



# **Bebauungsplan "Talblick"**

in der Gemeinde Quirnheim  
Kreis Bad Dürkheim

**Entwurf**

**Begründung**

zum Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



November 2023

**OBJEKT:** PROJ.-NR.: 14 QX 1

**PROJEKT:** BEBAUUNGSPLAN „TALBLICK“  
IN DER GEMEINDE QUIRNHEIM  
KREIS BAD DÜRKHEIM

**HIER:** ENTWURF

**ANLAGE: 1** **BEGRÜNDUNG**  
ZUM OFFENLEGUNGSVERFAHREN  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

**AUFTRAG-  
GEBER:** ORTSGEMEINDE  
QUIRNHEIM ,

IM NOVEMBER 2023

\_\_\_\_\_  
(UNTERSCHRIFT)

**ENTWURFS-  
VERFASSER:** SEILER – INGENIEURE & ARCHITEKTEN GMBH  
GARTENSTRASSE 8, 55232 ALZEY  
TEL.: 06731/9979801  
E-MAIL: KONTAKT@SIAGMBH.DE  
ALZEY,

IM NOVEMBER 2023

\_\_\_\_\_  
(UNTERSCHRIFT)

## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Baugebietes</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm	4
2.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland	6
2.4	Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete	7
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>14</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	LEP IV	5
Abbildung 2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland	6
Abbildung 4	Konzept Baugebiet	8
Abbildung 5	Lageplan der Lärmschutzmaßnahme	10

## **Quellenangaben**

### **Geobasisdaten**

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).

## 1. Planungsanlass und Lage des Baugebietes

Die Gemeinde Quirnheim, in der Verbandsgemeinde Leiningerland, Landkreis Bad Dürkheim hat am nordöstlichen Ortsrand das Neubaugebiet „Am Asselheimer Weg" erschlossen. Grundlage war ein städtebauliches Gesamtkonzept, das auch das hier gegenständliche Plangebiet beinhaltete. Nachdem inzwischen der erste Bauabschnitt komplett vermarktet und bebaut ist, möchte die Gemeinde nun den zweiten Realisierungsabschnitt „Talblick“ umsetzen. In diesem Bauabschnitt sind weitere ca. 21 Wohnbaugrundstücke möglich.

Der geplante Bauabschnitt „Talblick“ setzt den bereits realisierten Bauabschnitt „Am Asselheimer Weg“ in nordwestliche Richtung fort. Damit wird das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept fertiggestellt. Mit dem Bebauungsplangebiet wird die als Außenreserve kartierte Fläche, gemäß Raum+ (Bauflächenmonitoring-Quirnheim, der Obersten Landesplanungsbehörde, [www.RIS.rlp.de](http://www.RIS.rlp.de)) aktiviert für die städtebauliche Erweiterung.

Die Gemeinde verfügt über eine hohe Nachfrage und kann derzeit keine weiteren Bauplätze anbieten. Im Gemeindegebiet Quirnhaims, besteht eine erhöhte Nachfrage der örtlichen und regionalen Bevölkerung nach Wohnbaulandflächen. Innerhalb des Ortsteiles ist der Bestand an Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenzialen ausgeschöpft (siehe Auszug aus dem Bauflächenmonitoring vom 10.05.2021, M 1:3000). Somit besteht die Notwendigkeit, neue Wohnbaulandflächen zu entwickeln.

Zur Realisierung des Baugebietes „Talblick“ ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird in zwei Teilgeltungsbereiche gegliedert. Die öffentlichen Grünflächen (ÖG1) werden als eigenständiger Teilbereich festgesetzt.

### Lage des Baugebietes

Das geplante Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet / WA) befindet sich direkt nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Asselheimer Weg“ in Quirnheim. Im Nordwesten (Kindenheimer Straße 2) befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen. Nach Südwesten folgt die bebaute Ortslage, im Nordosten schließt die freie Feldflur mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an das Plangebiet. Derzeit ist das gesamte Plangebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Das Plangebiet „Talblick“ ist durch eine direkte Anbindung im Nordwesten an die K 26 (Kindenheimer Straße) erschlossen. Die K 26 führt durch das Gemeindezentrum von Quirnheim und stellt gleichzeitig die überörtliche Anbindung an die Landstraßen L395 in Richtung Grünstadt und der L450 in Kindenheim dar.

