

**GEMEINDE HARTHAUSEN / PFALZ****BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PFAFFENSEE“**

Stand: 15.06.1998

---

**BEGRÜNDUNG****1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen****1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Harthausen hat in den vergangenen Jahren westlich der Kreisstraße 26 (Hanhofer Straße) ein rd. 5,0 ha großes Gewerbegebiet erschlossen. Die hier verfügbaren Grundstücke wurden zwischenzeitlich alle bebaut oder an Bauinteressenten vergeben. Einige der im Gebiet ansässigen Betriebe wurden aus dem Ort hierhin verlagert - meist wegen einer beengten Lage zwischen der übrigen Bebauung. Vereinzelt wurden auch neue Betriebe angesiedelt.

Die Gemeinde Harthausen muß neben ihrer Funktion als Wohngemeinde auch die Eigenentwicklung auf gewerblichem Sektor sichern. Sie muß daher die notwendigen planerischen Voraussetzungen schaffen, um die vorhandenen gewerblichen Arbeitsplätze am Ort zu halten und möglichst neue Arbeitsplätze, u.a. als Ersatz für in letzter Zeit verlorengegangene Plätze, zu schaffen.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Kohlplatte und Rinderplatz“ stehen keine Erweiterungsflächen mehr für expandierende Betriebe oder für eine weitere Verlagerung von im Ort beengt liegenden Betrieben zur Verfügung. Die Gemeinde will daher eine neue Fläche für gewerbliche Zwecke in möglichst kurzer Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet und in verkehrs- und versorgungsgünstiger Lage erschließen. Dafür bietet sich der Bereich „Pfaffensee“ unmittelbar östlich der K 26 an. Er liegt abseits der Wohnbebauung und in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet, so daß erforderlichenfalls auch Teile von Betrieben beiderseits der Kreisstraße liegen könnten.

Darüber hinaus ist die Verkehrslage des Gebietes günstig, da nördlich der Nachbargemeinde Hanhofen in relativ kurzer Entfernung die Bundesstraße 39 (Speyer-Neustadt) verläuft, so daß der Verkehrsfluß nach Westen, Norden und Osten gesichert ist, ohne daß die Ortsstraßen von Harthausen oder die bebauten Bereiche von Nachbargemeinden durchfahren werden müssen.

Um für die Erschließung und Bebauung des Gebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Ortsgemeinde Harthausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

**1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen weist für diesen Gemarkungsbereich der Ortsgemeinde Harthausen westlich der K 26 ein geplantes bzw. vorhandenes Gewerbegebiet aus. Die Gewanne „Pfaffensee“ östlich der Kreisstraße sind dagegen im genehmigten Flächennutzungsplan bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ gekennzeichnet. Es ist daher eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes notwendig, um eine Übereinstimmung zwischen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zu erreichen.

Die Verbandsgemeinde Dudenhofen hat zwischenzeitlich auf Antrag der Ortsgemeinde beschlossen, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



### 1.3 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemarkungsbereich von Harthausen und östlich der Kreisstraße 26 (Hanhofer Straße). Es erstreckt sich mit einer mittleren Breite von 200 m und einer Länge von i.M. 280 m etwa parallel zur Mulde des Woogbaches.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 5,60 ha.

Hiervon entfallen:

- rd. 1,2 ha auf die Fläche des vorhandenen und zu erweiternden Friedhofs;
- rd. 0,75 ha auf Schutzgrünflächen;
- rd. 0,25 ha auf Verkehrsgrünflächen
- rd. 0,4 ha auf den bestehenden überörtlichen Straßenzug der Kreisstraße einschl. den begleitenden Geh- und Radweg auf ihrer Ostseite.

Die nutzbare, gewerbliche Bruttobaufläche einschließlich der Erschließungsstraßen beträgt somit rd. 3,00 ha.

### 1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes liegt der vorhandene Gemeindefriedhof, der in östlicher Richtung etwas vergrößert werden soll. Der Friedhofsparkplatz an seiner Westseite hat Erweiterungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung. Ein zweiter, jedoch kleinerer Parkplatz ist aus funktionellen Gründen, d.h. wegen der Lage der Einsegnungshalle im Osten des Friedhofs, innerhalb der Erweiterungsfläche vorgesehen.

