

Gemeinde Lonnig

**Projekt
„Wohnen mit Pferden“**

**Stellungnahme zu wirtschaftlichen, sozialen und
verkehrlichen Auswirkungen des Projektes**

im Auftrag der

Gemeinde Lonnig

Projekt: PK 07-104

FIRU mbH
Kaiserslautern / Koblenz, März 2008

1 Aufgabenstellung

In der Gemeinde Lonrig, Verbandsgemeinde Maifeld, wird seit Ende der 90er Jahre das Gebiet Wohnen mit Pferden entwickelt. Mit Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes 2005 wurde das Gebiet auf die Gemarkung der Gemeinde Rüber erweitert.

Wesentlicher Bestandteil des Gebiets ist das Gestüt Drachenhof in dem bereits heute Dienstleistungen bezüglich der Pferdehaltung im Gebiet angeboten werden. Der Bedarf an Pferde bezogenen Dienstleistungen hat sich mit zunehmender Besiedelung des Gebietes jedoch erhöht, so dass nunmehr beabsichtigt ist, den Drachenhof auszubauen und hier weitere Pferde bezogenen Dienstleistungen und Nutzungen anzusiedeln.

Hierzu beabsichtigt die Gemeinde Lonrig den Bebauungsplan „Pferdepark Lonrig“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die Sondergebiete SO 1 „Gestüt und Umfeld“ und SO 2 „Pferdeparcour / Trainingsbahn“ beinhalten. Im SO 1 sollen nach dem vom Planungsbüro Sprengnetter vorgeschlagenen Nutzungskatalog insbesondere Zulässig sein:

- Einrichtungen für Pferdegesundheit, Hufpflege
- Einrichtungen für Pferdezucht,
- Einrichtungen für Pferdehaltung, Pensionspferdehaltung, Gnadenhof,
- untergeordnet Pferdetouristik, Gastronomie, Beherbergung,
- Verkauf von Pferdesportausrüstung und Zubehör,
- Unterstellhallen für Material, Geräte Transportfahrzeuge,
- untergeordnet Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die wirtschaftlichen und sozialen sowie verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Projektes „Wohnen mit Pferden“ bewertet werden.

2 Datengrundlagen

Die vorliegende Stellungnahme basiert auf folgenden Karten- und Datengrundlagen:

- Masterplan Pferdepark Maifeld, Büro Dr. Sprengnetter und Partner, Stand 2004
- Nutzungskatalog Sondergebiet „Pferdebezogene Nutzungen“
- Einwohnerstatistik der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld, Auszug, Stand 30.01.2008
- Gewerberegister der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld, Auszug, Stand 30.01.2008
- Ermittlung Verkehrsaufkommen, Büro Dr. Sprengnetter und Partner, Stand 2004
- Verkehrserhebung vom 27.11.2007
- Ortsbegehung am 10.12.2007

3 Bewertung der Auswirkungen

3.1 Gegenstand der Bewertung

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt für den mit den vorliegenden Planungen gegebenen Endausbauzustand der Gebietsentwicklung „Wohnen mit Pferden“. Dabei wird eine vollständige Besiedelung entsprechend der Masterplanung von 2004 bzw. der rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der geplanten Erweiterung „Pferdepark Lonrig“ im Bereich des Drachenhofs zugrunde gelegt.

Gegenstand der Bewertung sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Lonrig.

3.2 Soziale / demografische Auswirkungen

Zur Bewertung der sozialen und demografischen Auswirkungen werden zunächst die aktuellen statistischen Daten der Bevölkerung im Gebiet „Wohnen mit Pferden“ und in den Gemeinden Lonrig und Rüben insgesamt vergleichend gegenübergestellt (Stand 2007/2008).

Tabelle 1 Bevölkerungsstruktur Gebiet Wohnen mit Pferden / Gemeinden Lonrig und Rüben - absolut

Alter	Gebiet Wohnen mit Pferden			Gemeinde Lonrig gesamt	Gemeinde Rüben gesamt
	Teil Lonrig	Teil Rüben	Gesamt		
0-6	5	5	10	78	55
7-10	3	0	3	55	21
10-25	18	1	19	209	168
25-60	39	20	59	645	509
>60	4	0	4	221	163
Summe	69	26	95	1208	916

Tabelle 2 Bevölkerungsstruktur Gebiet Wohnen mit Pferden / Gemeinden Lonrig und Rüben - prozentual