Durch die Gemeindestrassen „Talblick“ und „Vor der Pforte“ ist das Plangebiet zusätzlich im Süden an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ca. 2,34 ha) befinden sich folgende Flurstücke in der Gemarkung "Ober dem Dorf" in der Gemeinde Quirnheim:

Flurstücksnummern: (38/5), (35/3), (300/2), 301, (302/1), 302/2 und 304/4.

Hinweis: Die Flurstücke in ( ) sind nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der genaue Geltungsbereich kann dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes entnommen werden.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ein topografisch gleichmäßig ansteigendes Gelände. Die Höhendifferenz von der bestehenden Ortsbebauung mit 270 m üNN bis zum Plangebietsrand und dem Übergang zur freien Feldflur bei 290 m üNN betragen 20 m.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß der derzeitigen politischen Grundhaltung, des Landesentwicklungsplanes IV sollen sich die Gemeinden primär auf die Innenentwicklung konzentrieren, bevor Neubaugebiete auf der grünen Wiese ausgewiesen werden.

Hierzu werden im Landesentwicklungsprogramm IV unter 2.4.2 folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- Z 52: Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen - an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten - Beitrag.
- Z 61: In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.
- Z 54: In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.
- Z 55: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

In den Tabellen T4, S. 6 und S.12 ist im demografischen Entwicklungsrahmen des Landkreis Bad Dürkheim aufgezeigt, dass dieser für die Verbandsgemeinde Leiningerland moderat und unter dem Durchschnittswert ausfällt. Zielkonflikte mit dem geplanten Baugebiet sind demnach nicht vorhanden

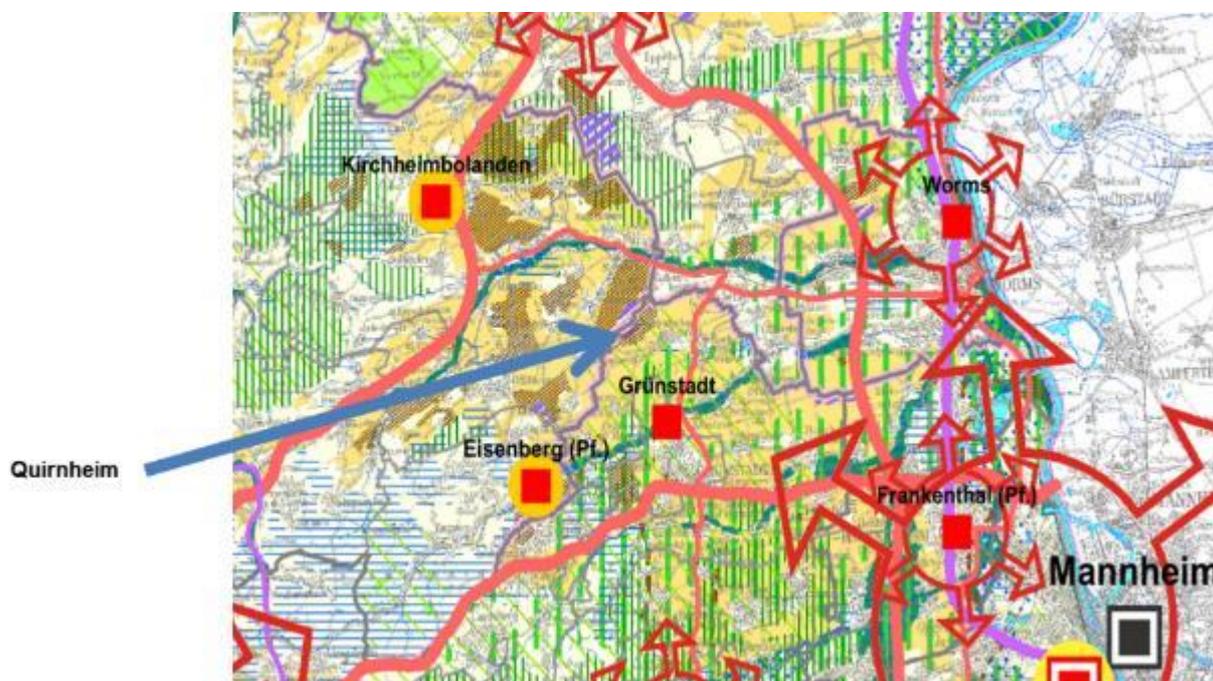


Abbildung 1 LEP IV (2008)

## 2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (15. Dezember 2014)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahre 2014 ist für die Gemeinde Quirnheim die Gemeindefunktion Landwirtschaft festgelegt worden. Boßweiler, und Quirnheim-Tal sind Ortsteile der Ortsgemeinde Quirnheim. Hinsichtlich der Entwicklung soll die Gemeinde Quirnheim sich nur auf die Eigenentwicklung beschränken. Der aktuelle Bevölkerungsstand vom 31.12.2022 ist beziffert mit 791 Einwohnern.