Die geplanten Bauflächen werden im nördlichen Planbereich als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO, eine rd. 0,5 ha große Teilfläche im Südwesten als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ sind wegen der Nachbarschaft zum Friedhof und dessen Versorgung lediglich Betriebe des Friedhofsgewerbes zulässig. Die Zulässigkeit von Betrieben im „normalen“ Gewerbegebiet regelt sich nach den Bestimmungen des „Abstandserlasses“ von Rheinland-Pfalz, Stand Febr. 1992. Wegen der nicht allzu großen Entfernung zu den Wohngebieten des Ortes werden nur einige ausgewählte Betriebe der Abstandsklassen VI (mind. 200 m bis zu Wohnbebauung) und VII (mind. 100 m Abstand) sowie andere nicht genannte Betriebe mit ähnlichem oder geringeren Emissionsgrad zur Ansiedlung zugelassen. Damit können störende Einwirkungen auf die benachbarte Bebauung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Höhenentwicklung ist auf 2-geschossige Gebäude mit Maximalhöhen von 10,0 m für Betriebsgebäude und 7,0 m für Büro- und Wohngebäude begrenzt. Durch diese Höhenbeschränkung soll mit Hilfe von Bäumen eine gestalterisch akzeptable Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden.

Als Bauweise wird überwiegend die „besondere Bauweise“, d.h. eine „offene Bauweise“ mit den nach Landesbauordnung geforderten Grenzabständen jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m festgesetzt. Damit soll, je nach Bedarf, auch die Errichtung größerer Hallen ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahlen werden im Gebiet mit 0,6 niedriger festgesetzt als es nach den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO möglich wäre. Diese reduzierte Ausnutzung ergibt sich zwingend aus der Lage des Gebietes in einem bisher noch freien Landschaftsraum, der eine großzügige grünordnerische Einbindung und einen geringeren Versiegelungsgrad erfordert.



## 1.5 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird von der Kreisstraße 26 aus an seinem nördlichen Rand erschlossen. Die Straße wird von diesem Punkt aus entlang der Gebiets-Nordgrenze nach Osten geführt. Diese Randlage ergibt die kürzeste und damit wirtschaftlichste Art der Erschließung. Sie ergibt sich auch aus der Notwendigkeit, den Friedhof in ausreichendem Abstand zu umfahren. In die Tiefe des Geländes wird zwischen Kreisstraße und Friedhof eine kurze Stichstraße geführt.

Der vorhandene Wirtschaftsweg im Süden wird weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr und als Hauptzufahrt zum Gemeindefriedhof und zum Friedhofsgewerbe neben der Kreisstraße genutzt. Die gewerbliche Erschließungsstraße im Norden und die Friedhoferschließung im Süden werden somit völlig voneinander getrennt, so daß störende Überschneidungen ausgeschlossen werden können. Ebenso werden die Fußgänger und die Radfahrer, die vom Ort her den Friedhof oder den Außenbereich der Gemarkung erreichen wollen, auf gesonderten Wegen abseits der neuen gewerblichen Verkehrsstraße geführt.

Der vorhandene Geh-/Radweg östlich der Kreisstraße wird lediglich im Bereich der neuen Gewerbestraßen-Einmündung verändert, d.h. geringfügig nach Osten verschoben. Damit sollen Gefährdungen der Fußgänger und Radfahrer durch einmündende Kraftfahrzeuge weitestgehend ausgeschlossen werden.

## 1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität kann durch Anschluß an das in der Nachbarschaft vorhandene örtliche Versorgungsnetz erfolgen. Die Beseitigung der Abwässer ist durch Anschluß an den im Wirtschaftsweg liegenden Hauptsammler vorgesehen, der zu der gemeindeeigenen Kläranlage südöstlich des Plangebietes bzw. östlich des Ortes führt.

## 1.7 Grünordnung (aus landespflegerischem Begleitplan)

### 1.7.1 Natürliche Grundlagen

**Naturräumliche Gliederung und Geologie:** Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet am Südrand des nahezu ebenen Speyerbachschwemmkegels. Unmittelbar südlich davon grenzt an den Schwemmkegel die Schwegenheimer Lößplatte an, die auch den größten Teil des Siedlungsraumes der Gemeinde Harthausen aufnimmt.

**Böden und Relief:** Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind die Sande und Kiese des Speyerbachschwemmkegels. Als Bodentypen stehen grundwasserbeeinflusste Böden wie Gleyen an. Die Bodenarten sind sandig-kiesige Böden mit einem geringen Lehmanteil. Sie haben eine geringe Wasserkapazität.

Durch das ebene Relief sind die Böden nicht erosionsgefährdet.

**Vegetation:** Die potentielle natürliche Vegetation im engeren Plangebiet ist die Pflanzengesellschaft des Buchen-Eichenwaldes und Eichen-Buchenwaldes. Die Äcker sind den Halmfruchtgesellschaften kalkarmer Sand- und Lehmböden (Ordnung der Windhalm-Gesellschaften) zuzuordnen.

