückwärtigen Teil des Grundstückes durchgeführt. Der jetzt bestehenden Rasenflächen mit vereinzelt Neuanpflanzungen von Gehölzen ist aktuell eher eine "mittlere Bedeutung" für den Arten- und Biotopschutz zuzuordnen.

### 7.3 Beschreibung des Vorhabens

Aktueller Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung der Firma Gillner. Eine neue Halle (ca. 800 m<sup>2</sup>) schließt direkt an das bestehende Gebäude an und verläuft entlang der Südwestgrenze. Der Neubau besitzt Ausmaße von ca. 40 m auf 20 m und lässt sich unter Berücksichtigung notwendiger LkW Zu- und Umfahrten nicht innerhalb der bestehenden Baugrenzen realisieren.

Es ist erforderlich, auch den Südbereich, in dem derzeit noch Erhaltungsfestsetzungen bestehen, teilweise überbauen zu können.

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt im Sinne einer schlüssigen städtebaulichen Neugestaltung auch eine Anpassung im Bereich der angrenzenden Nachbargrundstücke.



Bauvorhaben der Spedition Gillner

### 7.4 Aus dem geplanten Vorhaben resultierende Konflikte

Bezug für die Bilanz sind die im Planungsbeitrag 1996 für die Bilanzierung herangezogenen Abgrenzungen.

Zwischenzeitliche Veränderungen und insbesondere die Stellungnahme von 1998 und damalige Pflanzauflagen werden berücksichtigt, soweit daraus ggf. ein Einfluss auf die Bewertung der Eingriffe bzw. auf den notwendigen Eingriffsausgleich abzuleiten sind.

Unter diesen Rahmenbedingungen stellt sich die Situation wie folgt dar (siehe Plan 2 der Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan):

- Durch die geplante Änderung entfällt der Erhalt einer Gehölzinsel von insgesamt ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Dazu kommen ebenfalls nicht zu erhaltende Wiesenflächen auf einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Diese rd. 0,36 ha Flächen wurden 1996 nicht als Ausgleich eingerechnet, allerdings wurde auch kein Verlust und ggf. dafür zu erbringender Ausgleich angenommen.  
Die Stellungnahme 1998 geht von einer deutlich geringeren Wertigkeit aus, allerdings auch davon, dass die Verluste durch Neupflanzungen innerhalb der betroffenen Flächen in gleicher Flächengröße ersetzt werden. Da diese Flächen nunmehr endgültig beansprucht werden, muss ein externer Ersatz in Form von Neupflanzungen auf vergleichbarer Flächengröße erfolgen.
- Etwa 500 m<sup>2</sup> bzw. 0,05 ha der 1996 vorgesehene und als (Teil-) Ausgleich eingerechneten Neupflanzungen können ebenfalls nicht realisiert werden.
- Auf Grund der Versetzung der Baugrenzen vergrößert sich die überbaubare Fläche um ca. 0,3 ha.
- Die vorgesehene Randeingrünung ist in der ursprünglich vorgesehenen Form nicht mehr realisierbar. Daher müssen nach Möglichkeit Maßnahmen vorgesehen werden, die die Funktion der Eingrünung und Abschirmung unter den geänderten Rahmenbedingungen erfüllen können.

Im positiven Sinn ist zu berücksichtigen, dass Teile des bestehenden öffentlichen Grünstreifens 1996 nicht in die Bilanzierung einfließen und nunmehr aber mit eingerechnet werden können (siehe Plan 2 der Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan).

## 7.5 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

### Boden

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 stehen im Änderungsbereich rund 1,25 ha zur Bebauung zur Verfügung. Die GRZ bezieht sich stets auf ein Grundstück. Da die bislang zu erhaltende Gehölzinsel Teil der Baugrundstücke war, zieht die Inanspruchnahme der Flächen in der Gesamtrechnung für das Plangebiet "Flugplatz Süd / L700" keine zusätzliche Versiegelung nach sich.

