

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT

STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE HANHOFFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PETERHOF"

BEGRÜNDUNG

 I. Fertigung

APRIL 2001

9897bgr.doc

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 ■ FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: PP-ACILU@t-online.de

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43 ■ FAX 0 62 38/98 94 44

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Planung**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Kosten und Erschließungsaufwand
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hanhofen im Bereich des bestehenden Peterhofes.

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch den Wirtschaftsweg Flurstück 509/8 (ehemalige B 39)
- im Osten
durch die westliche Grenzen der Flurstücke 316, die südliche Grenze des Flurstücks 306/2 bzw. des östlichen Teils des Flurstücks 315/2, die westliche Grenze des Flurstücks 701/2
- im Süden
durch den Speyerbach
- im Westen
durch die östliche Grenze des Flurstücks 321/7

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

310, 310/2, 311, 315/2 (teilweise), 317/3, 318, 319, 320, 320/3, und 321/3.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Der Eigentümer des am westlichen Ortsrandes von Hanhofen gelegenen „Peterhof“ beabsichtigt auf dem an den Hof angrenzenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Gelände einen Freiland-Pflanzenverkauf einzurichten.

Vorgesehen ist die Anlage von nicht überdachten Verkaufsflächen, Erschließungswegen, eines Teiches sowie von zugehörigen Stellplatzflächen. Die bestehenden Baulichkeiten des Peterhofes werden erhalten, aber nicht ausgeweitet.

Da das vorliegende Vorhaben planungsrechtlich im Außenbereich nicht zulässig ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Vorgesehen ist dabei die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Gartenmarkt. Die sich insbesondere aus der Lage am Speyerbach ergebenden wasserrechtlichen und landespflegerischen Vorgaben sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich fixiert werden.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet „Peterhof“ in der Ortsgemeinde Hanhofen als Sonderbaufläche mit der Bezeichnung: „Gartenmarkt“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt

4. Schutzgebietsausweisungen

Das Planungsgebiet wird von folgenden bestehenden bzw. beabsichtigten Schutzgebietsausweisungen tangiert:

- Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

Das gesamte Planungsgebiet sowie die gesamten Angrenzenden Flächen bis zur bebauten Ortslage Hanhofens ist Teil des am 30. November 1981 ausgewiesenen großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Rehbach-Speyerbach". Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Waldgebietes zwischen Rehbach und Speyerbach für die Erholung.

Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung über die Zulassung des geplanten Gartenmarktes innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Dudenhofen getroffen worden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren kommt der Lage im Landschaftsschutzgebiet daher nur noch ein – jedoch entsprechend hoch zu gewichtendes – Gewicht in Bezug auf die nähere Ausgestaltung und die landschaftliche Einbindung zu.

- Überschwemmungsgebiet entlang des Speyerbachs

Für den Bereich des Gewässersystems Rehbach-Speyerbach liegt der Entwurf für eine Rechtsverordnung gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 88 Abs. 1 des Landeswassergesetzes zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes vor. Mit der Feststellung eines Überschwemmungsgebietes soll insbesondere der schadlose Abfluß des Hochwassers sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet ist dabei im südlichen Teilbereich als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Für diese Flächen gilt, daß Auffüllungen, Bepflanzungen und sonstige bauliche Maßnahmen nur zulässig sind, wenn der Hochwasserabfluß nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere ist das Wasserrückhaltevermögen zu erhalten. Ausnahmsweise kann ein hydraulisch gleichwertiger Ersatz eines gegebenenfalls entfallenden Retentionsvolumens durch Geländeabgrabungen an anderer Stelle zugelassen werden.

Die Vorgaben der im Aufstellungsverfahren befindlichen Rechtsverordnung sind bei der Planung zu beachten. Da die genannte Rechtsverordnung noch nicht rechtskräftig ist, wird im Vorgriff auf deren Erlaß eine Änderung der Geländehöhen im betroffenen Teil des Planungsgebietes ausgeschlossen.

5. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Planungsgebiet ist zur Zeit im nördlichen und westlichen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Südosten befindet sich der Peterhof. Hier handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der jedoch zwischenzeitlich aufgegeben ist. Teile des Hofes wurden abgebrochen. Die verbliebenen Gebäude werden zwischenzeitlich als Wohngebäude sowie als Lager und Werkstatt genutzt.

Die Freiflächen zwischen Peterhof und Speyerbach werden zur Zeit als Landschaftsgarten neu gestaltet.

6. Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Sondergebietes für einen „Zucht- und Vermarktungsbetrieb für Zier- und Nutzpflanzen“ vor. Zur näheren Konkretisierung ist geregelt, daß lediglich der Verkauf von Pflanzen und von Zubehör, welches ihrer unmittelbaren Verwendung dient (Pflanzkübel, Gartenkleingeräte, Dünger, Bodenverbesserungsmittel u.ä.) sowie von unverarbeiteten Ernteprodukten zulässig ist. Der Verkauf von Getränken an Kunden ist zulässig.

