

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SÜD-OST - ERWEITERUNGSPLAN I"**

OKTOBER 1996

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 14. Feb. 1997
AZ.: 610-13/13/Di-11/Ei-Do

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

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

2. Ausfertigung

Amtsplan

ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

**"GEWERBEGEBIET SÜD-OST
- ERWEITERUNGSPLAN I"**

BEGRÜNDUNG

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

Anlagen: Landespflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro PISKE

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich angrenzend an den Landhandel der Firma Maurer & Schreiber an der Straße zwischen Gerolsheim und Dirmstein (K 24). Das Planungsgebiet wird begrenzt

- + im Süden durch den nördlich des Bittinggraben verlaufenden Wirtschaftsweg
- + im Westen durch den bestehenden Landhandel der Firma Maurer & Schreiber
- + im Norden durch das Gelände des Hundesportvereins bzw. durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- + im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gewannen "Am Rindweg":

4353 teilweise, 4354 teilweise und 4355/1 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,77 ha.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Firma Maurer und Schreiber betreibt seit mehreren Jahren südlich von Dirmstein an der K 24 Richtung Gerolsheim einen Landhandel. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist eine Betriebserweiterung um eine Kartoffellagerhalle beabsichtigt.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land aus dem Jahr 1995 ist das Planungsgebiet im westlichen Teil als bestehende bzw. geplante gewerbliche Baufläche, im östlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorherige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet wird im westlichen Teil seit mehreren Jahren als Betriebsfläche des angrenzenden Landhandels genutzt. Im westlichen Teil werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Mit Rechtsverordnung vom 21.04.1995 sind weite Teile des Planungsgebietes als

Überschwemmungsgebiet gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 88 Landeswassergesetz ausgewiesen. Gemäß dieser Rechtsverordnung ist es im Überschwemmungsgebiet verboten

- die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen
- Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen
- Stoffe zu lagern oder abzulagern.

Bäume, Sträucher und Reben dürfen nur mit Genehmigung der Bezirksregierung gepflanzt werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluß nicht beeinträchtigt werden kann. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt.

5. Planung

5.1 Nutzung

Die geplante Betriebserweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem jedoch entsprechend der beabsichtigten und angrenzend vorhandenen Nutzung ausschließlich agrarwirtschaftliche Betriebe zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche und damit verbunden die Bauweise orientiert sich an dem von der Firma Maurer & Schreiber festgestellten Flächenbedarf für zwei gleichartige Kartoffellagerhalle, wobei zunächst nur eine Halle realisiert werden soll.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am angrenzenden Gebäudebestand. Die Regelungen zur Einfriedung sind aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan für den bestehenden Landhandel übernommen.

5.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenso wie die Ver- und Entsorgung ausschließlich über den angrenzenden bestehenden Landhandel. Das Niederschlagswasser wird gemeinsam mit dem Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude in den südlich angrenzenden Bittinggraben abgeleitet.

Für die Ortsgemeinde entsteht kein Erschließungsaufwand.

5.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i. V. m. § 17 LPflG 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 für die geplante Maßnahme dargestellt, wie zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegebenenfalls vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur landschaftlichen Einbindung der Betriebserweiterungsfläche soll das geplante Gebäude mit vorgelagerter Verkehrsfläche durch eine Randbepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form einer dreireihigen Feldhecke eingegrünt werden. Die Breite der Gehölzfläche ist auf 9 m festgesetzt, um ausreichende Wuchsbedingungen auch für hochstämmige Bäume sicherzustellen. Ebenso zur landschaftlichen Einbindung dient die Festsetzung einer Fassadenbegrünung an Fassadenabschnitten, die auf einer Länge von über 5 m fenster- oder türlos sind. Diese Festsetzung bezieht sich jedoch nur auf die der Eingrünung abgewandten Fassadenflächen.

Das Niederschlagswasser soll nicht der Kanalisation, sondern entsprechend der Entwässerung des bestehenden Betriebsgeländes, dem Bittinggraben zugeführt werden.

Die durch die Regelungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet Eckbach erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Da durch den vorgesehenen Bodenabtrag von ca. 0,40 m der Grundwasserflurabstand verringert wird, ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vertretbar. Diese ist daher in extensives Grünland umzuwandeln. Die Böschungsflächen sind zur landschaftlichen Einbindung mit wechselnden Neigungen bei einer Maximalneigung von 1:2 auszubilden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem gewerblichen Baugebiet zugeordnet. Damit wird klargestellt, daß die vorgesehenen Maßnahmen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben dienen.

Mit den im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen und - soweit rechtlich absicherbar - in den Bebauungsplan als textliche und zeichnerische Festsetzungen übernommenen Maßnahmen kann der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt werden.

Dirmstein, den... 26.3.97


Bürgermeister

