
..... **Fertigung**

Ortsgemeinde Insheim

Bebauungsplan

„Südlich Kandeler Straße“

1. Änderung

Proj.-Nr. 104 1844

Begründung

BEGRÜNDUNG

1. Einleitung

1.1 Planungsanlaß

Das vorhandene Gewerbegebiet entlang der Kandeler Straße ist überwiegend bebaut und in der Ortsgemeinde Insheim stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung. Vom Ortsgemeinderat wurde daher beschlossen, für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe das südlich der Kandeler Straße liegende Gebiet als Gewerbefläche zu erschließen.

1.1.1 Veranlassung zur 1. Änderung

In der ursprünglichen Planung war am südlichen Rand des Baugebietes ein großes Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.000 m² ausgewiesen. Es hat sich mittlerweile gezeigt, dass viel eher Bedarf an kleinen Grundstücken besteht. Somit ist es erforderlich, im Gewerbegebiet kleinere Parzellierungen zu bilden als ursprünglich geplant.

Zur Umsetzung dieses Zieles ist die Wendeanlage an anderer Stelle anzuordnen.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Insheim, südlich der Kandeler Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Kandeler Straße (Fl.Nr.886) und die Grundstücke Fl.Nr. 896/2, 897, 897/3 und 898 (Kandeler Straße 11 bis 17).

Im Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 4791/1.

Im Süden durch die Grundstücke Fl.Nr. 4774 bis 4778 und den Wirtschaftsweg mit der Fl. Nr.4785.

Im Westen durch die Grundstücke Fl.Nr. 248/1 (Rohrbacher Straße 4), 899 (Rohrbacher Straße 6), 900 (Rohrbacher Straße 8), 901 (Rohrbacher Straße 12) und 902/3

Im Planbereich liegen die Grundstücke Fl.Nr.888 bis 894 sowie Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 248/1, 899 bis 901 und 902/3.

Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Grundstücken Fl.Nr. 2286/1 (Teilfläche), 2925/2 und 3555/1.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

1.3 Topographie

Das Plangebiet weist teilweise starke Höhenunterschiede auf. Diese betragen in Nord-Süd-Richtung zwischen 2 – 5 Meter.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Das Plangebiet ist im Entwurf des sich in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Herxheim als Gewerbefläche ausgewiesen und wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2. Planung

2.1 Städtebauliche Planung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
Die Bauplatzeinteilung richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf für kleinere Betriebe.

2.2 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Kandeler Straße , die innere Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeplatz.

2.3 Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung wird gemäß LWG 95 Trennsystem vorgesehen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über einen Retentionsbecken in den Quodbach. Das Schmutzwasser wird nach dem RÜ I in den Sammler zur Kläranlage eingeleitet. Dachflächenwasser wird im Regenrückhaltebecken aufgefangen und dann verzögert in den Quodbach eingeleitet.

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie wird durch den Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze ausreichend gesichert.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Ein Teil der erforderlichen Löschwassermenge kann durch die bestehende Wasserversorgungsleitung abgedeckt werden. Der weitere Teil der Löschwassermenge ist aus anderen Quellen (Löschwasserteich, Brunnen, Ausbau der Wasserversorgung Sandweg) zu entnehmen.

Für die Stromversorgung ist der Bau einer neuen Trafostation erforderlich. Anstelle der diagonal durch das Baugebiet verlaufenden Freileitung ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

2.4 Landespflege

Zur freien Landschaft hin im Süden und Westen des Plangebietes ist auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandbepflanzung vorgesehen. Im übrigen gelten die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Festsetzungen.

3. Durchführung und Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse ist entweder eine „freiwillige Umlegung“ oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 BauGB erforderlich.