Im Regionalplan selbst sind in der Gemeinde Quirnheim lediglich die bereits realisierten Neubaugebiete als geplante Siedlungsflächen abgebildet. Weitere Flächenausweisungen über den Bestand hinaus sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht dargestellt. Gem. § 3 Abs. 3 Nr. 3 ROG handelt es sich bei den Grundsätzen der Raumordnung (hier: Grundsatz 2.4.2) um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen der Gemeinden. Demnach sind diese, im Gegensatz zu Zielen der Raumordnung, einer bauleitplanerischen Abwägung zugänglich. Aufgrund der o.g. Ausführungen kann an der geplanten Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes, welches in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan steht, seitens der Gemeinde festgehalten werden.

Durch das Plangebiet sind keine Vorranggebiete betroffen.

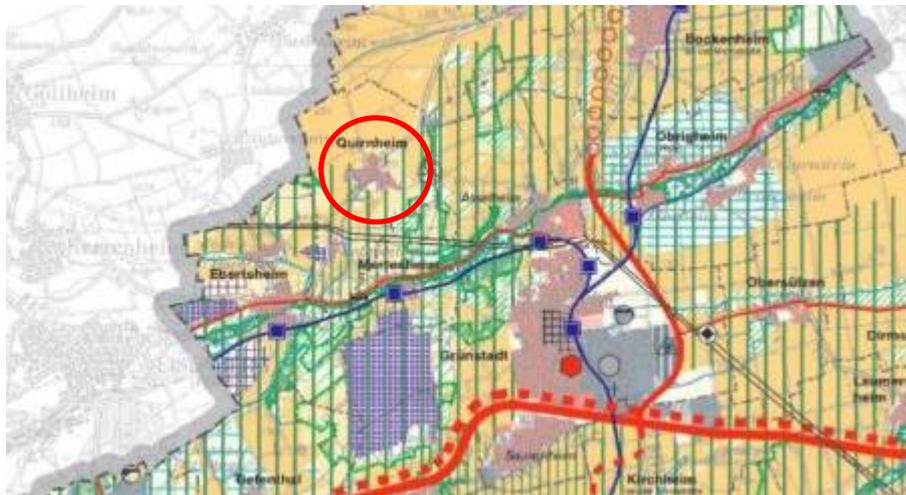


Abbildung 2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

### 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland ist das geplante Neubaugebiet dargestellt. Aus Gründen der Maßstäblichkeit sowie der generellen Parzellenunschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird die städtebaulich neu definierte Linienführung geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Damit wird dem vorhandenen Nutzungszusammenhang mit den umliegenden Flächen Rechnung getragen. Das im Flächennutzungsplan vorgegebene Freiraumkonzept wird in der Lage übernommen und verbindlich im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele im Übergang zur freien Landschaft eine einheitlich zusammenhängende Darstellung von Grünflächen zu realisieren wird nicht gefährdet.

Das Plangebiet lässt sich, ausgehend von der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes und der dadurch bedingten Unschärfe, als aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt begründen.



Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Leiningerland, genordet, ohne Maßstab  
○ Lage des Plangebietes

## 2.4 Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die örtlichen Besichtigungen und Begehungen im Zuge einer fachlich fundierten artenschutz-rechtlichen Bestandsaufnahme ergab eine hinreichend genaue Abschätzung, dass keine potentiellen Quartiere für geschützte Tierarten im Plangebiet betroffen sind. Es ist nachgewiesen, dass dem Vollzug des Bebauungsplans keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen. Der Umweltbericht wurde im September 2023 final erstellt und auf die aktuellen Belange des Bebauungsplanes angepasst und fortgeschrieben. Zusammenfassend wird festgestellt dass für die Neuversiegelung von 7.226 m<sup>2</sup> insgesamt 8.892 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen und zusätzlich 6.742 m<sup>2</sup> an privaten Grünflächen entstehen, so dass der Eingriff weitgehend regeneriert wird gegenüber dem Bestand.

