

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und Planänderung

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Niederkirchen machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) seitens der Gemeinde Niederkirchen notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden. Bei diesen innerörtlichen potentiellen Bauflächen handelt es sich um intensiv genutzte Wein- und Obstgärten. Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, diese Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen. Für die Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, so daß die Gemeinde keine gesetzlichen Handhabe hat, um die gewünschte Verdichtung umzusetzen.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Beteiligten/die Entscheidungsträger dahingehend ausgesprochen, daß der Bereich zwischen Rohrweiherweg und Mehrzweckhalle entlang der Jahnstr. weniger verdichtet bebaut wird. Anstelle von Geschoß-Wohnungsbau werden hier Einzel- oder Doppelhäuser festgelegt.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche (M), für eine ursprünglich geplante Umgehungsstraße (Sportplatzfläche) und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Es ist eine Änderung - Überarbeitung - des FNP i.S. d. BP angestrebt.

## 3. Begründung für die Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung von Neubauf Flächen als Mischflächen im FNP erfolgte in der Vergangenheit in der Hoffnung auf Ansiedlung von Gewerbe.

Wie es sich schon in benachbarten Baugebieten dieser Art zeigt, entstanden fast immer reine oder allgemeine Wohngebiete, so daß auch in diesem Fall die Ausweisung eines Mischgebietes nicht im Sinne des BauGB läge. Die Ausweisung eines Gebietes muß dessen wahren Charakter entsprechen.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt auch im Sinne der Gesamtortsentwicklung. Zur Stärkung und Erhaltung seiner Funktion ist im Ortskern eine Konzentration und Erhaltung an Versorgungsstätten, Handwerk und Gewerbe anzustreben.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Staffelung der Geschossigkeit dient als Anpassung des Ortsrandes an das Umland und fällt somit von den ortsüblichen 1-2 Geschossen stufenweise über 1 Geschoß, mit möglichem Dachausbau als weiteres Geschoß, bis auf 1 Geschoß. Korrespondierend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Im Kernbereich wird eine verdichtete Bebauung angestrebt. In zwei weiteren Ringen fällt die Zahl der WE's auf 1 WE ab.

Für das Wohngebiet südlich der Jahnstraße gilt die Grundflächenzahl von max. 0,4 auf Geschoßflächenzahl von max. 1,0 und reduziert sich nach Süden im Randbereich des Gebietes zum Weinbach hin auf GRZ 0,4 und GFZ auf 0,6.

Diese strengeren Festsetzungen sind auch damit begründbar, daß der südliche Teil dieses Baugebietes im Randbereich eines Kaltluftentstehungs- und Ausbreitungsgebietes liegt.

### Bauweise

In den verschiedenen Straßenbereichen sind abweichende Bauweisen vorgeschrieben. In der nördlichen Baugebietshälfte sind im Sinne einer verdichteten Bebauung nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

In der südlichsten Bauzeile hingegen sollten keine Hausgruppen entstehen. In den verbleibenden Bereichen sind alle genannten Bauformen zulässig.

### Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude- und Dachausrichtung orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise und der Kaltluftabflußrichtung in der Marlachniederung. Deshalb sind auch keine Flachdächer auf den Hauptgebäuden zulässig. Es wird besonders darauf geachtet, daß vom Außenbereich her ein geschlossenes Ortsbild entsteht.

Als Sockelhöhe wäre ein niedrigeres Maß wünschenswert, wegen des hohen Grundwasserstandes wurde er aber für das Gebiet auf 0,5-0,7 m festgelegt.

## **4. Umweltverträglichkeit**

Von dem landespflegerischen Ziel, die Grünländer mit Gräbe am Westrand des Planungsgiets zu erhalten und gestalterisch in die Bauungskonzeption einzubeziehen, mußte aus erschließungstechnischen Gründen abgewichen werden.

Durch die Höhenlage des Erschließungsgebietes bedingt ist es erforderlich, Geländeaufschüttungen vorzunehmen, um die Ableitung des Oberflächenwassers über Kanäle in den neuen Weinbach sicherzustellen.

Die Geländeaufschüttung resultiert somit aus der Tiefenlage des Vorfluters, der Dimension und des Mindestgefälles der Kanäle sowie der Mindestüberdeckung der Rohrleitungen.

Als weiteres mußte von dem landespflegerischen Ziel abgewichen werden, die Bauflächenausweisung an die vorhandene Siedlungszäsur anzupassen, um dadurch den vorhandenen Ortsrand abzurunden und andererseits einen großzügigen Abstand zum Weinbachgraben einzuhalten.

Diese Abweichung ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, da die ansonsten verbleibende Nettobaufläche im Verhältnis zu den Erschließungskosten so gering ist, daß die Erschließungskosten pro qm in keinem Verhältnis mehr stehen werden.

Durch die intensivere Flächeninanspruchnahme und Bebauung werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet schließt sich an den südlichen Ortsrand von Niederkirchen an. Es ist begrenzt:

- im Norden - von der Nordseite der Jahnstraße einschl. Gehweg und einen Streifen in Gehwegbreite der Grundstücke 1732/1 und 1731, 1730/4, 1722/4 und 1722/5
- im Osten - bildet die Ostseite des Rohrweiherweges einschl. vorhandener Bürgersteig im ausgebauten Teil
- im Süden - bildet die Nordseite des Weinbachgrabens die Grenze
- im Westen - von der Singgasse, östliche Seite bis auf Höhe Fl.-Nr. 1785. Von dort aus ist die Singgasse Teil des B.-Plangebietes bis einschl. Jahnstraße.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

- 1582/2	Gemarkung Niederkirche	- 1900 m <sup>2</sup>
- 1606	"	- 2140 m <sup>2</sup>
- 1607	"	- 2770 m <sup>2</sup>
- 1670	"	- 960 m <sup>2</sup>
- 1675	"	- 2190 m <sup>2</sup>
- 1676	"	- 2611 m <sup>2</sup>
- 1710/3	Gemarkung Meckenheim	- 1900 m <sup>2</sup>
Gesamt		----- 13871 m <sup>2</sup>

## 6. **Kosten für die Gemeinde**

Die Kosten für die Baureifmachung und Erschließung betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung (6/92) ca. 6,5 Mill. DM (mit MWSt).

Die Kosten für die Versorgung (Elektro, Gas, Wasser) sind nicht in o.a. Kosten enthalten und werden nach der jeweiligen Satzung des Versorgungsunternehmens abgerechnet.

Wasser: Wasserwerksverband Friedelsheimer Gruppe  
Gas: Pfalzwerke Ludwigshafen  
Strom: Gemeinde Niederkirchen

## 7. **Bodenordnung**

Es ist eine private Umlegung vorgesehen.

## 8. **Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Die Zielsetzung von Naturschutz und Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Durch die Landschaftsplanung sind Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu erarbeiten.

Aus geplanten Nutzungen und baulichen Veränderungen ergeben sich i.d.R. Konflikte und Eingriffe für Naturschutz und Landschaftspflege, die durch das Zusammenwirken von Landschaftsplanung und Bauleitplanung im Rahmen der Bebauungsplanung aufzuzeigen und zu bewältigen sind.

Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dienen zur Verwirklichung landespflegerischer Ziele (§§ 1-3, BNatSchG i.V.m. § 2 LPfIG) sowie zum Ausgleich/Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§§ 4-5 LPfIG), für die der B-Plan die planungsrechtliche Grundlage abgibt.

Alle diese Inhalte werden durch die Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags begründet und erläutert.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil dieser Begründung.

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 21.06.1996 angezeigten  
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 12.09.1996

Im Auftrag

  
(Eichner)