4. Planstatistik und städtebauliche Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes sind folgende Kosten einschließlich 16 % Mehrwertsteuer veranschlagt:

a)	Straßen und Wege	120.000,00 €
b)	Straßenbeleuchtung	8.000,00 €
c)	Kanalisation	120.000,00 €
d)	Wasserversorgung	10.000,00 €
e)	Stromversorgung	80.000,00 €
f)	Planungs- und Vermessungskosten	20.000,00 €

358.000,00 €

Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen bzw. Anschlußgebühren nach Maßgabe der geltenden Satzungen, wobei die Gemeinde die satzungsmäßigen Eigenanteile zu tragen hat.

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 29.11.2005 Gla/gS/53

VOIGT Ingenieure GmbH Karlsruhe



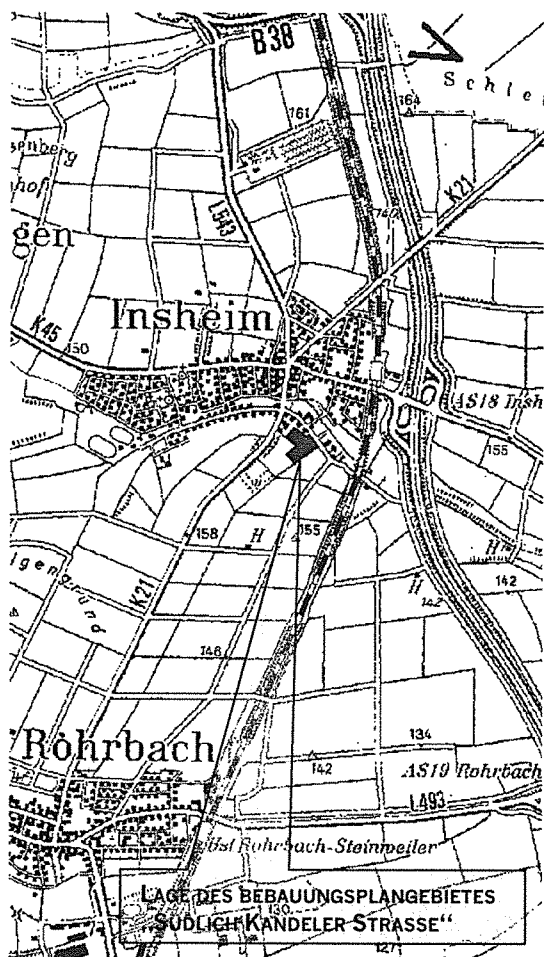
Dr.-Ing. J. Figlus



i.V. Dipl.-Ing. M. Glaser

Anhang 1
Eingriffsbewertung
(Splitting der Ausgleichsmaßnahme)

ORTSGEMEINDE INSHEIM



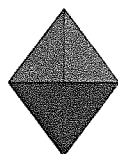
Bebauungsplan

„SÜDLICH KANDELER STRASSE“

1. Änderung

EINGRIFFSBEWERTUNG

VOIGT INGENIEURE

 GmbH, Karlsruhe

ROHSTOFFGEWINNUNGSPLANUNG • BAULEITPLANUNG • LANDSCHAFTSPANUNG

INGENIEURBÜRO DIPL. ING. GUNTER NIED

HAUPTSTRASSE 28 • 67365 SCHWEGENHEIM

TEL: 06344/ 937224 • FAX: 06344/ 937225 • E-MAIL: GUNTER.NIED@T-ONLINE.DE

EINGRIFFSBEWERTUNG

zum 1. Änderungsplan Bebauungsplan
“**SÜDLICH KANDELER STRASSE**“

Ortsgemeinde Insheim

Auftraggeber:

ORTSGEMEINDE INSHEIM
Hauptstraße 15
76865 Insheim

Planung:

VOIGT INGENIEURE
Neureuter Straße 37b
76185 Karlsruhe

in Zusammenarbeit mit

INGENIEURBÜRO GUNTER NIED
Hauptstraße 28
67365 Schwegenheim

Karlsruhe, Schwegenheim, im April 2007

INHALT

1	EINLEITUNG.....	4
2	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBEWERTUNG.....	5
2.1	Erläuterungen	5
2.2	Schutzgut Boden	6
2.3	Sonstige Schutzgüter	7
2.3.1	Wasserhaushalt.....	7
2.3.2	Klima.....	8
2.3.3	Arten und Biotope	8
2.3.4	Landschaftsbild/ Erholung	8
3	SPLITTING DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN.....	9
4	RESÜMEE.....	9