## 3. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Quirnheim beabsichtigt das Baugebiet „Talblick“ zu realisieren.

Es ist vorgesehen, eine Bebauung (Allgemeines Wohngebiet / WA) mit einer optimierten Nord-südausrichtung zu realisieren. Im städtebaulichen Konzept wird eine Ringerschließung angelegt, die durch ergänzende Straßen an überörtlichen und örtlichen Straßen verbunden werden. Die Verkehrsflächen können als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebaut werden.

Insgesamt werden ca. 22 Grundstücke für freistehende, maximal 2-geschoßige Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 500 m<sup>2</sup>.

Damit wird an die bestehende Bebauung im Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ angeknüpft. Zudem wird der Übergang in die freie Landschaft durch eine lockere Bebauung besser gelöst.

Im Randbereich sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, um eine Randeingrünung vornehmen und realisieren zu können. Diese Flächen dienen des Weiteren dazu, dass Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet ferngehalten werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden auch Maßnahmen zum Lärmschutz realisiert. Der Lärmschutzwall sichert die verträgliche Nachbarschaft zum angrenzenden Vollerwerbslandwirt. Die optimale Ausrichtung der Gebäude nach Süden, zur effektiven Nutzung der Sonnenenergie ist das städtebauliche Grundgerüst.

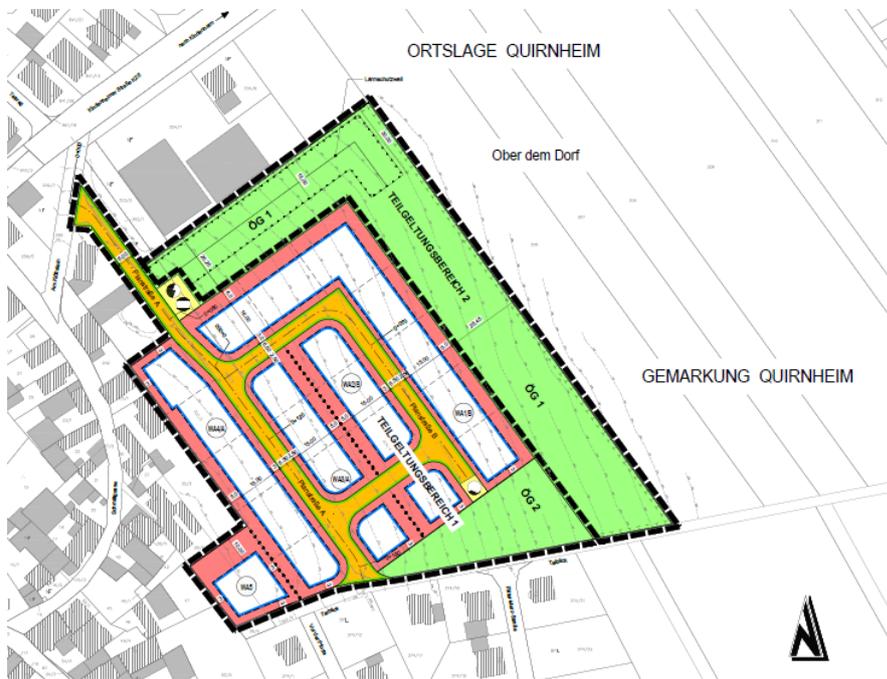


Abbildung 4 Konzept Baugebiet, ohne Maßstab

#### 4. Erschließung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert, ist die interne Erschließung für das Gesamtkonzept als Ringerschließung vorgesehen. Dieser Ring wird durch die Anbindung an die Kindenheimer Straße ergänzt. Die Verkehrsflächen sind größer dimensioniert als die Mindestbreite von 4,75 m, was für den Begegnungsverkehr Lkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (Tempo 30 km/h) ausreichend bemessen ist.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet. Das Entwässerungskonzept zur Ableitung des Regenwassers und der Wasserhaushaltsbilanz wurde erstellt. Ebenfalls wurde zur Ableitung des Schmutzwassers ein Entwässerungskonzept

beauftragt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Schmutzwasserkanäle welche an die vorhandene Ortskanalisation in der Straße „Vor der Pforte“ angebunden werden.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Netzerweiterungen der vorhandenen Leitungsbestände realisiert. Die Erschließung mit Strom- und Telekommunikationsleitungen wird auch durch Netzerweiterungen ermöglicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erschließung des Baugebietes „Talblick“ gesichert ist.

