

BEGRÜNDUNG

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Hanhofen wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als „Wohngemeinde in der Randzone des Verdichtungsraumes“ eingestuft. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist auf den „Eigenbedarf“ beschränkt.

Die in der Gemeinde vorhandenen Gewerbebetriebe befinden sich z.Zt. fast ausschließlich in der Mischgebietszone des alten Ortsbereichs. Gewerbegebiete bestehen bisher nicht. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen ist jedoch östlich der geschlossenen Ortslage von Hanhofen eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, die jetzt erschlossen werden soll.

Von einigen im Ort befindlichen Betrieben, die beengt sind und am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit haben oder die ihre Nachbarschaft durch Emissionen stören, bestehen konkrete Verlagerungsabsichten. Darüber hinaus muß die Gemeinde Vorsorge für Umsiedlungsmöglichkeiten auch in späterer Zeit treffen, um die jetzigen Arbeitsplätze am Ort zu halten, d.h. eine Betriebsverlagerung in andere Gemeinden zu verhindern. Die Gemeinde ist folglich gezwungen, kurzfristig für eine Gewerbenutzung geeignete Fläche zu erschließen und den nachfragenden Betrieben zur Verfügung zu stellen. Um dafür die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hanhofen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt östlich der Gemeinde zwischen der Gemeindestraße im Norden (früher Bundesstraße 39) und dem Woogbach im Süden. Es wird im Westen von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung und im Osten vom vorhandenen Zufahrtsweg zur Kläranlage begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 7,2 ha.

Hiervon entfallen jedoch lediglich rd. 3,75 ha auf die Brutto-Baufläche. Rd. 2,65 ha werden von Grün- und Freiflächen, d.h. einer parallel zum Woogbach liegenden Feuchtwiese, der vorhandenen Baum- und Strauchbegrünung im Bachverlauf, sowie von der entlang der Gewerbefläche geplanten Randbegrünung eingenommen. Weitere rd. 0,65 ha entfallen auf die vorhandene Kläranlage und rd. 0,15 ha auf die im Norden liegende Teilfläche der Gemeindestraße.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in 4 Bereiche unterteilt und dabei in jedem dieser Teilbereiche nur eine bestimmte Art von Betrieben, abgestuft nach den von ihnen ausgehenden Emissionen, zugelassen. Diese Abstufung ist notwendig, da westlich des Plangebietes, lediglich durch einen rd. 40 m breiten Ackerstreifen getrennt, ein vor einigen Jahren erschlossenes und jetzt vollständig bebautes Wohngebiet liegt, zu dem aus Immissionsschutzgründen ausreichende Abstände einzuhalten sind. Maßgebend für die Abstände und für die Abstufung innerhalb des Gewerbegebietes ist der Abstandserlaß Rheinland-Pfalz, Stand Februar 1992. Im vorliegenden Fall werden von den in der Liste angeführten rd. 190 Betrieben zunächst alle Betriebe von einer Ansiedlung ausgeschlossen, die wegen Lärm- und Schadstoffemissionen zu einer Wohnbebauung einen Abstand von mehr als 500 m einhalten müssen, da diese Abstände hier nicht erreicht werden. Betriebe der Abstandsklassen V-VII aus der Abstandsliste,

d.h. Betriebe mit geforderten Abständen von 300 - 100 m werden, mit einigen Ausnahmen, generell zugelassen, jedoch drei Gewerbebereichen (GE₂ - GE₄) zugeordnet. Durch die hierdurch erreichte Gebietsgliederung werden die Forderungen nach einem ausreichenden Immissionsschutz in dem benachbarten Wohngebiet erfüllt. Als weiterer „Puffer“ zwischen den Betrieben der Abstandsliste und dem Wohngebiet ist das dazwischen geschaltete Gebiet GE₁ anzusehen, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die in der Liste gar nicht aufgeführt sind, d.h. sonstige nicht störende Betriebe, die gem. BauNVO auch in einem Wohngebiet angesiedelt werden könnten.

Die Zahl der betriebsbedingten Wohnungen wird auf 2 je Grundstück beschränkt, damit die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung überwiegend für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehen.

Der vorgesehene Ausschluß von Spielhallen und Vergnügungsstätten soll dazu beitragen, eine Attraktivitätsminderung des Gebietes bei der Ansiedlung von kleinen, örtlichen Betrieben zu vermeiden.