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan überlagert mit Erschließungsflächen der 1. Änderung
(unmaßstäblich)

Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan überlagert mit räumlicher Begrenzung der naturschutzfachlichen
Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung vom November 2001 (unmaßstäblich)

TABELLEN

Tab. 1: Bewertung des Bodenzustandes auf Grundlage der Hemerobiegrade vom November 2001

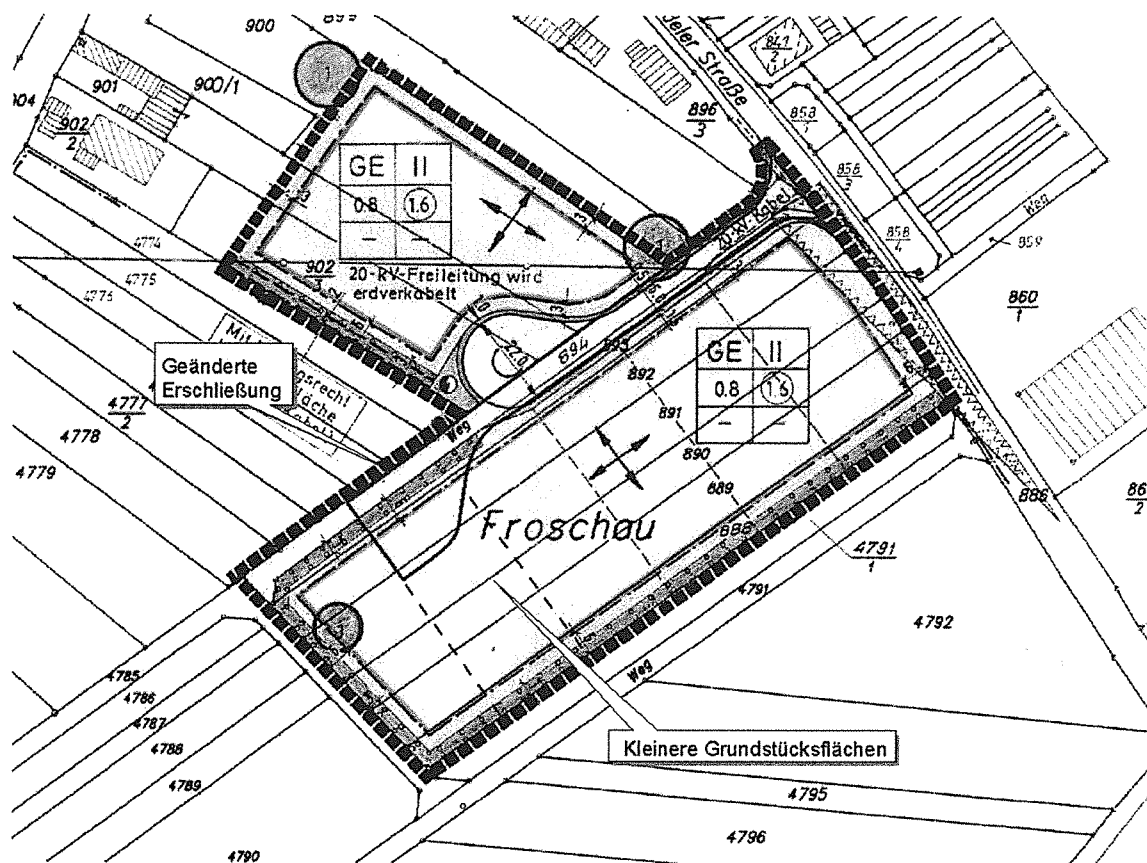
Tab. 2: Bewertung des Bodenzustandes der 1. Änderungsplanung

1 EINLEITUNG

In der ursprünglichen Planung war am südlichen Rand des Baugebietes ein großes Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.000m² ausgewiesen. Es hat sich mittlerweile gezeigt, dass viel eher Bedarf an kleinen Grundstücken besteht.