Mit der engen Festlegung der zulässigen Nutzung wird sichergestellt, daß an einem nicht gewünschten Standort kein Einzelhandelsschwerpunkt entstehen kann. Weiterhin erfolgt eine klare Abgrenzung gegenüber einem Baumarkt.

Die bereits im Peterhof bestehende Wohnnutzung bleibt weiterhin zugelassen; sie muß jedoch in Zuordnung zum Gewerbebetrieb stehen. Eine sonstige Wohnnutzung im bisherigen Außenbereich ist – u.a. auch zur Vermeidung der Entstehung einer Splittersiedlung – nicht vertretbar.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Beschränkung der zulässigen Grundfläche und der Beschränkung der Lage der Garagen wird sichergestellt, daß über die bestehenden Hochbauten hinaus keine neuen Gebäude errichtet werden

können. Ausgenommen hiervon sind lediglich kleinere Verkaufs-, Ausstellungs- oder Kassengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 100 m² sowie Folientunnel bis zu insgesamt 200 m² Grundfläche.

Für die bestehenden Nebengebäude innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes wird zur Vermeidung einer Wohnnutzung nur eine Nutzung als Lager- oder Wirtschaftsgebäude bzw. als Garage zugelassen. Damit wird das potentielle Schadensrisiko im Hochwasserfall minimiert.

Die Trauf- und Firsthöhe wird entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung wird weiterhin geregelt, daß eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für private Verkehrsflächen, Wegeflächen und befestigte Verkaufsflächen maximal bis 0,5 der Grundstücksfläche zulässig ist. Zudem sind diese Flächen im Bereich des Gartenmarktes mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufbauend auf dem vorhandenen Bestand werden für die Dächer Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 60° zugelassen. Für untergeordnete Dächer sind jedoch auch geringere Neigungen zulässig. Als Dachfarbe wird Rot oder Braun vorgegeben.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen auf 6 m² beschränkt. Aus dem gleichen Grund erfolgt auch eine Einschränkung der zulässigen Einfriedungsarten auf heckenartige Bepflanzungen bzw. in Hecken integrierte Maschendraht oder Stabgitterzäune.

6.3 Erschließung

• Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des „Peterhof“ erfolgt über den Kreisel Hauptstraße/K26, der Anfang 2001 fertiggestellt werden wird. An diesen Kreisel wird der Wirtschaftsweg vom Peterhof angebunden.

Der Kreisel ist Voraussetzung für die Erschließung des Peterhofes als Pflanzenmarkt, da die bisherige Anbindung des Peterhofes an die K 26 keine verkehrssichere Zuwegung bot.

Ein Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges bis zum Peterhof ist nicht erforderlich, da der Weg über eine ausreichende Breite verfügt.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung des Peterhofes erfolgt über eine noch zu errichtende Pflanzenkläranlage. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hierfür liegt mit Schreiben der SGD Süd vom 11.05.2000 vor.

- **Regenwasser**

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch eine breitflächige Versickerung. Die Versickerung wird unterstützt durch die weitgehende Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

- **Sonstige Versorgungsleitungen**

Die Versorgung des Peterhofes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist vorhanden und kann für die angestrebte Nutzung weiter genutzt werden. Gegebenenfalls wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

6.4 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Hanhofen kommen keine Erschließungskosten zu.

7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit des Vorhabens Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, ob und wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung eine Fläche, die unmittelbar ohne besondere landespflegerische Bedeutung ist. Die Fläche grenzt jedoch an höherwertige Biotopstrukturen wie insbesondere den weitgehend naturnahen Speyerbach und die südlich angrenzenden Niederungsflächen an. Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rehbach-Speyerbach.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der

zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird festgesetzt:

- Der westliche Rand des Baugebietes ist dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen. Entlang der Grenze sind dabei auch großkronige Bäume, die nach Nachbarrechtsgesetz einen Grenzabstand von 6 m erfordern können, zu pflanzen.
- Entlang des nördlichen Randes ist mindestens über ein Drittel der Länge eine heckenartige Eingrünung vorzunehmen.
- Entlang des Speyerbachs ist als Pufferfläche zum Gewässer ein Gehölzstreifen auszuweisen.
- Ergänzend ist ein zusätzlicher Streifen entlang des Speyerbachs von zusätzlichen baulichen Nutzungen freizuhalten.
- Die Stellplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.
- Für die Wege und Verkaufsflächen wird die maximale Versiegelung begrenzt. Zudem wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgegeben.
- Wasserflächen dürfen nur ohne Verbindung zum Grundwasser hergestellt werden.
- Die vorhandene Ackerfläche im Osten ist zu extensivieren und in eine Streuobstwiese umzuwandeln.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Oktober 2000) verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Hanhofen,
den 02.05.2001


(Ebli)
Ortsbürgermeisterin