**Klima:** Kennzeichen des Klimas ist die in der Regel sommerwarme - wintermilde Witterung. Im langjährigen Mittel wurden für den Juli Durchschnittstemperaturen von 18°C, für den Januar Durchschnittstemperaturen von 0°C registriert. Mit 550 mm = 550 l/qm Niederschlag gehört das Plangebiet zu den niederschlagsärmsten Naturräumen Deutschlands.



Grundwasser: Um die Grundwasserstände (Unterflurabstände) abzuschätzen, wurden entsprechende Daten des nächstgelegenen Pegels 1055 (an der K 26 nördlich Harthausen) ausgewertet (Quelle: Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Neustadt/Weinstraße). Im Beobachtungszeitraum 1953-1990 ist das Grundwasser bis auf 0,62 m unter Flur angestiegen bzw. auf 2,87 m unter Flur abgesunken. Der hohe Grundwasserstand von 0,62 m unter Flur wird als „kritisch“ sowohl für die Gebäudegründung als auch für eine mögliche Grundwasserkontamination angesehen.

Landschaftsbild und Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch ein fast ebenes Gelände, das durch weitgehend fehlenden Baum- und Strauchaufwuchs eine wenig wirksame räumliche Gliederung aufweist. Lediglich durch die kleinparzellierte überwiegend ackerbauliche Nutzung entsteht ein abwechslungsreiches Mosaik der vielfältig angebauten Kulturpflanzen.

### 1.7.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Ziel der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan ist die periphere Umpflanzung der künftig gewerblich genutzten Flächen zur Einfügung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext. Die Begrünung des Gewerbegebietes soll durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, Berankung von Wandflächen, Überstellen der Stellflächen für Kraftfahrzeuge mit Baumschirmen und durch Pflanzmaßnahmen in der Vorgartenzone verstärkt werden.

Zur Anreicherung des Grundwassers soll das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in den nördlich des Bebauungsplanes vorhandenen (Trocken)graben abgeleitet werden. Eine wirksame Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und der Friedhofsfläche soll durch eine kräftige Umpflanzung, die auch immergrüne Sträucher enthalten soll, erreicht werden.

Es ist ferner erforderlich, den Zugangsbereich zum Friedhof durch entsprechende Pflanzmaßnahmen gestalterisch aufzuwerten, z.B. durch eine den Zugangsweg begleitende Feldgehölzbeepflanzung mit eingeschlossenen Baumpflanzungen.

### 1.7.3 Geplante Flächennutzung und Bewertung der beanspruchten Biotope

#### Flächenbilanz und Bewertung vor der Bebauung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 5,6 ha, wovon 71,4 % intensiv genutzte Ackerflächen sind (Tab. 1). Ihr Biotopwert wird aufgrund der intensiven Nutzung als von ökologisch geringer Bedeutung eingeschätzt. Von „hoher“ Bedeutung ist die Filterfunktion der Ackerflächen bei der Rücklage des versickernden Niederschlags in das Grundwasser.

Tabelle 1

Art der Flächennutzung	Flächengröße qm	Anteil in %
Acker	40.002	71,44
Friedhofsfläche	9.811	17,52
Parkplatz (wassergebundene Decke)	1.275	2,27
Wirtschaftsweg (asphaltiert)	1.429	2,55
Grasweg	687	1,23
Versiegelte Fläche (Asphalt)	2.796	4,99
insgesamt	56.000	100,00



## Flächenbilanz und Bewertung nach der Bebauung

Bei einer zulässigen Überschreitung der im Plan festgesetzten GRZ von 0,6 um 50 % (§ 14 BauNVO) ergibt sich als Grundflächenzahl GRZ = 0,8. Danach errechnet sich eine versiegelte Fläche durch Überbauung einschließlich Straßen von 2,2 ha. Hinzukommen noch teilversiegelte öffentliche Flächen von ca. 0,2 ha (Gehwege, Parkplatz Friedhof und Wege im neuen Friedhofsteil). Dem stehen als Ausgleichsflächen ca. 0,58 ha „privates Grün“ auf den bebaubaren Grundstücken gegenüber, von denen aber erfahrungsgemäß nur 50 % gärtnerisch angelegt werden (ca. 0,29 ha.). Von den übrigen als „privates Grün“ ermittelten Flächen ist anzunehmen, daß sie für Pkw-Stellflächen, Lagerplätzen, Zufahrten genutzt und mindestens teilweise versiegelt werden.