Die bauliche Nutzung wird ausschließlich auf das nördliche, höhergelegene Gelände des Plangebietes beschränkt. Nach Süden, zum Woogbach hin, bleibt die tieferliegende Wiesenfläche auf Dauer von einer Bebauung ausgeschlossen. Ebenso ist hier eine ackerbauliche Nutzung untersagt. In diesen tiefliegenden, ökologisch wichtigen Wiesenraum greift lediglich die bereits vorhandene Kläranlage ein. Eine Erweiterung der Anlage ist aber nicht erforderlich, so daß dieser vorhandene Eingriff durch eine zusätzliche Bepflanzung gemildert werden kann.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf max. 2 begrenzt. Die Grundflächenzahl in den Gewerbebezonen 2 bis 4 wird mit max. 0,6 und im Gebiet GE₁ mit max. 0,4 festgesetzt, so daß sich durch diese Abstufung eine gute Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum und zum Wohngebiet hin ergibt. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung der Grad der Flächenversiegelung beschränkt und eine umfassende, möglichst großflächige Durchgrünung der Grundstücke erreicht werden.

1.4 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird an zwei Stellen, im Westen und Osten, an die Gemeindestraße (alte B 39) angeschlossen. Daraus ergibt sich eine etwa parallel zur Landesstraße geführte gebietsinterne Erschließungsstraße, die einmal in ihrem Verlauf verschwenkt wird, um die Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge zu drosseln und durch Baumpflanzungen im Verschwenkungsbereich eine gestalterisch positive Gliederung des Verkehrsraums zu erreichen. Ein direkter Anschluß von Betriebsgrundstücken von und zur Gemeindestraße ist nicht erforderlich und nicht geplant. Ausgeschlossen von dieser Sperre ist der Anschluß des vorhandenen Wohngrundstücks in Gebietsmitte.

Der Verkehr aus östlicher Richtung soll über die westliche Zufahrt in das Gewerbegebiet einfahren und damit die Spitzkehre an der Einmündung von der B 39 - Zufahrt in die Gemeindestraße - vermeiden.

Der Verkehr von und nach Westen muß weiterhin die Ortslage durchfahren. Da es sich jedoch lediglich um Ziel- und Quellverkehr von Betrieben handelt, die auch heute schon im Ort liegen, wird sich aus der Verlegung dieser Betriebe in das Neubaugebiet keine zusätzliche Verkehrsbelastung ergeben.

Entlang der Gemeindestraße ist Gelände für den Bau eines Geh-/Radweges vorgesehen. Er soll künftig bereits am östlichen Ortsausgang von Hanhofen beginnen und nach Osten hin an den vorhandenen Weg nach Dudenhofen anschließen. Im Süden des Plangebietes ist neben dem Woogbach ein Räumstreifen zur Unterhaltung des Gewässers vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch Anschluß an das zu verlängernde örtliche Versorgungsnetz möglich. Die Ableitung der Abwässer kann zu der unmittelbar angrenzenden Kläranlage im Südosten des Plangebietes erfolgen.

1.5 Grünordnung (aus landespflegerischem Beitrag)

1.5.1 Das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Gebiet wird derzeit ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es ist frei von jeglichem Baum- und Strauchbewuchs. Das derzeitige ökologische Potential der für Bauzwecke beanspruchten Grundstücke ist daher als niedrig zu bewerten. Eine Ausnahme stellt die in den Bebauungsplan eingeschlossene, ca. 1,5 m tiefer liegende, den Woogbach begleitende extensiv genutzte Mähwiese dar. Sie ist ein ökologisch hochwertiger Lebensraum für z.T. selten gewordene Grünlandarten und die zugehörige Begleitfauna und ist daher als extensiv genutzte Mähwiese zu erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen dienen dem ökologischen Ausgleich der erforderlichen Eingriffe und zugleich der räumlichen Gliederung des Baugebietes sowie der gestalterischen Einfügung der Bauten in die Landschaft.

1.5.2 Flächenbilanz und Bewertung vor und nach der Bebauung

Das „Gewerbegebiet Ost“ umfaßt eine Fläche von ca. 4,5 ha, wovon 4,3 ha = 95 % intensiv genutzte Ackerflächen sind (Tab. 2). Ihr Biotopwert wird aufgrund der intensiven Nutzung als ökologisch von mäßiger Bedeutung eingeschätzt. Von hoher Bedeutung der Ackerflächen sind die Filterfunktion für Niederschläge und die Rücklage des versickernden Niederschlags in das Grundwasser.

Bei einer zulässigen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,6 bzw. von 0,4 im Gebiet GE₁ um 50 % (§ 19 BauNVO) ergibt sich als max. versiegelte Fläche eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 bzw. 0,6. Daraus errechnet sich eine Vollversiegelung durch Überbauung von rd. 2,4 ha, mit Fahrstraßen sogar von rd. 2,6 ha. Hinzu kommen noch teilversiegelte Flächen für Geh- und Radwege von ca. 0,2 ha.