Alter	Gebiet Wohnen mit Pferden			Gemeinde Lonrig gesamt	Gemeinde Rüben gesamt
	Teil Lonrig	Teil Rüben	Gesamt		
0-6	7%	19%	11%	6%	6%
7-10	4%	0%	3%	5%	2%
10-25	26%	4%	20%	17%	18%
25-60	57%	77%	62%	53%	56%
>60	6%	0%	4%	18%	18%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Die Gemeinde Lonrig hat derzeit 1.208 Einwohner. Davon leben im Gebiet „Wohnen mit Pferden“ 69 Einwohner. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil

im Gebiet von knapp 6 %. Es wird unterstellt, dass die Mehrzahl der Bewohner im Gebiet von außerhalb zugezogen sind. Somit ergibt sich durch die Entwicklung des Gebietes bisher ein moderates Bevölkerungswachstum, das mit dem durch Ausweisungen von „normalen“ Neubaugebieten in kleinen ländlichen Gemeinden vergleichbar ist. Auch bei Vollbesiedelung des Gebietes (z. Zt. sind von ca. 60 Grundstücken etwa zwei Drittel bebaut) ist nicht von einem derart überproportionalen Bevölkerungswachstum auszugehen, das die Integration der Bewohner in das örtliche Leben von vornherein erschwert.

Der Vergleich der Altersstruktur in Tabelle 2 zeigt, dass der Anteil von Kindern und Jugendlichen im Gebiet „Wohnen mit Pferden“ im Vergleich zum Mittel der Gemeinden Lonrig und Rüber leicht überdurchschnittlich ist, der Anteil an Bewohnern über 60 Jahre dagegen deutlich unter dem Wert für die Gemeinden liegt.

Das Gebiet „Wohnen mit Pferden“ trägt somit insgesamt zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl und einer ausgewogeneren Altersstruktur in den Gemeinden bei. Dies wirkt sich auch positiv auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur aus, derzeit insbesondere am Beispiel des Kindergartens in Lonrig, wo nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung auch infolge der Entwicklung des Gebiets eine dritte Gruppe eingerichtet werden konnte.

Besondere Anforderungen an die soziale Integration der Neubürger ergeben sich dadurch, dass das Gebiet siedlungsstrukturell als nicht integriert anzusehen ist. Hier können das in Lonrig ausgeprägte Vereinsleben, aber auch umgekehrt die Einbindung der Bewohner der Ortslage in Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen im Gebiet einen wichtigen Beitrag leisten. Vor allem wird aber die gemeinsame Nutzung der sozialen Infrastruktur (insbesondere Schule / Kindergarten, Kindertagesstätte) dauerhaft die soziale Integration positiv beeinflussen. Die (stadt-)planerischen Möglichkeiten sind diesbezüglich begrenzt. Im Rahmen der Gesamtkonzeption sollte besonderes Augenmerk auf attraktive Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer von allen Teilen des Gebiets „Wohnen mit Pferden“ zur Ortslage Lonrig gerichtet werden. Die Verbindungen sollten durchgängig beleuchtet und soweit möglich durch bebaute Bereiche geführt werden.

3.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die gewerbliche Struktur in der Gemeinde Lonrig ist vorwiegend durch Kleingewerbe, haushaltsnahe Dienstleistungen, Nahversorgung und Handwerk geprägt. Die oben dargestellten positiven Effekte für die demografische Entwicklung in der Gemeinde Lonrig durch das Gebiet „Wohnen mit Pferden“ erhöhen die Tragfähigkeit der genannten Einrichtungen und führen somit zu einer Stärkung / Sicherung der gewerblichen Struktur in Lonrig. Insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung ist im ländlichen Raum eine positive Bevölkerungsentwicklung von hoher Bedeutung.

Neben der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Struktur im vorgenannten Sinne bewirkt das Projekt „Pferdepark Lonrig“ eine positive Entwicklung durch Ergänzung in dem bisher nicht maßgeblich repräsentierten Segment der pferde-

bezogenen Dienstleistungen und ggf. touristischer Folgenutzungen. Das Projekt bietet die Möglichkeit, einen für den Maßstab der Gemeinde Lonrig nicht unerheblichen Wirtschaftszweig neu zu etablieren und in diesem Zusammenhang auch einige Arbeitsplätze zu schaffen. Zur Zeit sind in der Reitanlage 6 Personen in Vollzeit und 8 Personen in Teilzeit beschäftigt. Mit dem Ausbau des Drachenhofs wird vom Inhaber eine Verdoppelung als möglich erachtet.

Negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Gemeinde Lonrig wären nur zu befürchten, wenn im Gebiet Nutzungen in erheblichem Umfang angesiedelt würden, die in Konkurrenz zu den die Ortslage prägenden Angeboten stehen (z. B. Nahversorgung). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Weiteren darauf zu achten, dass die zulässige Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet im Wesentlichen auf Pferde bezogene Nutzungen beschränkt wird. Dem wird der vorliegende Nutzungskatalog gerecht. Der Nutzungskatalog beinhaltet ausschließlich Pferde bezogene Einrichtungen. Nach dem aktuellen Gewerbeverzeichnis sind in Lonrig drei Pferde bezogene Einrichtungen gemeldet, zwei davon befinden sich bereits im Gebiet „Wohnen mit Pferden“ bzw. im Umfeld. Eine Gefährdung der Ortslage im Sinne städtebaulicher Auswirkungen kann somit mangels erheblichen Vorhandenseins vergleichbarer Nutzungen in der Ortslage ausgeschlossen werden. Etwaige Auswirkungen auf Einzelbetriebe sind von hier aus nicht zu bewerten und städtebaulich nicht relevant.

Über die genannten direkten Effekte hinaus erzeugt das Projekt ein mindestens regionales Standortimage der Gemeinde Lonrig als Wohn- / Freizeit- und Naherholungsstandort mit Bezug zum Pferdesport. Auf diese Weise verfügt Lonrig über ein Alleinstellungsmerkmal, dass sich auf die weitere für den ländlichen Raum wirtschaftlich bedeutende Entwicklung als Wohn- / Freizeit- und Naherholungsstandort positiv auswirken kann.

3.4 Verkehrliche Auswirkungen

Zur den verkehrlichen Auswirkungen der Planungen liegen Zählungen und Prognosedaten vor.

Die Zählungen von 2007 ergeben ein Verkehrsaufkommen am Tag von 6-22 Uhr an der Ein-/Ausfahrt des Gebiets von 250 Kfz, davon 145 Kfz, die dem Gebiet „Wohnen mit Pferden“ zuzurechnen sind, und 105 Kfz Schleichverkehr von/nach Dreckenach. Der Tag der Zählung kann als repräsentativ angesehen werden.

Nach der Studie des hess. Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV) ergeben sich bezogen auf den Bestand nur für die Wohnnutzung bereits höhere Werte (ca. 250 Kfz/d), unter Berücksichtigung der Zählergebnisse werden die Werte nach der Studie aber möglicherweise überschätzt.

Bezogen auf den Endausbau ergibt sich je nach Prognosebasis und Prognoseannahmen (Zählergebnisse bzw. Literaturwerte) eine Bandbreite von ca. 400-600 Kfz/Tag, die dem Gebiet „Wohnen mit Pferden“ zuzurechnen sind, zzgl. der ca. 100 Fahrten Schleichverkehr von/nach Dreckenach.

Selbst die sich daraus ergebende maximale Querschnittsbelastung von 700 Kfz/Tag liegt nach EAE 85/95 noch deutlich im wohngebietsverträglichen Rahmen. Diese maximale Gesamtbelastung tritt allerdings nur im Bereich der Zufahrt an der L 112 auf und verteilt sich bereits frühzeitig nach der ersten Verzweigung auf unterschiedliche Straßen. An der Hauptzufahrt selbst liegt keine Wohnbebauung.

Ergänzend haben wir für das am nächsten am Dreckenacher Weg gelegene Wohngebäude Beurteilungspegel durch Verkehrslärm ermittelt. Es werden 550 Fahrten von 6.00-22:00 Uhr auf dem Straßenabschnitt angenommen. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h ergibt sich ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) am Tag, bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) am Tag. Somit liegen die Werte selbst am ungünstigsten Immissionsort im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag.

Somit sind auch im Endausbauzustand keine erheblichen verkehrlichen Belastungen im Gebiet zu erwarten. Aufgrund der geraden Streckenführung des Dreckenacher Wegs sind aber Maßnahmen zur Geschwindigkeitsminderung zu empfehlen. Schleichverkehre von/nach Dreckenach können durch bauliche oder straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen verhindert werden, wobei bauliche Maßnahmen i. d. R. wirksamer sind.

4 Fazit

Die Entwicklung des Gebietes „Wohnen mit Pferden“ ist hinsichtlich der sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen auch mit den geplanten Erweiterungen bei Beachtung der vorgenannten Maßgaben positiv zu bewerten. Die voraussichtlichen verkehrlichen Auswirkungen bewegen sich in einem für Wohngebiete verträglichen Rahmen.