BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Herrsteiner Straße"
in der Ortsgemeinde Kempfeld

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich schließt nordöstlich der Ortslage an ein im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet an. Die Westgrenze des Plangebietes bildet die L 160, die Ostgrenze eine im Abstand von durchschnittlich 260 m parallel geführte und eingemessene Grenzlinie sowie Waldsaum. Die Südgrenze bildet ein in Fortsetzung der Waldstraße bestehender Waldweg, die nördliche Begrenzung ist auf der Basis vorhandener Grenzsteine eingemessen.
Das Plangebiet ist derzeit überwiegend von Windbruchflächen bedeckt. Ein kleiner Bachlauf durchzieht es von Süd nach Nord.
Der Geltungsbereich umfaßt rd. 14,1 ha einschließlich 2,7 ha Wald. Die Einbeziehung der Waldfläche wurde zwecks Erhaltungsgebot vorgenommen.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kempfeld hat in seiner Sitzung vom 06.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Herrsteiner Straße" beschlossen.

1.3 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.
Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der im Parallelverfahren erfolgten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Herrstein entwickelt worden.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

2.1 Regional- und Landesplanung

Eine ausdrückliche G-Funktion wurde seitens des Regionalplanes an die Ortsgemeinde Kempfeld nicht vergeben. Da die Größe der geplanten Gewerbefläche über das Maß eines örtlichen Bedarfs hinausgeht, wurde in Abstimmung mit den Landesplanungsbehörden ein Abweichverfahren (gemäß § 13 Abs. 5 LPlG) für die geplante G-Ausweisung beantragt. Die Bezirksregierung Koblenz entschied im Juli 1993, daß die geplante Gewerbeflächenausweisung in dieser Größenordnung vertretbar ist und die Grundzüge des ROP Rheinhessen-Nahe nicht berührt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Durch die 4. Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplanes wurde der betreffende Bereich als geplantes Gewerbegebiet in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herrstein aufgenommen. Südlich der geplanten gewerblichen Nutzung grenzt im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an. Letztere Fläche liegt zum größten Teil im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und bleibt als festgesetzte Waldfläche frei von jeglicher gewerblichen Nutzung.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Herrstein befindet sich momentan in der Entwurfsphase und liegt den Trägern öffentlicher Belange vor. Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist im Rahmen dieser FNP-Neuaufstellung keine Änderung der Nutzungsabsichten vorgesehen.

3. Planungsziele und -grundsätze

3.1 Planungsanlaß

Der Ausweisung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen kommt im vorliegenden strukturschwachen Bereich eine besonders hohe Bedeutung zu. Durch Truppenreduzierung und Abzug von Streitkräften hat sich zusätzlich eine Verschlechterung der Situation eingestellt bzw. ist auch weiterhin noch zu erwarten. Die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation, die Stärkung der Infrastruktur, Steigerung der Lebensqualität und Abbau hoher Pendlerzahlen sind unter anderem auch landes- und regionalplanerische Ziele, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Bei der Standortwahl hat man sich an der Nord-Süd-Verkehrsachse L160 / B270 orientiert. Dabei ist die geplante Verbindungsspange L160 Richtung Norden zum künftigen Knotenpunkt B327 / B50 mit Hochmoselübergang und eine künftige gewerbliche Nutzung des Flugplatzes Hahn für die Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum von besonderer Bedeutung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits einheimischen Betrieben eine Möglichkeit zur Entwicklung und Expansion gegeben werden, andererseits aber auch Betriebsneuansiedlungen angestrebt werden, die den vorgenannten Zielen und Rahmenbedingungen Rechnung tragen.

3.2 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches hat nach funktionalen, gestalterischen und umweltrelevanten Aspekten zu erfolgen. Der Bauleitplan stellt das geeignete Instrumentarium dar, um gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung und eine menschenwürdige Umwelt zu gewährleisten.

3.3 Planungsgrundsätze

Für alle bebaubaren Flächen des Plangebietes gilt GE als Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GRZ (= Grundflächenzahl) von 0,6 und einer GFZ (= Geschoßflächenzahl) von 1,2 unter den Maximalwerten der BauNVO. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 10 m nicht überschreiten.

Über das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung einer offenen Bauweise soll die Möglichkeit einer intensiven Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeben werden.

3.4 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in verkehrsgünstiger und übersichtlicher Lage an die L 160.
Die innere Erschließung ist topographieorientiert und erfolgt über Stichstraßen und Wendeanlagen. Gehwege, Fußwege und Anschlüsse an bestehende Wirtschaftswege komplettieren das öffentliche Verkehrswegenetz.
Für den ruhenden Verkehr ist auf den überbaubaren Bereichen der privaten Grundstücksflächen eine ausreichende Stellplatzanzahl bereitzustellen und nachzuweisen.
Der Fußweg im Bereich des Waldes erfährt keinen gesonderten Ausbau und wird lagemäßig entsprechend dem Waldbestand angelegt.

3.5 Grundsätze des Immissionsschutzes

Die Lage des Plangebietes im Nordosten des Ortes ist bei der vorherrschenden Hauptwindrichtung "West-Nordwest" in Bezug auf Immissionen auf die Ortsgemeinde selbst sowie auf Nachbargemeinden als vorteilhaft zu erachten. Zusätzliche Abschirmung zur Ortslage erfolgt durch bestehenden Wald und umfangreiche Anpflanzungen.

