



GEMEINDE BIBLIS

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis

Erläuterung zum Bestandsplan



Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Anlage: Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

1. Allgemeines

Die Gemeinde Biblis beabsichtigt mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Am hohen Weg“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Erweiterung der dort ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a aufgestellt werden, wobei kein Umweltbericht erforderlich ist. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

2. Bestand und Bewertung

Lage Das Plangebiet liegt mit einer Fläche von rund 4,83 ha in einem Höhenbereich von ca. 90-92 m ü.NN im nordwestlichen Siedlungsbereich der Kerngemeinde Biblis.

Das Gebiet umfasst Gewerbeflächen beidseits der Straße „Beim Kreuz“ und südlich der „Gewerbestraße“. Die direkte Umgebung ist von gewerblicher Nutzung geprägt mit teils sehr hohen Gewerbehallen, deren dominante Gebäudekubatur das Landschaftsbild prägen. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnstrecke Mannheim - Frankfurt.



Abbildung 1: Lageplan zum Plangebietsbereich (Bildquelle: natureg-viewer, Katasterkarte, Abruf 27.01.2022)

Beschreibung	<p>Das Plangebiet ist mit einem Flächenanteil von 85 % bebaut und versiegelt.</p> <p>Neben flächenmäßig untergeordneten privaten Grünflächen wird der Gebietscharakter überwiegend durch versiegelte Zufahrten, Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen sowie dominante Gewerbebauten geprägt.</p> <p>Die Grünflächen sind von ausschließlichem Ziergartencharakter und dienen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke, zur Gliederung von Stellplätzen und als Straßenbegleitgrün. Parallel der Bahnlinie verläuft ein Wirtschaftsweg mit begleitendem Gehölzstreifen.</p> <p>Höherwertige Vegetationsstrukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht zu verzeichnen.</p> <p>Standortgerechte Laubbäume, die aufgrund ihres Alters und Stammdurchmessers als etablierte Einzelbäume mit artenschutzfachlicher, klimaregulierender oder landschaftsbildprägender Relevanz anzusprechen wären, sind im Gebiet nicht vorhanden. Gebietsinterne Grünflächen sind ausschließlich auf den Grundstücken der Gewerbestraße zu verzeichnen, die jedoch - wie die straßenseitigen Vorgartenzonen - mit einem hohen Anteil standortfremder Anpflanzungen und überwiegend artenarm ausgebildet sind.</p>												
Flächenanteile	<p>gemäß Bestandsplan (in Anlage)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Geltungsbereich Bebauungsplan 48.309 m²</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">100 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Verkehrsfläche</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">6 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Dachfläche unbegrünt</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">17 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Versiegelte Flächen</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">53 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Schotterfläche</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">9 %</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Grünflächen, gärtnerisch gepflegt</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">15 %</td> </tr> </table>	Geltungsbereich Bebauungsplan 48.309 m²	100 %	Verkehrsfläche	6 %	Dachfläche unbegrünt	17 %	Versiegelte Flächen	53 %	Schotterfläche	9 %	Grünflächen, gärtnerisch gepflegt	15 %
Geltungsbereich Bebauungsplan 48.309 m²	100 %												
Verkehrsfläche	6 %												
Dachfläche unbegrünt	17 %												
Versiegelte Flächen	53 %												
Schotterfläche	9 %												
Grünflächen, gärtnerisch gepflegt	15 %												
Überschwemmungsgebiete	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt im Westen in einer Entfernung von ca. 2,5 km, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind. 												
Risikoüberschwemmungsgebiete	<p>Der Planbereich liegt nur zu einem geringen Anteil innerhalb der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter Hochwasserschutzanlagen des Rheins.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Randliche Teilbereiche im Norden, Osten und Süden können bei einem Extremhochwasser (HQextrem) oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen (z.B. einem Dambruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) mit möglichen Wasserständen von bis zu 50 cm überschwemmt werden. 												