## 5. Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zu 1.1.1

Im Plangebiet wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls nicht zugelassen.

Damit möchte die Gemeinde Quirnheim ein Wohngebiet zulassen, in dem der Störungsgrad durch z. B. Schank- und Speisewirtschaften nicht ermöglicht wird. Kleinere Gewerbe sollen jedoch im Gebiet zugelassen werden, da hier die immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen durch Gesetz ausreichend geregelt sind und somit von keinen Störungen im Wohngebiet ausgegangen wird. Somit entspricht das Wohngebiet der baulichen Struktur im angrenzenden Siedlungsbereich der

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu 1.1.2

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschoße auf II beschränkt. Dies ermöglicht eine sinnvolle Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Eine zu hohe Verdichtung soll vermieden werden, um vor allem auch die Verkehrsmengen innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Zudem kann durch diese Reduzierung im Zusammenhang mit der Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten auch der Flächenanspruch für den ruhenden Verkehr minimiert werden, um die angrenzenden Straßen von ruhendem Verkehr freihalten zu können. Eine lockere Bebauung wirkt sich zudem positiv auf das Klima aus, da mehr Grünflächen innerhalb des Baugebietes möglich sind. Diese führen zu einer höheren Verdunstung, was sich vor allem im Sommer positiv auf das Kleinklima auswirkt. Dies wirkt sich somit positiv auf den Klimaschutz aus. Zudem sind die Grundstücke mit einer GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ausreichend groß bemessen, um eine städtebaulich sinnvolle Wohnbebauung zuzulassen. Gleichzeitig wird hierbei berücksichtigt, dass auch für die Nutzung von regenerativen Energien (Wärmepumpen, Pelletheizungen) Lagerflächen für Biomasse oder Freiflächen zur Nutzung von Erdwärmepumpen möglich sind, um diese Energie nutzen zu können. Des Weiteren wird hierdurch eine relativ lockere Bebauung zugelassen, die durch die privaten Eingrünungsmaßnahmen eine intensive Begrünung des gesamten Bereiches zulassen. Auch dies wirkt sich positiv auf das Klima aus. Auch wenn sich durch die versiegelten Flächen, durch Gebäude und Nebenanlagen eine Klimaveränderung

negativ auswirken könnte, wird dies durch die intensive Begrünung weitestgehend ausgeglichen.

### **5.1.3 Anzahl der Wohnungen**

#### Zu 1.3

In dem Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Dadurch möchte die Gemeinde eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes vermeiden. Dies wirkt sich auch positiv auf den ruhenden Verkehr aus, da jede Wohnung zusätzliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr errichten muss. Für das Wohngebiet wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m<sup>2</sup>, bei Einzelhäusern mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde Quirnheim eine übermäßige Verdichtung vermeiden und die Teilung der Grundstücke vermindern, um somit ausreichend Grünflächen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Dies wirkt sich klimaschützend aus und führt zu einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes. Damit können die Klimabelastungen, die durch die Versiegelung durch Wohnhäuser und Verkehrsflächen und Nebenanlagen entstehen, weitestgehend kompensiert werden. Eine Durchlüftung des Plangebietes ist somit ebenfalls besser möglich und hilft Temperaturspitzen im Sommer, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen könnten, abzuschwächen.

### **5.1.4 Bauweise, Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### Zu 1.4

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Damit möchte die Gemeinde Quirnheim das Baugebiet an die bestehende umgebende Bebauung anpassen. Eine übermäßige Verdichtung soll vermieden werden, unter gleichzeitiger Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Zudem wird hierdurch ein besserer Übergang in die Landschaft erreicht, sodass sich das neue Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einpassen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich wird. Gleichzeitig wird eine optimale Ausnutzung der Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht. Dies wurde auch beim städtebaulichen Konzept und bei der Planung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Damit können auch die Bestimmungen des EEG sowie des EEWärmeG erfüllt werden. Die überbaubaren Flächen wurden insgesamt so festgelegt, dass die Grundstücksgrenzen noch variabel verteilt werden können und somit im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auch die gewerblichen Nutzungen entsprechend der Festsetzungen möglich sind. Der Bedarf nach größeren und kleineren Grundstücken erleichtert die Vermarktung und unterstützt den dörflichen Charakter von Quirnheim.

