

Abs. 8 Bundesbaugesetz**Amtsplan**1.) Erfordernis der Planaufstellung

Das im Bebauungsplan "Am Pumpwerk" enthaltene Gebiet ist bereits zu einem erheblichen Teil mit Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Diese Bebauung erfolgte ausschließlich im Rahmen des § 34 BBauG. Bedingt dadurch sind verschiedene Baulücken bzw. unbebaute Flächen entstanden, deren sinnvolle bauliche Nutzung nur durch eine sorgfältige Überplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes gewährleistet werden kann. Die Ortsgemeinde Quirnheim hat, soweit feststellbar, noch niemals Baugelände im Rahmen eines Bebauungsplanes ausgewiesen und ein Mangel an baulich nutzbaren Flächen ist seit Jahren gegeben. Insbesondere für den vorliegenden Eigenbedarf ist daher ein Bauplatzangebot dringend, zur Sicherung der Entwicklung der Ortsgemeinde Quirnheim, geboten. Dieser Bedarf wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mittelfristig gedeckt. Nicht zuletzt wird durch den Bebauungsplan auch eine ungeordnete, städtebaulich nicht wünschenswerte Bebauung verhindert und wesentlich zur Gestaltung des Ortes beigetragen.

2.) Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist das zu verplanende Gelände sowohl als Mischbaufläche, als auch als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Wesentlichen wurden die Teile daher auch unterschiedlich in allgemeines Wohngebiet und in Dorfgebiet unterschieden, sodaß ein Einklang mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes hergestellt ist. Die Einfügung bzw. die Anpassung an den bestehenden Ortskern ist ebenfalls weitestgehend gegeben, da die neue Planung die vorhandene, gewachsene Bau-substanz ausreichend berücksichtigt hat.

3.) Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei der Festlegung der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes waren im Wesentlichen die Vorgaben des Flächennutzungsplanes maßgebend, der das Ausmaß der zu verplanenden Flächen festschreibt. Ebenso war der vorhandene Bestand im Plangebiet, als auch der sich anschließende unbeplante Innenbereich Fixpunkt für die Grenzziehung des Bebauungsplangebietes. Nachdem für den Bereich der Ortsgemeinde Quirnheim bisher noch kein Bebauungsplan erstellt worden ist, war eine gegenseitige evtl. durch Angrenzungsbedingte Abstimmung entbehrlich.

4.) Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanesa.) innerhalb

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit Ausnahme von 3 Landwirten derzeit ausschließlich eine Wohnbebauung, die sich im Wesentlichen entlang der Ebertsheimer Straße entwickelt hat. Die zukünftig neu zu bebauenden Flächen sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

b.) außerhalb

Das Plangebiet wird im Süden-Südwesten und Westen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken umrahmt. Im Norden bzw. Nordwesten schließt sich

unmittelbar der unbeplante Innenbereich an das Plangebiet an. Soweit ein nennenswerter Bestand an Bepflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes vorhanden ist, sollte diese erhalten werden, entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

#### 5.) Erschließung und Versorgung

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits verkehrsmäßig durch die Ebertsheimer Straße sowie Teile der "Neuen Straße" ausreichend verkehrsmäßig erschlossen. Die im Zuge der Planverwirklichung erforderlichen Straßen im Bereich der Verlängerung der Weedengasse und der Abzweigung an der "Neuen Straße" sind laut vorliegender Planung als verkehrsberuhigt auszubauen und tragen wesentlich zur Gestaltung des Plangebietes bei. In der Ebertsheimer Straße sind bereits die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt, sodaß auch hier eine ausreichende Erschließung garantiert ist. Die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der neu herzustellenden Straßen verlegt. Nach Errichtung der zentralen Kläranlage im Eistal ist ebenfalls eine zentrale Entsorgungsmöglichkeit gegeben. Bis zur Inbetriebnahme dieser Kläranlage muß die Entsorgung mittels geschlossener Gruben erfolgen. Änderungen in den vorhandenen strukturellen Einrichtungen für die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfes ist aufgrund der relativ kleinen Neubauflächen nicht erforderlich.

#### 6.) Bauliche und sonstige Nutzung

Bei der Überplanung des Gebietes waren bedingt durch die Vorgaben der vorhandenen Bebauung und der Lage zum offenen Gelände hin unumgängliche, verschiedene Fixpunkte zu beachten. Das Nebeneinander zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft in geringen Teilen des Plangebietes war ebenfalls planerisch zu lösen, desweiteren ist durch die expansive Lage am Ortseingang eine ordnungsgemäße Begrünung und Gestaltung der Flächen vorzusehen. Entlang des vorhandenen Weedenbaches war eine weitestgehende Freihaltung von Bebauung anzustreben, auch hier war eine ordnungsgemäße Begrünung anzuregen. Das Spannungsverhältnis zwischen wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung wurde durch eine unterschiedliche Art der baulichen Nutzung im Wohn- und Dorfgebiet geregelt. Die baulichen Festsetzungen im Bebauungsplan lehnen sich im Wesentlichen an die Bebauung an. Sowohl ein Dorfplatz als auch ein Spielplatz werden im Zuge der Planverwirklichung eingerichtet. Beide Anlagen sind sowohl für das Plangebiet, als auch für den restlichen Ort von wesentlicher Bedeutung.

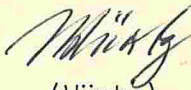
#### 7.) Kosten und Wirtschaftlichkeit

Genauere Kosten über die herzustellenden Erschließungsanlagen liegen aufgrund noch nicht durchgeführter Kostenschätzungen bisher nicht vor. Aufgrund der Tatsache, daß jedoch bereits ein Großteil der Erschließungsanlagen vorhanden ist, dürften keine unwirtschaftlich hohen Erschließungskosten anfallen. Bei der später durchzuführenden Erschließung wird die Ortsgemeinde genauestens darauf achten, daß jeweils die wirtschaftlichste Lösungsmöglichkeit gesucht wird.

#### 8.) Folgeverfahren

Zur baulichen Nutzung des Plangebietes wird in machen Teilen ein Umlegungsverfahren durchzuführen sein, insbesondere auch mit dem Zweck, in den Besitz der für die Herstellung der öffentlichen Anlagen erforderlichen Flächen zu gelangen. Über die Art und Weise des Bodenordnungsverfahrens ist noch nicht entschieden.

6719 Quirnheim, den

  
(Würtz)  
Ortsbürgermeister