Somit ist es erforderlich, im Gewerbegebiet kleinere Parzellen zu bilden als ursprünglich geplant. Zur Umsetzung dieses Zieles ist die Wendeanlage an anderer Stelle anzuordnen. Zur Verdeutlichung der 1. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit den geplanten Erschließungsflächen überlagert.

Abb. 1: Bestehender Bebauungsplan überlagert mit Erschließungsflächen der 1. Änderung (unmaßstäblich)

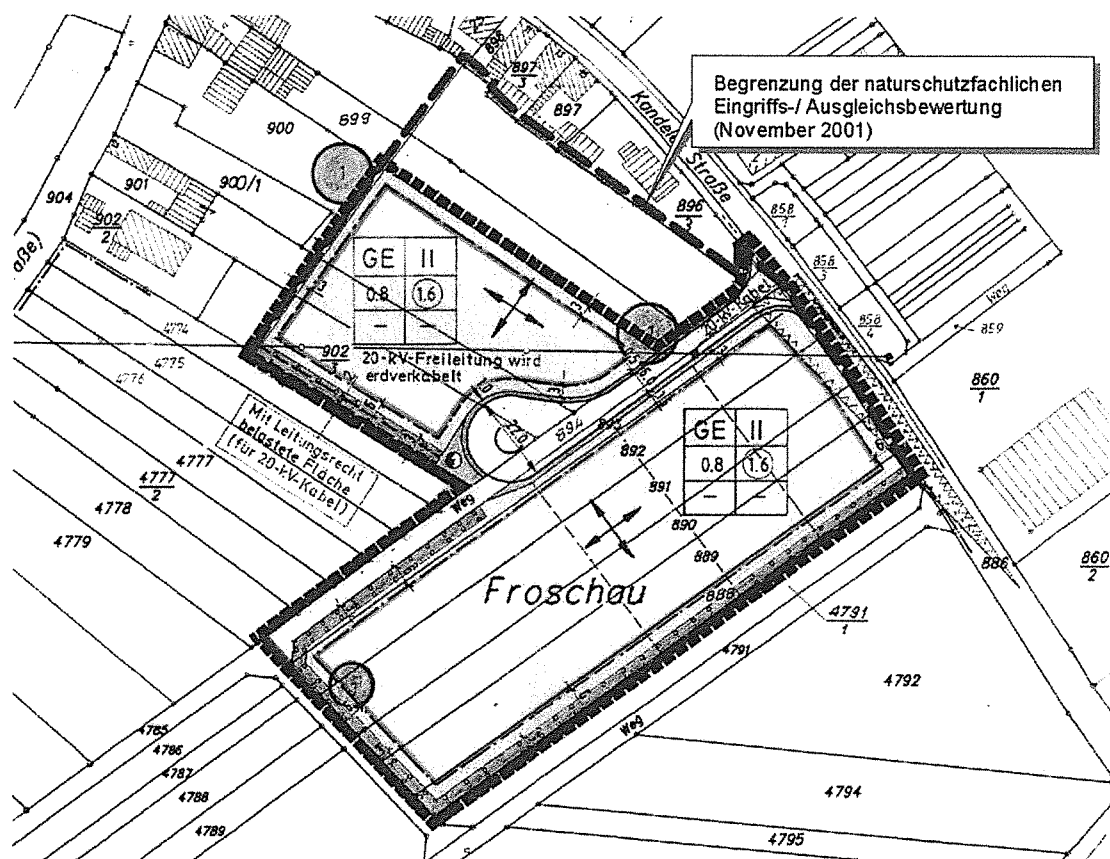


2 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBEWERTUNG

2.1 ERLÄUTERUNGEN

Mit Datum vom November 2001 wurde eine Grünordnungsplanung mit naturschutzfachlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung durchgeführt. Der damalige räumliche Geltungsbereich, als Quantifizierungsbegrenzung, umfasste eine größere Fläche als die des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Abb. 2: Bestehender Bebauungsplan überlagert mit räumlicher Begrenzung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung vom November 2001 (unmaßstäblich)