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um es den Eigentümern zu ermöglichen, die Gebäude optimal nach Süden ausrichten zu können. Zudem ist durch das teilweise stark bewegte Gelände eine optimale Bebauung in diesem Bereich möglich. Auch damit möchte die Gemeinde die Nutzung von Sonnenenergie optimieren, um somit einen Beitrag, auch für den Klimaschutz, zu leisten.

### **5.1.5 Nebenanlagen**

#### Zu 1.4.2

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Nachbarschutz wird aufgrund der

sonstigen gesetzlichen Grundlagen (z. B. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) weitestgehend geregelt und somit gewährleistet. Somit kann auch die gesamte Grundstücksfläche sinnvoll für die Nutzung regenerativer Energien genutzt werden.

#### **5.1.6 Verkehrsflächen**

Zu 1.6

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden in verschiedene Abschnitte aufgeteilt, um eine Zuordnung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen hinsichtlich der Höhenfestsetzungen zu ermöglichen. Die Verkehrsflächen werden mit einer Regelbreite von 6,50 m festgesetzt. Die genauen Breiten sind dem Rechtsplan zu entnehmen. Die Straßenbreiten ermöglichen es, auch bei der Ausführung Stellplätze und Verkehrsbegleitgrün im Straßenbereich unterzubringen, um somit die Gestaltung des Straßenraumes weiter zu verbessern. Zudem wurden im Bebauungsplan an exponierten Stellen öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls zu einer gestalterischen Verbesserung beitragen.

#### **5.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Zu 1.5

Bei Garagen müssen diese einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3 m, die Garagenausfahrt einen Mindestabstand zur Straße von 5 m einhalten, um somit eine sichere Ausfahrt zu ermöglichen. Des Weiteren werden Flächen geschaffen, mit denen zusätzlicher Stellplatz für die Pkw's hergestellt wird. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um eine sinnvolle Bebauung auch der Nebenanlagen zu ermöglichen.

Nach dem Planungswillen der Gemeinde wird durch die Festsetzung über die Gebäudehöhe von max. 5,0 m ausnahmsweise ein nachbarschützender Charakter erzielt. Da der Bebauungsplan die Gebäudehöhe gerade im Interesse Dritter, d.h. von Nachbarn verbindlich festgesetzt hat. Dieser nachbarschützende Charakter der städtebaulichen Festsetzung zur Garagenwandhöhe kommt insbesondere dann in Betracht, wenn sie den Schutz der Aussicht wegen der besonderen örtlichen Situation (hangseitiges Gefälle zur Erschließungsstraße) zum Inhalt hat. Zur Sicherstellung der vom Abstandsflächenrecht geschützten Belange einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wahrung des Wohnfriedens wird diese Festsetzung getroffen.

#### **5.1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts**

Zu 1.8

Gemäß der Abgrenzungen in der Planzeichnung sind für die dort festgesetzten Bereiche für die Wohngebäude ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 m festgesetzt. (Siehe Gutachten von IBS Messtelle nach § 29 BImSchG für Geräusche, Bericht Nr.: 21.3.498 vom April 2022)

Damit wird ausreichender Lärmschutz der eventuell durch den nordwestlich befindlichen Landwirtschaftsbetrieb entstehen könnte für wohnempfindliche Nutzung hergestellt. Somit kann durch diese Maßnahmen mit der Ausweisung eines Lärmschutzwalles ein ausreichender Schutz der Wohnqualität gesichert werden. Zusätzlich werden im WA 6 Gebiet offenbare Dachfenster ausgeschlossen.

#### **5.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zu 2.

Alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, Materialien, Dachneigung, Kniestöcke,

Gebäudehöhen (Höhe baulicher Anlagen), Dachaufbau, Materialien, Gestaltung der überbauten Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Antennen und Werbeanlagen, Einfriedungen, private Stellplätze dienen dazu, das Baugebiet an die bestehende Bebauung und ortstypische Bauweise in der Gemeinde Quirnheim anzupassen.