### Wasserhaushalt

Da sich die Bemessung der Rückhaltekapazitäten etc. auf die rechnerisch zulässige GRZ bezieht sind keine zusätzlich notwendigen Vorkehrungen zur Entwässerung und Rückhaltung zu erwarten.

### Klima

Mit der Mehrversiegelung tritt auf Ebene des Mikroklimas eine Veränderung ein. Diese ist aber nicht als erheblich einzustufen.

### Arten und Biotope

#### *Erforderlicher Ausgleich*

Für die Bemessung des Ausgleichs für die entfallende Erhaltungssatzung bzw. dortige Ersatzpflanzungen wird auf die Stellungnahme 1998 zurückgegriffen.

Danach erscheint unter Berücksichtigung der erheblichen Schädigungen und der zum damaligen Zeitpunkt als ausreichend angesehenen Ersatzpflanzungen innerhalb des Grundstücks ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die endgültige Inanspruchnahme dieses Grundstücksteils angemessen.

Die Fläche beträgt insgesamt rund 0,36 ha, innerhalb derer sich ursprünglich die Gehölze, Gehölzreste (rund 0,32 ha) und Säume/ Wiesen verteilten und die auch als Bezugsgröße für die vorgenommene Ersatzpflanzung anzusetzen ist.

Durch geänderte Grenzen der Fläche M 2 zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern verringert sich diese, so dass auf einer externen Fläche weitere ca. 0,05 ha erforderlich werden.

Insgesamt sind somit ca. 0,41 ha Ausgleich erforderlich, davon rund 0,37 ha Gehölze.

#### *Ausgleich durch Anpflanzungen im Änderungsbereich und verbleibender externer Bedarf*

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs kann innerhalb des Änderungsbereichs und speziell auch durch den neuen Gehölzstreifen M1a erbracht werden.

Dabei kommt der Anrechenbarkeit entgegen, dass dieser Streifen in der Bilanzierung 1996 nicht als Teil der Ausgleichsflächen M1 eingerechnet wurde, sondern als Teil der Baugrundstücke bzw. z.T. der dort lediglich zu erhaltenden Säume und Wiesen (siehe Plan 2 der Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags).

Insgesamt ergeben sich rund 0,06 ha Gehölzstreifen innerhalb M1a und weitere 0,015 ha Säume in einem Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, die als Kompensation innerhalb des Plangebietes anrechenbar sind.

Bei insgesamt 0,41 ha Gesamtbedarf (rund 0,37 ha Gehölze, 0,05 ha Säume) verbleiben nach Abzug dieser Flächen noch rund 0,34 ha externer Bedarf, (davon 0,31 ha Gehölze, 0,03 ha Säume). Dafür stehen der Firma Gillner Flächen im Bereich der "Tschifflick" zur Verfügung, innerhalb derer etwa 0,37 ha mit Gehölzen bepflanzt bzw. der Sukzession (Verbuschung) überlassen werden können.

#### **Landschaftsbild / Naherholung**

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgt am Südwestrand des Bebauungsplanes. An diesen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen aus die Sichtbarkeit der Bebauung stärker wahrzunehmen ist.

Auf Grund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld, die bereits im alten Konzept berücksichtigt wurde, ist nicht zu erwarten, dass durch den Neubau wesentliche Beeinträchtigungen entstehen werden. Bei Umsetzung der vorgesehenen Böschungsbegrünung mit ihrer abschirmenden Wirkung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt eine Eingriffsminderung. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Für die Naherholung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, zumal die bestehenden Wegeverbindungen nicht betroffen sein werden.

## **8 UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT**

Da die Grundzüge der Planung durch den Bebauungsplan "Flugplatz Süd / L 700 – 2. Änderung" gemäß § 13 BauGB nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wird das vereinfachte Verfahren angewendet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## 9 ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