Im vorliegenden Fall kann somit nicht wie üblich, der planungsrechtliche Zustand der 1. Änderungsplanung gegenübergestellt werden. Demzufolge wird der Zustand vom November 2001 innerhalb des aktuell rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereiches nochmals bilanziert und der 1. Änderungsplanung gegenübergestellt. Eine objektive Bewertung der 1. Änderungsplanung ist somit gewährleistet.

2.2 SCHUTZGUT BODEN

Die erheblichste Betroffenheit wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung vom November 2001 für das Schutzgut „Boden“ ermittelt.

Die schutzgutspezifische Betroffenheit ist durch die 1. Änderungsplanung gleich bleibend, jedoch hat sich deren Intensität durch die Erweiterung der Erschließungsflächen verändert.

Adäquat zur Planung vom November 2001 wird der Zustand des Bodens anhand verschiedener Landnutzungsformen nach dem Grad des Kultureinflusses (Hemerobie) in 5 verschiedene Stufen unterteilt (*Blume und Sukopp, 1976*). In der nachfolgenden Tabelle werden den ehemaligen Nutzungen entsprechende Bodenveränderungen zugewiesen und es erfolgt eine Quantifizierung. Die bilanzierten Flächen werden in Werteinheiten (WE) ausgedrückt.

Tab. 1: Bewertung des Bodenzustandes auf Grundlage der Hemerobiegrade vom November 2001

BODEN – Bilanzierung des Bodenzustandes auf Grundlage der Hemerobiegrade vom Nov. 2001				
Bodenveränderungen	Nutzungen	Aktuelle Fläche (m²)	Wertstufe	Bilanzierte Fläche (WE)
Keine	Baumgrundstück (ungenutzt)	656	4	2.624
Geringe	-	0	3	0
Mittlere	Baumschule	1.905	2	3.810
	Koppel mit geschlossener Vegetationsdecke	4.515	2	9.030
	Brachflächen	473	2	946
	Wirtschaftsweg (Erdbauweise)	477	2	954
	Haus-/ Nutzgarten	12	2	24
	Weinbauliche Intensivnutzung	5.224	2	10.448
Hohe	Lagerplatz	185	1	185
	Wirtschaftsweg (wassergebundene Bauweise)	324	1	324
Sehr hohe	-	0	0	0
Gesamt		13.771		28.345

Tab. 2: Bewertung des Bodenzustandes der 1. Änderungsplanung

BODEN – Bilanzierung des Bodenzustandes auf Grundlage der künftigen Hemerobiegrade				
Bodenveränderungen	Nutzungen	Aktuelle Fläche (m²)	Wertstufe	Bilanzierte Fläche (WE)
Keine	Öffentliche Grünflächen (Ortsrandgestaltung)	880	4	3.520
Geringe	Private Grünflächen mit Kompensationswirkung (20% der Grundstücksfläche von 10.513m²)	2.103	3	6.309
	Retentions- / Versickerungsanlage	619	3	1.857
Mittlere	Wirtschaftsweg (Erdbauweise)	148	2	296
Hohe	Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	25	1	25
Sehr hohe	Bebauung GE (10.513m² davon GRZ max. 0,8)	8.410	0	0
	Straße	1.264	0	0
	Gehweg	322	0	0
Gesamt		13.771		12.007

Bei der Gegenüberstellung der Werteinheiten des Zustands vom November 2001 (28.345 WE) und der 1. Änderungsplanung (12.007 WE) ermittelt sich ein Defizit von **16.338** Werteinheiten.