3.5.1 Luftreinhaltung

Im Planbereich sind nur Gewerbebetriebe entsprechend § 8 BauNVO zulässig. Dies sind Betriebe, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen dürfen.

3.5.2 Lärmschutz

Nutzungsart, Lage, Topographie und Verkehrssituation lassen keine spürbare Erhöhung des Lärmpegels auf die nähere Umgebung erwarten.

3.6 Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

3.6.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes in der Ortsgemeinde Kempfeld, Verbandsgemeinde Herrstein, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das LPflG spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5 und 17 LPflG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

3.6.2 Bestand, Darstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das geplante Gewerbegebiet (Fläche ca. 11 ha, Geltungsbereich 14,1 ha) liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Kempfeld auf einer nach Norden hin abfallenden Hochfläche. Folgende Biotoptypen treten auf:

- Intensivgrünland
- Ruderalsäume
- Waldsaumrest
- periodisch wasserführender Graben
- Sukzessionsflächen mit Gehölzen
- Traubeneichenwald
- Nadelforst

Besonders die Sukzessionsflächen sowie der über 100jährige Traubeneichenwald stellen ökologisch wertvolle Biotopkomplexe dar.

3.6.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Konflikten mit den landespflegerischen Zielsetzungen:

- Neuversiegelung von ca. 5 ha Boden (GRZ = 0,6) und damit verbunden Veränderungen von Wasserhaushalt, Bodengefüge und -funktion sowie des Mikroklimas.

- Verlust von Sukzessionsflächen, Gehölzen, Grünland

- Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung in einem Naherholungsgebiet.

Der Verlust von Intensivgrünland stellt hinsichtlich der Vegetationsstrukturen keinen gravierenden Konflikt mit den landespflegerischen Zielsetzungen dar, wohl aber die Überbauung von ökologisch wertvollen Sukzessionsbereichen mit Gehölzaufkommen. Der Verlust von Nadelwaldmonokulturen ist aus landespflegerischer Sicht kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die Realisierung der umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen im Baugebiet können die Eingriffe in Natur und Landschaft z. T. kompensiert werden. Zusätzlich sollen 6.6 ha bisheriges Ackerland mit standortgerechten, einheimischen Arten aufgeforstet werden. Im Rahmen der kommenden Flurbereinigung wird diese Fläche von der Gemeinde in den Gewannen auf dem "Allenberg" nördlich der Steinbachtalsperre erworben.

Dieser zeitliche Verzug ist tolerierbar, da auch die Erschließung des Baugebietes in Abschnitten erfolgen wird, so daß davon ausgegangen werden kann, daß bei Beendigung der Baumaßnahme auch die erforderlichen Ausgleichsflächen vorhanden sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die das geplante Gewerbegebiet nach sich zieht, sind somit in absehbarem Zeitraum ausgleichbar, zumal es sich bei den beanspruchten Sukzessionsflächen um einen Biotoptyp handelt, der in der Umgebung seit der Stürme im Februar 1990 häufig vertreten ist.

3.6.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches
Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu mindern, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Wege und Hofflächen sollen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen auf Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird.
Der Oberflächenabfluß wird zur Entlastung der Kanalisation und der Kläranlage sowie zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (falls erforderlich über Leichtstoffabscheider) in Versickerungseinrichtungen bzw. in den Bach geleitet. Aus dem gleichen Grund soll der Dachabfluß in Zisternen gesammelt und genutzt bzw. auf den Grundstücken versickert werden.

Es empfiehlt sich, Flachdächer und Fassaden zu begrünen, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential, Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.
Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen im nicht überbaubaren Bereich minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und das Arten- und Biotoppotential, dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches. Die dichte Abpflanzung entlang des Baches soll eine Pufferzone zwischen Bach und Bebauung darstellen und dient zugleich dem Ersatz von Lebensräumen.
Durch das Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird der vorhandene Traubeneichenbestand, der eine hochwertige Struktur darstellt, von Baumaßnahmen ausgeklammert.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

Maßnahmen auf der Ersatzfläche
Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen auf der Ersatzfläche kompensiert. Die Aufforstung eines standortgerechten Waldes aus einheimischen Arten mit einem ca. 35 m breiten Waldmantel schafft neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf dem bisherigen Ackerland und ermöglicht zugleich eine Reaktivierung der natürlichen Bodenfunktionen.

4. Überschlägige Kosten (brutto)

Straßenbau einschl. Fuß- und Wirtschaftsweg	950.000,-- DM
Wasserversorgung	260.000,-- DM
Kanalisation	800.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	390.000,-- DM
Gesamtkosten	2.400.000,-- DM

In den Kosten sind keine Umbau- und Sanierungsmaßnahmen enthalten. Die Kosten für öffentliche Grünflächen beinhalten nicht die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.

Kempfeld, den 01.08.1996

Ortsbürgermeister

28.03.95 Bs/Wd/Kh

geändert: 22.05.95 Bs/Kh

geändert: 29.05.95 Rh/Kh

geändert: 12.02.96 Bs/Kh

geändert: 28.02.96 Bs/Kh