Es soll ein Baugebiet entstehen, das sich gut in die landschaftliche Besonderheit und in das gesamte Landschaftsbild von Quirnheim einfügt. Die Gemeinde möchte jedoch auch ausreichend Spielräume bei der Gestaltung der Wohnhäuser lassen, um private Wünsche hinsichtlich der Gebäudegestaltung ermöglichen zu können. Alle Gebäudedächer sind zu begrünen zur Speicherung von Regenwasser, Entlastung der Kanalisation, zum Kühlen und der Lebensraumerweiterung. Garagen und Carports sind nur mit begrünten Flachdächern (extensive oder intensive Dachbegrünung) zulässig. Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben. Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den begrünten Garagendächern ist zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Klimaschutz ausgelöst.

#### **5.1.10 Landespflegerische Festsetzungen**

Zu 3.

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Damit sind auch auf den privaten Flächen Maßnahmen festgesetzt, die jedoch noch ausreichend Spielraum bei der Gestaltung der privaten Freiflächen zulassen. Es wird jedoch durch diese Festsetzungen bewirkt, dass eine starke Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht wird, was sich positiv auch auf das Klima der Gemeinde auswirkt. Durch diese Eingrünung kann auch durch Verdunstung über die Grünflächen eine ausgleichende Wirkung für die zusätzliche Neuversiegelung durch Dachflächen, Nebenanlagen und Verkehrsflächen erzielt werden. Diese privaten Grünflächen werden durch Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen ergänzt, wo durch Bau und Anpflanzungen und Sträuchern und Wiesenflächen ein weiterer Ausgleich erzielt wird.

Zudem wird durch diese Maßnahme eine Eingrünung des nördlichen Randbereiches in der Kombination mit Lärmschutzwand und Flächen für die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers vorgenommen, sodass für diesen neuen Siedlungsbereich von außen, insbesondere nach Norden der Übergang zur Landschaft verbessert wird. Zudem werden die Flächen vor Spritzmitteln, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abtriften könnten, ausreichend geschützt, sodass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes nicht ausreichen, um der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Quirnheim für den Ausgleich angerechnet. Details zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **6. Umweltbelange**

Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung weitgehend unproblematisch.

In der Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Talblick“ der GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG DR. OTT mbH aus dem Juni 2021 wird dies bestätigt. Konkret wird festgehalten, dass bei Überprüfungen am 14. Mai 2021 des Plangebietes „Talblick“ keine naturschutzfachlich wichtigen oder artenschutzrechtlich relevanten Umstände in diesem nachgewiesen wurden. Damit stehen weiteren Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen. Zusätzlich wurde der Umweltbericht im

September 2023 überarbeitet und ist Grundlage der Planung

Durch die umfangreich festgesetzten öffentlichen Grünflächen (ÖG 1) werden innerhalb des Plangebietes notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ca. 7.200 m<sup>2</sup>) ermöglicht. Gemäß dem zu vorgeannten Entwässerungskonzept zur Bewirtschaftung des Regenwassers aus den Außeneinzugsgebiet werden in diesen Grünflächen Versickerungsmulden zur Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt.

Der Artenschutz ist unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständs ermittelt, bewertet und geprüft worden. Die örtlichen Besichtigungen und Begehungen im Zuge einer fachlich fundierten artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme ergab eine hinreichend genaue Abschätzung, dass keine potentiellen Quartiere von geschützten Tierarten im Plangebiet betroffen sind. Es ist nachgewiesen, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Entwurfsfassung.

Verkehrslärm / Lärmemissionen

In dem Schalltechnischen Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik für Schall-, Wärme- und Feuchteschutz Malo wurden im Januar 2016 nachfolgende Ergebnisse gutachterlich ermittelt.

Verkehrslärm

Die geltenden Vorgaben der DIN 18005, Beiblatt 1 bezüglich des Beurteilungspegels des Verkehrslärms werden im gesamten Plangebiet im Tag und Nachtzeitraum unterschritten. Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Tag- und Nachtzeitraum ebenfalls im gesamten Plangebiet unterschritten.

Eine aktive Schallschutzmaßnahme bezüglich des Verkehrslärms ist nicht erforderlich (vgl. Hess. VGH. B.v.17.08.2017-4C2760/16.N).

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplangebiet "Talblick" in der Gemeinde Quirnheim Kreis Bad Dürkheim, erstellt durch IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH vom November 2021 wurden notwendige aktive Schallschutzmaßnahmen ermittelt zum Schutz vor dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten des Plangebietes. Auf der in der Planzeichnung als ÖG1 bezeichneten Grünfläche soll entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 4,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden, der entlang der östlichen Plangebietsgrenze südwestlich des geplanten Wirtschaftsweges ca. 30 m lang weitergeführt wird. Zusätzlich werden im WA 6 Gebiet offenbare Dachfenster ausgeschlossen (gelber Bereich der nachfolgenden Skizze).