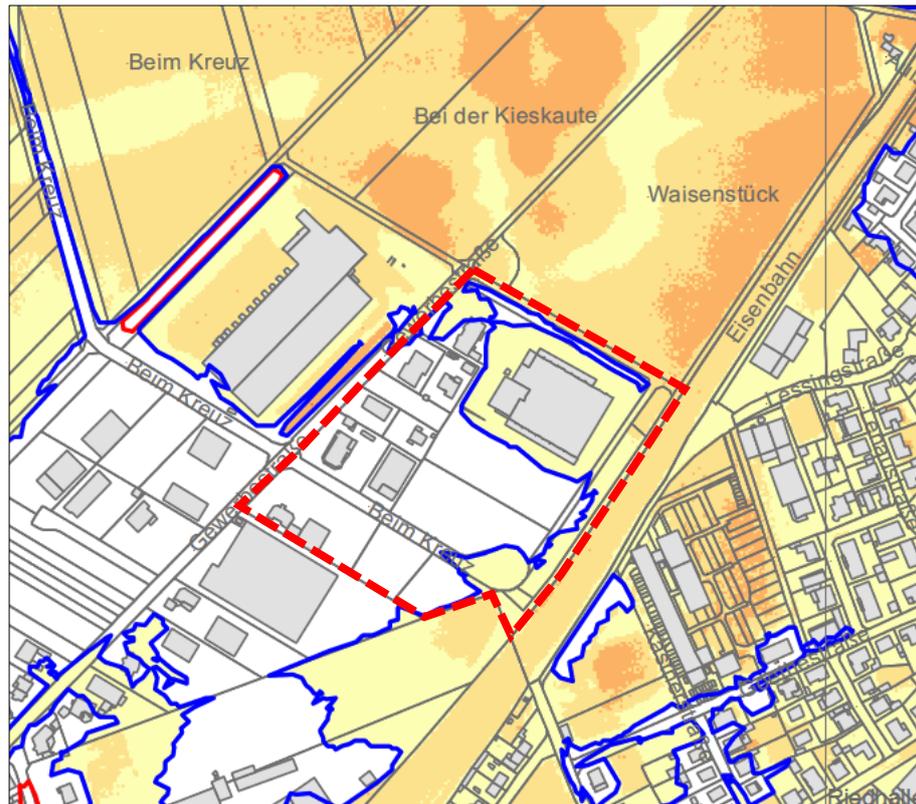


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Rhein, G – 27, Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, November 2012)

Kompensationsflächen

Für die nordöstlichen und südöstlichen Randbereiche ist gemäß natureviewer die Neuanlage von Gebüsch und Hecken mit der Maßnahme-Nr. H AD 031508 in Planung.

- Die vorliegende Bauleitplanung hat Auswirkungen auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen.



Abbildung 3: Darstellung geplanter Kompensationsflächen (Bildquelle: natureviewer, Natuschutz-Flächenpool, Abruf 27.01.2022)

- Schutzgebiete Es befinden sich keine natura-2000-Gebiete in unmittelbarer Nähe des Plan-gebiets. Gesetzlich geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind desgleichen nicht betroffen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzge-
biete.
- Es liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungs-
planes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).
- Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3. Biotoptypen

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 25.01.2022 mit dem Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs

02.500 Gebüsche, Hecken auf fri-
schen Standorten. Anpflanzungen,
die die Mindestanforderungen von
02.400 nicht erfüllen, hier: 2,0 m
breite Gehölzreihe entlang der
Bahnlinie



Abbildung 4: Hecken, Gebüsche zwischen der Bahnlinie und einem parallel verlaufenden Schotterweg

10.530 Teilversiegelte Flächen mit
Regenwasserversickerung, hier: ge-
schotterter Wirtschaftsweg

02.500 Standortfremde Gebüsche,
Hecken, hier: überwiegend Thuja-
Hecken

11.221 Gärtnerisch gepflegte
Anlagen im besiedelten Bereich

04.110 Einzelbaum, standortge-
recht, heimisch



Abbildung 5: Artenarme Rasenflächen mit einem Laubbaum und umgebenden Thuja-Hecken

04.120 Einzelbaum, nicht heimisch,
nicht standortgerecht, hier: Fichten



Abbildung 6: Fichtenreihe zur Eingrünung von Privatgrundstücken in der Straße „Beim Kreuz“

04.600 Baumhecke
10.510 Völlig versiegelte Flächen,
hier: Asphalt



Abbildung 7: Grünstreifen mit Baumhecke auf dem Betriebsgelände der Baumit GmbH

09.123 Artenarme Ruderalvegetation,
hier: ruderaler Wiese



Abbildung 8: Ruderaler Wiesenflächen Flurstück 216/9 an der Südspitze des Plangebiets

10.510 Völlig versiegelte Flächen,
hier: öffentliche Verkehrsfläche



Abbildung 9: Blick in die Straße „Beim Kreuz“ mit dem Betriebsgelände der Baumit GmbH rechterhand und der Firma ARA Entrümpelung linkerhand der Verkehrsfläche

10.510 Völlig versiegelte Flächen /
10.520 Nahezu versiegelte Flächen
hier: Asphalt / Pflaster



Abbildung 10: Asphalt- und Pflasterflächen im Bereich der Fa. Baumit GmbH

10.530 Versiegelte Flächen mit
Regenwasserversickerung



Abbildung 11: Pflasterflächen mit Regenwasserversickerung im Bereich der Fa. Kauffmann Autoservice

Aufgestellt am 27.01.2022 ergänzt am 21.06.2022

Christina Nold