Dem stehen als Ausgleichsflächen gegenüber: ca. 0,8 ha privates Grün auf den bebaubaren Grundstücken, von denen rd. 50 % gärtnerisch angelegt werden (ca. 0,4 ha). Von den übrigen als „privates Grün“ ermittelten Flächen ist anzunehmen, daß sie für Pkw-Stellflächen, Lagerflächen und Zufahrten genutzt und teilweise versiegelt werden.

Als eigentliche Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbleiben

- ca. 0,4 ha privates Grün,
- ca. 0,5 ha Feldgehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen (S),
- ca. 0,2 ha Verkehrsgrünflächen (V),
- ca. 0,1 ha Grasböschung.

Die baugebietsinterne Ausgleichsfläche beläuft sich demnach insgesamt auf ca. 1,2 ha. Dieser Fläche stehen versiegelte und damit auszugleichende Flächen von ca. 2,8 ha gegenüber. Somit ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht erreicht.

Tabelle 1 Flächenbilanz vor der Bebauung

| Art der Flächennutzung | Fläche (F) qm | Wertziffer S | Wertpunkte (F x S) |
|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Grasböschung | 1.775 | 0,7 | 1.243 |
| Acker | 42.738 | 0,3 | 12.821 |
| Hausgarten | 425 | 0,4 | 170 |
| Wohngebäude | 75 | 0,0 | 0 |
| insgesamt | 45.013 | | 14.234 |

Tabelle 2 Flächenbilanz nach der Bebauung

| Art der Flächennutzung | Fläche (F) qm | Wertziffer S | Wertpunkte (F x S) |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| maximale überbaubare Fläche | 24.212 | 0,0 | 0 |
| Erschließungswege | 2.272 | 0,0 | 0 |
| Geh- und Radwege | 1.889 | 0,1 | 188 |
| Schutzgrün | 5.114 | 0,7 | 3.580 |
| Verkehrsgrün | 1.929 | 0,4 | 772 |
| Grasböschung | 953 | 0,7 | 667 |
| privates Grün im Gewerbegebiet 1 | 2.477 | 0,4 | 991 |
| privates Grün im Gewerbegebiet 2-4 | 6.167 | 0,3 | 1.850 |
| insgesamt | 45.013 | | 8.048 |

1.5.3 Ersatzmaßnahmen

Wie aus den Tabellen 1 und 2, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit vergleichend vor und nach der Bebauung vorgenommen wurde, hervorgeht, kann der erforderliche Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht erreicht werden.

Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 14.234. Durch die geplante bauliche Nutzung (Berücksichtigung von § 19 BauNVO, wonach die festgelegte GRZ um 50 % überschritten werden kann) werden die absoluten Wertpunkte auf 8.048 vermindert. Die Differenz beträgt $14.234 \text{ minus } 8.048 = 6.186$. Diese Differenz ist durch 0,4 zu dividieren, wenn als Ausgleichsmaßnahme beispielsweise intensiv genutzter Acker in extensive Wiese oder Feldgehölzpflanzungen (Wertziffer 0,7) umgewandelt wird, da damit eine Wertsteigerung von $0,7 \text{ minus } 0,3 = 0,4$ erreicht werden kann. Die erforderliche Ersatzfläche beträgt dann $6.186 : 0,4 = 15.465 \text{ qm} = \text{ca. } 1,6 \text{ ha}$.

Die erforderliche Ersatzfläche ist im Umfang von 1,6 ha auf den gemeindeeigenen Grundstücken z.T. Flst. Nr. 641 und z.T. 641/2, in der Gewanne Forst in der Gemarkung Hanhofen ausgewiesen (s. Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung). Diese Fläche ist mit standortheimischen Laubbäumen und Obsthochstämmen in Streulage zu bepflanzen.

Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Hanhofen voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

| | | | |
|-----|---|-----|-------------|
| 2.1 | Wert des Grund und Bodens gem. § 128, Abs. 1 [1] BauGB | (DM | 600.000,00) |
| 2.2 | Erschließungsaufwand gem. § 128, Abs. 1 [2] BauGB | DM | 726.000,00 |

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hanhofen vom 17.03.1978 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s. rd. DM 73.000,00

Die auf die Gemeinde entfallenden Kosten sollen, je nach Fortschritt der Erschließungsmaßnahmen, in den Haushalten der nächsten Jahre bereitgestellt werden. Die übrigen Kosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Baulandumlegung in dem zur Bebauung vorgesehenen Teilbereich des Plangebietes notwendig.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit einem 1. Bauabschnitt der Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Bebauung der privaten Baugrundstücke richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der Grundstückseigentümer.

Hanhofen, den 24.09.1996



Friederike Ebli

(Friederike Ebli)
Ortsbürgermeisterin