Als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbleiben:

- 0,29 ha privates Grün
- 1,09 ha Feldgehölzpflanzungen (Schutzgrün, Verkehrsgrün).

Die baugebietsinterne Ausgleichsfläche beläuft sich demnach insgesamt auf ca. 1,38 ha. Dieser Fläche stehen 2,2 ha vollversiegelte und 0,5 ha teilversiegelte Flächen (Pflaster, wassergebundene Decke) gegenüber (Tab. 2)

Tabelle 2

Art der Flächennutzung	Flächengröße qm	Anteil in %
Überbaute Gewerbefläche	18.181	32,47
Privater Freiraum im Gewerbegebiet	5.808	10,37
Friedhofsfläche (vorhanden 9.811 qm) einschl. Vorbehaltsfläche für Erweiterung (2.189 qm)	12.000	21,43
Öffentliches Grün (Schutzgrün)	8.370	14,95
Öffentliches Grün (Verkehrsgrün)	2.500	4,46
Versiegelte Fläche K 26 (vorhanden)	1.666	2,98
Fuß-Radweg asphaltiert (vorhanden)	565	1,01
Wirtschaftsweg asphaltiert (vorhanden)	1.279	2,28
Erschließungsweg (Planstraße A 1, Planstraße B)	2.349	4,19
Parkplatz wassergebundene Decke (vorhanden)	1.425	2,54
Parkplatz Erweiterung	1.225	2,19
Gehwege gepflastert	632	1,13
insgesamt	56.000	100,00

## 1.7.4 Ersatzmaßnahmen

Nach dem Ergebnis der Bewertung sind durch die orientierende Anwendung des „Differenzwertverfahrens“ Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Baugebietsintern können 1,38 ha als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Dieser Fläche stehen gegenüber ca. 2,2 ha vollversiegelte und 0,5 ha teilversiegelte Flächen.

Die vollversiegelten Flächen sind 1:1, die teilversiegelten Flächen 1:0,5 auszugleichen:  $2,20 + 0,25 = 2,45$ . Davon sind die internen, im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen von 1,38 ha abzuziehen:  $2,45 \text{ ha} - 1,38 = 1,07 \text{ ha}$ , d.h. es sind 1,07 ha Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Diese Fläche wurde auf dem Grundstück Lgb.Nr. 4530, Gemarkung Harthausen, ausgewiesen. Im Verlauf der Planbearbeitung ist eine Fläche von rd. 900 qm Schutzgrünfläche zugunsten der Baugrundstücke weggefallen. Im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung Abt. Landespflege wurde die dafür erforderliche Ersatzfläche bei der Ökofläche-Harthausen ausgewiesen.



## 2. Kosten für die Gemeinde

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

2.1	Wert des Grund und Bodens	gem. § 128, Abs. 1 (1) BauGB	(DM	1.200.000,--)
2.2	Erschließungsaufwand	gem. § 128, Abs. 1 (2) BauGB	DM	950.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Harthausen vom 17.03.1978 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 95.000,--  
=====

Dieser Betrag soll entsprechend dem Erschließungs- und Baufortschritt in den Gemeindehaushalten der nächsten Jahre bereitgestellt werden. Die übrigen Kosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits in Händen der Ortsgemeinde. Lediglich im Westen und Südwesten sind Privatgrundstücke vorhanden, die bei einer Nutzung durch die Öffentlichkeit noch erworben werden müssen.

Es ist eine Bodenordnung notwendig.

## 4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen und mit Teilen der Begrünung soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Bodenordnung begonnen werden. Dabei soll sich der Erschließungsfortschritt u.a. jeweils nach der akuten Baulandnachfrage innerhalb des gemeindeeigenen und des privaten Bereichs richten.

Der Zeitpunkt für den Bau der Hochbauten richtet sich anschließend nach den jeweiligen Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.02.1988 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 02.02.1989.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.03.1990.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 09.07.1992 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 17.11.1992.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 29.06.1995

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 21.12.1996

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Dienstag, den 02.01.1996 bis einschließlich Freitag, den 02.02.1996 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen -2- Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 07.03.1996 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 31.05.1996.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 07.03.1996.

Harthausen, den 15.06.1998



  
(Ludwig Rimmel)  
Ortsbürgermeister

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Harthausen, den \_\_\_\_\_

(Ludwig Rimmel)  
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am \_\_\_\_\_ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Harthausen, den \_\_\_\_\_

(Ludwig Rimmel)  
Ortsbürgermeister

# GEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PFAFFENSEE“

M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM  
GRÜNORDNUNG: DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS. KARLSRUHE  
19.05.1994 / 29.06.1995 / 15.06.1998