Diese Differenz gilt es durch die Verbesserung der Bodenfunktionen, z.B. auf ackerbaulich oder weinbaulich genutzten Flächen, zu kompensieren. Ackerbaulich/ weinbaulich genutzte Flächen sind mit mittleren Bodenveränderungen zu werten (quantitativ: Wertstufe 2), die darauf stattfindenden Maßnahmen künftig ohne Bodenveränderungen (quantitativ: Wertstufe 4). Aktueller Zustand abzüglich künftigen ergibt Wertstufe 2. Hieraus errechnet sich eine notwendige **externe Kompensationsfläche von 8.169m² für die Gesamtfläche der 1. Änderungsplanung.**

2.3 SONSTIGE SCHUTZGÜTER

2.3.1 WASSERHAUSHALT

Durch die Rückhaltung der unbelasteten Niederschlagswässer sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Schutzgut „Grundwasser“ im vorliegenden Fall mit einer geringen Empfindlichkeit zu werten ist, sind für die 1. Änderungsplanung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Notwendigkeit zur Kompensation ist nicht gegeben.

2.3.2 KLIMA

Durch die Beibehaltung der textlichen Festsetzungen

- Flachdächer sind zu begrünen.
- Fassadenflächen ohne Fenstergliederung größer als 50 m² sind mit geeigneten Kletterpflanzen und/ oder geeigneten Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.
- Bei einreihig angeordneten PKW-Stellplätzen ist je 4 Stellplätze, bei doppelreihig angeordneten je 8 Stellplätze jeweils ein Baum I. Ordnung anzupflanzen. Die Größe einer Baumscheibe darf 4,0 m² nicht unterschreiten.

als Maßnahmen zur Kompensation der klimatischen Veränderungen, gibt es keine zusätzlichen Notwendigkeiten im Rahmen der 1. Änderungsplanung.

2.3.3 ARTEN UND BIOTOPE

Mit Ausnahme des der Sukzession unterliegenden Baumgrundstückes (656 m²) waren keine Biotopstrukturen vorhanden, die eine Kompensation erforderten.

Durch die 1. Änderungsplanung sind zweireihige Baum- und Strauchpflanzung aus standortgerechten Arten auf einer Fläche von 880m² festgesetzt. Die Kompensation ist auch im Rahmen der 1. Änderungsplanung erbracht.

2.3.4 LANDSCHAFTSBILD/ ERHOLUNG

Die Veränderungen des Landschaftsbildes gilt es durch die Einbindung der gewerblich genutzten Grundstücke entlang der Süd- und Westseite des räumlichen Geltungsbereiches, in Form von Baum- und Strauchpflanzungen, zu kompensieren.

Die 1. Änderungsplanung behält diese Festsetzung bei. Eine darüber hinausgehende Notwendigkeit ist nicht gegeben.

3 SPLITTING DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Nachfolgend werden die Kompensationsmaßnahmen, entsprechend den öffentlichen und privaten Eingriffen, gesplittet.

Als eingriffsrelevante Flächen, gemäß Tabelle 2, stellen sich insbesondere jene dar, welche eine Verschlechterung des aktuellen Zustands innehaben (Nutzungen mit hohen und sehr hohen Bodenveränderungen). Hierbei entfallen auf

- Öffentliche Eingriffe (Straße, Gehweg, Trafostation): 1.611m² (16,1%)
- Private Eingriffe (Bebauung): 8.410m² (83,9%)

4 RESÜMEE

Die schutzgutspezifische Betroffenheit ist durch die 1. Änderungsplanung gleich bleibend, jedoch hat sich deren Intensität durch die Erweiterung der Erschließungsflächen verändert. Das am erheblichsten betroffene Schutzgut ist somit der Boden infolge Versiegelung. Die notwendige Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen beträgt 8.169m².

Alle sonstigen Schutzgüter werden durch die 1. Änderungsplanung keiner zusätzlichen Erheblichkeit unterworfen.