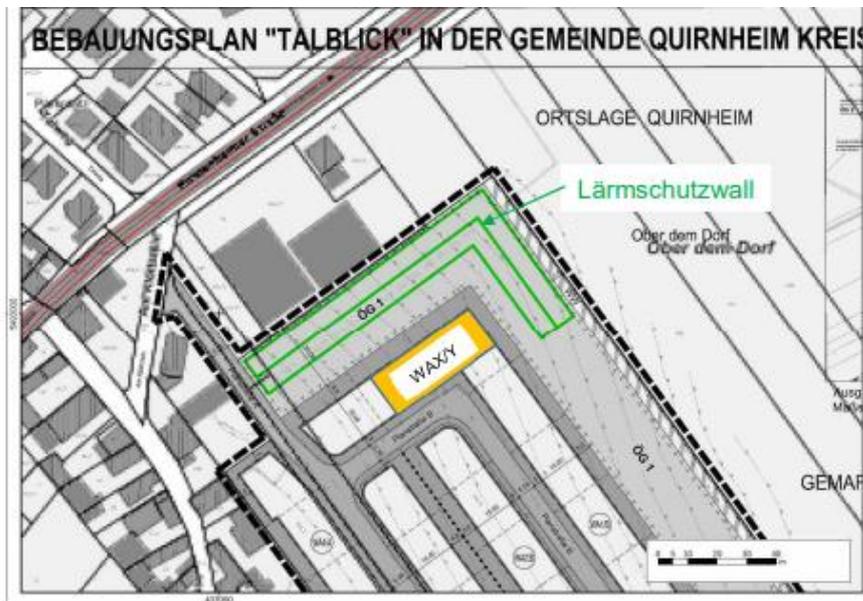


Abbildung 5 Lageplan der Lärmschutzmaßnahme on IBS, ohne Maßstab

## 7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Quirnheim möchte die bestehende städtebauliche Lücke im nordöstlichen Siedlungsabschluss zwischen Kindenheimer Straße (K 26) und der realisierten Wohnbebauung „Am Asselheimer Weg“ durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Talblick“ schließen. Der bestehenden Nachfrage nach Bauland kann nur so entsprochen werden.

Die Erschließung des geplanten Bauabschnittes ist gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt, über die neue Zufahrtsstraße, die an die Kindenheimer Straße anschließt.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist mit keinen Restriktionen zu rechnen, da nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind.

Für die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung bietet sich die im Nordosten von Quirnheim befindliche unbebaute Fläche wie oben herausgearbeitet an. Die südlich an die Ortslage und westlich direkt neben dem Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ an Wohnbebauung anschließt. Durch diese Nähe zu bereits erschlossenem und bebautem Gebiet können Wohnbauflächen mit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden entwickelt werden.

In diesem Zuge wird die bisher im Planungsbereich lediglich einseitig bebaute Straße Talblick um weitere angrenzende Wohnhäuser ergänzt und damit wirtschaftlicher genutzt. Gleichzeitig wird das Ortsbild von Quirnheim – durch einen qualifizierten Übergang des bebauten Siedlungszusammenhanges in die frei Landschaft - abgerundet.

Die Folge ist, dass das derzeit im Außenbereich befindliche Plangebiet zum Innenbereich wird. Insoweit beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Gemeindevertretung von Quirnheim will Familien mit Kindern bevorzugt behandeln. Ohne Mitwirkung von Maklern und Bauträger sollen sie mit eigenem Architekten und einer Baufirma ihrer Wahl nach ihren Vorstellungen preiswert bauen können.

Das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Quirnheim wird mit dem geplanten Baugebiet nun vollendet. Darin wurde eine primäre Nordsüdausrichtung der Gebäude umgesetzt, um eine optimale Nutzung der regenerativen Energien ermöglichen zu können.

Damit möchte die Gemeinde Quirnheim indirekt ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten, um langfristig eine Reduzierung von fossilen Energieträgern zu erzielen.

**Aufgestellt:**

**SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH**  
**Gartenstraße 8, 55232 Alzey**

Alzey, im November 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. v. Bergen'.

---

Herbert von Bergen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uwe E. Franzreb'.

---

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb