

28. Oktober 2022

Verbandsgemeinde Leiningerland
Industriestraße 11
67269 Grünstadt



**Bebauungsplan „Talblick“ in der Ortsgemeinde Quirnheim;
Stellungnahme der IHK Pfalz gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Beteiligung am Bebauungsplan „Talblick“ der Ortsgemeinde Quirnheim. Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass Planungsrecht für die Errichtung von ca. 28 Wohnbaugrundstücken geschaffen werden soll. Dafür wird das Plangebiet zu einem großen Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Grundlage der Planung ist ein städtebauliches Gesamtkonzept, nach dem bereits das Neubaugebiet „Am Asselheimer Weg“ erschlossen wurde. Im zweiten Realisierungsabschnitt soll nun der bereits realisierte Bauabschnitt in nordwestliche Richtung fortgesetzt werden.

Grundsätzlich kann die Realisierung von attraktiven Wohnbaugrundstücken in dafür geeigneten Gebieten letzten Endes auch der Wirtschaft zugutekommen. Dennoch sind aus unserer Perspektive potenzielle Konflikte zwischen dem Vorhaben und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu befürchten. Entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung soll ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,50 Metern errichtet werden. Jedoch wird aus der Planung nicht deutlich, ob durch die geplante Maßnahme die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Dies wäre aus unserer Sicht wichtig sicherzustellen, um die Planungssicherheit des Unternehmens zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind uns keine Konflikte mit wirtschaftlichen Interessen bekannt. Daher haben wir im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens keine Einwände vorzubringen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz

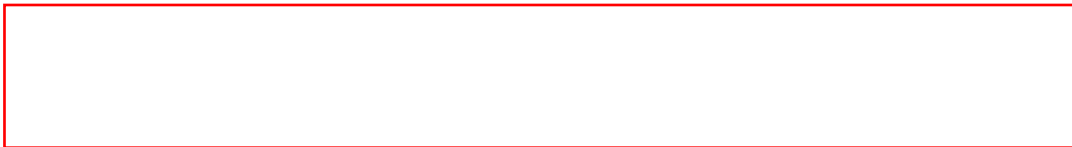




**LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
SPEYER**

Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 18 80 - 67328 Speyer

Verbandsgemeinde Leiningerland
Industriestraße 11
67269 Grünstadt



Datum:
26.09.2022

**Bebauungsplan „Talblick“, Ortsgemeinde Quirnheim
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unser Schreiben vom 03.08.2016 und bitten unsere Stellungnahme, sofern noch nicht geschehen, auch im weiteren Verfahren und bei Realisierung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Unter Bezug auf die Schalltechnische Untersuchung möchten wir nochmals erwähnen, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Besucher:
St. Guido-Str. 17
67346 Speyer

Fon: (06232) 626-0
Fax: (06232) 626-1102
Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Arno Trauden
Stellvertreter:
Franz-Josef Theis



Rheinland-Pfalz

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der in der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der K 26 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.





Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Verbandsgemeindeverwaltung
Leiningerland
Herr Fabian
Industriestraße 11
67269 Grünstadt



Dienststelle Neustadt

Postanschrift:

Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:

Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Datum 26.10.2022



**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Quirnheim
Bebauungsplanentwurf „Talblick“
hier: Einholung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 19.09.2022



sehr geehrte Damen und Herren,

das im Hinblick auf den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb Hartmann erstellte Lärmgutachten sieht die Errichtung eines 4,5 m hohen Lärmschutzwalles als notwendig an, um die störepfindliche Nutzung des neuen Wohngebietes mit den Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes vereinen zu können. Dies ist zwar in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan enthalten, zeichnerisch jedoch nicht in die aktuell vorliegende Planzeichnung integriert. Dies ist u.E. in jedem Fall zu ergänzen.

Unter der Voraussetzung, dass die Errichtung des Lärmschutzwalles gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachtens in die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden, bestehen gegen o.g. Bebauungsplan aus Sicht der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen





Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 10 23 |
67410 Neustadt an der Weinstraße

Verbandsgemeindeverwaltung
Leiningerland
Industriestraße 11
67269 Grünstadt

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT, BO-
DENSCHUTZ

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

07.11.2022



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf "Talblick" der Ortsgemeinde Quirn-
heim.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Es gab in der Vergangenheit wohl eine Stellungnahme zu o.g. B-Plan vom 11.08.2016.

Als Fazit dieser Stellungnahme bleibt festzuhalten, dass wg. der Problematik Niederschlags-
wasserbewirtschaftung eine Zustimmung zu dem B-Plan nicht erfolgen konnte.

Auf der Grundlage des jetzt vorgelegten Bebauungsplanentwurfes ist eine Zustimmung wei-
terhin nicht möglich.

Ich finde nichts zu dem Thema „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“. Über allem schwebt
doch das DWA-A 100. Es geht um den Erhalt des lokalen Wasserhaushalts!!! Es geht um
Wasserwirtschaft als zielbewusste Ordnung aller menschlichen Einwirkungen auf das ober-
und unterirdische Wasser.

Eine Wasserbilanz liegt auch nicht vor.

1/4

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05 BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Die Umsetzung des Arbeitsblatt DWA-A 100 Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE) DWA Regelwerk Dezember 2006 schreitet voran.

Das Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist in der Fassung vom März 2022 als Weißdruck (siehe Anlage) veröffentlicht.

Der Anwendungsbereich nach Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 ist wie folgt beschrieben:

„Das vorliegende Merkblatt ergänzt die Arbeitsblätter DWA-A 100, DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA A 102-2/BWK-A 3-2 mit Grundlagen und methodischen Empfehlungen zur Bewertung der Wasserhaushaltsgrößen in Siedlungsgebieten. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Diese Zielsetzung wird in den Arbeitsblättern DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA A 102-2/BWK-A 3-2 als Emissionskriterium für die Wassermenge aufgegriffen. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen.

Die vorliegenden Regelungen zielen vorrangig auf eine Anwendung bei folgenden Veranlassungen:

- städtebauliche und/oder entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen;
- städtebauliche und/oder entwässerungstechnische Überplanung von Siedlungsgebieten (z. B. Nachverdichtung, Nutzungskonversion, städtebauliche Sanierung);
- Entwicklung geeigneter Maßnahmen im Rahmen von Maßnahmenprogrammen nach EG- WRRL zur Behebung festgestellter Defizite des Gewässerzustands, verursacht durch siedlungsbedingte Veränderungen der lokalen Wasserhaushaltsgrößen und des Abflussregimes.

Die Maßnahmen zur Bewirtschaftung des lokalen Wasserhaushalts dienen auch der Minderung der Abflusswirksamkeit von Flächen bei Starkregen. Unabhängig davon sind die üblichen Nachweise zum Überflutungsschutz zu führen.

Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Ziele müssen zu Beginn städtebaulicher Planungen als Randbedingungen und Anforderungen eingebracht werden. Planungsvarianten des Städtebaus und der Objektplanung können mithilfe von Bilanzverfahren bewertet werden. In der verbindlichen Bauleitplanung müssen Festsetzungen getroffen werden, die den Zielen des Wasserhaushalts des Arbeitsblatts DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 sowie dieses Merkblatts dienlich sind.“

Bei der Begründung steht zwar etwas zu Umweltbelangen und unter Ziffer 3.3 anfallendes Niederschlagswasser finde ich kurze Aussagen zu Rückhaltevolumen, Zisternen, Dachbegrünungen und die Aussage, dass Nachweise im Entwässerungsantrag zu erbringen sind.

Die Aussagen zu dem Thema Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (DWA A 100), den Fragestellungen zur Wasserhaushaltsbilanz (DWA-M 102-4), den anstehenden Modifikationen des DWA A 138 / DWA M 153 zur DWA A 138-1 (gegenwärtig Gelbdruck) und dem Gesamtthema DWA-A/M 102 nebst den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG (u.a. Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts) i.V.m. den Klimaschutzurteilen des BVerfG bzw. des EuGH (Klimaschutz Verfassungsrang) und dem damit einhergehenden Paradigmenwechsel sind unzureichend.

Es geht um die Herausforderungen, die an eine wassersensitive Zukunftsstadt gestellt werden und damit um die Berücksichtigung des natürlichen Wasserhaushalts und Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers direkt vor Ort.

Inwieweit das Konzept eine Betrachtung über die Systemgrenzen vornimmt, entzieht sich meiner Kenntnis.

Ein Fachbeitrag Wasser, eine Wasserhaushaltsbilanz ist bisher Fehlanzeige, ein adäquates Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist nicht erkennbar.

Dem Bebauungsplan stimme ich bisher weiterhin nicht zu.

Primär ist eine Wasserbilanz zu erstellen / ein Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem aufzustellen / abzustimmen.

Es ergeben sich bereits jetzt folgende allgemeine Hinweise:

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Eistal-West) zuzuführen.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und –leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die **Wasserbilanz** als Jahresdurchschnittswert zu **erhalten** und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe **„Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“** bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen!

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Es wird daher empfohlen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) eine Begrünung der Dachfläche (möglichst intensiv) und/oder zumindest teilweise eine Begrünung der Gebäudefassaden vorzusehen.

Starkregen/Hochwasserschutz:

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Leiningerland und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgd-sued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 05 65 |
67405 Neustadt an der Weinstraße

Verbandsgemeinde Leiningerland
Industriestr. 11
67269 Grünstadt



REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-31267
referat23@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

28.09.2022

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Qurinheim

Bebauungsplanentwurf „Talblick“

Hier: Einholung der Stellungnahmen gem. §4 Abs. 2 BauGB

Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung

Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB





Sehr geehrte Damen und Herren,

(X) gewerbeaufsichtliche Belange werden nicht berührt.

() aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.

Angrenzend an das Plangebiet ist der landwirtschaftliche Betrieb Hartmann. Wegen des Charakters eines landwirtschaftlichen Betriebes, habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes (Lärm, Staub, Geruch) Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



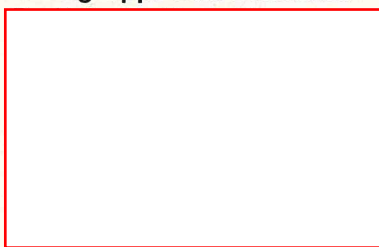
Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

BUND RLP, Eyersheimer Mühle, 67256 Weisenheim am Sand

Kreisgruppe Bad Dürkheim


An die
Verbandsgemeinde Leiningerland

Industriestr. 11
67269 Grünstadt



26.09.2022

Bebauungsplan „Talblick“ der Ortsgemeinde Quirnheim

, sehr geehrte Damen und Herren,

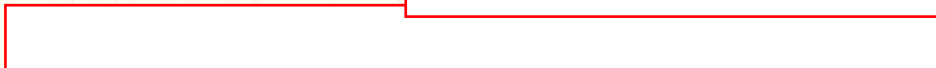
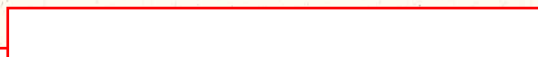
vielen Dank für die Übersendung der Mitteilung über die Offenlegung obigen B-Plan-Entwurfs. Wir danken auch für die Auseinandersetzung mit unserer Stellungnahme vom 06.08.2016. Auch die Planungsunterlagen wurden nun komplettiert.

In der Sache müssen wir Ihnen jedoch mitteilen, dass sich unsere kritische Haltung gegenüber der aus unserer Sicht zu großzügigen Ausweisung neuen Baulands nicht verändert hat. Wie wir den Unterlagen entnehmen, hat sich auch die zuständige Raumplanungsbehörde, der Verband Metropolregion Rhein-Neckar, gegen die zu große Dimensionierung des Baugebiets ausgesprochen, weil die Planung nicht den Vorgaben des Regionalplans entspricht. Es überrascht uns, dass die Gemeinde sich über dieses Votum hinwegsetzen will.

In ihrer Erwiderung auf unsere Stellungnahme vom 06.08.2016 schreibt die Gemeinde, dass es sich bei der Planung um eine Bebauung im „Innenbereich“ handeln würde. Dieser Auffassung möchten wir deutlich widersprechen. Übrigen hat sich auch die Kreisverwaltung in ihrer Stellungnahme einer solchen Auffassung deutlich entgegengestellt.

Abschließend möchten wir die Gemeinde noch einmal deutlich auffordern, das Neubaugebiet zu verkleinern.

Mit freundlichen Grüßen



D.: Kreisverwaltung DÜW, VRRN



LANDESJAGDVERBAND RHEINLAND-PFALZ E.V.

Vereinigung der Jägerinnen und Jäger

Anerkannter Naturschutzverband

Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. • Postfach 27 • 55453 Gensingen

An die
Verbandsgemeinde Leiningerland
Industriestr. 11
67269 Grünstadt



28.09.2022

Fasanerie 1
55457 Gensingen
Tel. : +49 6727 / 89 44-0
Fax: +49 6727 / 89 44-22
info@ljbv-rlp.de
www.ljbv-rlp.de

B-Plan "Talblick", Quirnheim



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Die geplante Maßnahme verursacht erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Für diese Eingriffe in den Naturhaushalt ist maßnahmenbezogen ein Ausgleich vorgesehen.

Für die zu schaffenden Ausgleichsflächen sollen nachfolgende Anregungen in die Planung aufgenommen werden.

Auf diesen Ausgleichsflächen sollen auf 50% heimische Feldgehölze und Hecken angepflanzt und die andere Hälfte als extensives Dauergrünland genutzt werden. Zum Schutz der Ausgleichsfläche vor dauerhafter Störung der wild lebenden Tiere wird empfohlen, die Heckenkomplexe in den Randbereichen zu verdichten, damit so auf natürliche Weise im zentralen Bereich eine Ruhezone entstehen kann. Die Pflege der offenen Bereiche durch mähen oder mulchen soll in der Zeit vom 01. August bis 31. August jeden Jahres erfolgen. Eine frühere Mahd ist zum Schutz der Bodenbrüter und der Jungtiere, die instinktiv noch kein Fluchtverhalten haben, zu verneinen. Die Pflege der Fläche soll bis zum 01. September abgeschlossen sein, damit auf den gemähten Flächen genügend Äsung für das Winterhalbjahr aufwachsen kann. Der Aufwuchs der Grünlandbereiche soll zum Aushagern des Bodens nach der Mahd entfernt werden, damit so die Artenvielfalt der Vegetation gefördert wird. Für den Bereich der Ausgleichsfläche soll zum Schutz der wildlebenden Tiere und der aufkommenden Trockenrasenvegetation ein ganzjähriges Wegegebot und eine generelle Anleinpfllicht für Hunde ausgesprochen werden. Diese Bestimmungen sollen auf den Wegen in den Randbereichen durch eine entsprechende Beschilderung sichtbar gemacht und deren Einhaltung überprüft werden. Zur Pflege der Gehölzbereiche sollen überalterte Gehölze in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden. Somit wird verhindert, dass die Artenvielfalt der Gehölzbereiche verringert wird.

/2

Die Ausgleichsfläche soll abseits von Landstraßen und stark frequentierten Feldwegen, in beruhigten Bereichen, angelegt werden, damit sich auf diesen Flächen die Natur ungestört durch menschlichen Einfluss entwickeln kann.

Dem Bebauungsplanentwurf „Talblick“ der Ortsgemeinde Ouirnheim kann unter Aufnahme der Anregungen dieser Stellungnahme, zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



POLLICHIA e.V., Haus der Artenvielfalt
Erfurter Str. 7, 67433 Neustadt/Weinstraße

An
die Verbandsgemeinde Leiningerland

[Redacted]

Industriestr. 11

67269 Grünstadt

POLLICHIA-Geschäftsstelle

Haus der Artenvielfalt
Erfurter Straße 7
67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Telefon: +49 6321 92 17 68
Telefax: +49 6321 92 17 76
E-Mail: kontakt@pollichia.de
Internet: www.pollichia.de

Neustadt an der Weinstraße, 3.10. 2022

Bebauungsplan „Talblick“ der Ortsgemeinde Quirnheim

[Redacted]

[Redacted] sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Mitteilung über die Offenlegung obigen B-Plan-Entwurfs. Die POLLICHIA schließt sich der Stellungnahme des BUND vom 26.9.2022 an.

Zitat: „In der Sache müssen wir Ihnen jedoch mitteilen, dass sich unsere kritische Haltung gegenüber der aus unserer Sicht zu großzügigen Ausweisung neuen Baulands nicht verändert hat. Wie wir den Unterlagen entnehmen, hat sich auch die zuständige Raumplanungsbehörde, der Verband Metropolregion Rhein-Neckar, gegen die zu große Dimensionierung des Baugebiets ausgesprochen, weil die Planung nicht den Vorgaben des Regionalplans entspricht. Es überrascht uns, dass die Gemeinde sich über dieses Votum hinwegsetzen will.

In ihrer Erwiderung auf unsere Stellungnahme vom 06.08.2016 schreibt die Gemeinde, dass es sich bei der Planung um eine Bebauung im „Innenbereich“ handeln würde. Dieser Auffassung möchten wir deutlich widersprechen. Übrigen hat sich auch die Kreisverwaltung in ihrer Stellungnahme einer solchen Auffassung deutlich entgegengestellt.

Seite 1 von 2

Präsidium:

Dr. Michael Ochse (Präsident)
Michaela Allbach (Vizepräsidentin)
Ulrich Walter (Rechner)
Dr. Wolfgang Lähne (Schriftführer)
Heiko Bischoff (Schriftleiter Kurier)

Beisitzende:

Fritz Thomas (Naturschutz)
Dr. Dagmar Lange (Museum)
Dr. Reinhard Speerschneider (Fundraising)
Gunter May (Öffentlichkeitsarbeit)

Geschäftsführung:

Dr. Jana Carina Riemann
Vereinsregister:
VR 10225
Steuernummer:
31/662/01165

Bankverbindung:

POLLICHIA e.V.
Sparkasse Südpfalz
IBAN:
DE 46 5485 0010 0010 0684 19
BIC: SOLADES1SUW



Abschließend möchten wir die Gemeinde noch einmal deutlich auffordern, das Neubaugebiet zu verkleinern“.

Mit freundlichen Grüßen



Seite 2 von 2

Präsidium:

Dr. Michael Ochse (Präsident)
Michaela Allbach (Vizepräsidentin)
Ulrich Walter (Rechner)
Dr. Wolfgang Lähne (Schriftführer)
Heiko Bischoff (Schriftleiter Kurier)

Beisitzende:

Fritz Thomas (Naturschutz)
Dr. Dagmar Lange (Museum)
Dr. Reinhard Speerschneider (Fundraising)
Gunter May (Öffentlichkeitsarbeit)

Geschäftsführung:

Dr. Jana Carina Riemann
Vereinsregister:
VR 10225
Steuernummer:
31/662/01165

Bankverbindung:

POLLICHIA e.V.
Sparkasse Südpfalz
IBAN:
DE 46 5485 0010 0010 0684 19
BIC: SOLADES1SUW



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

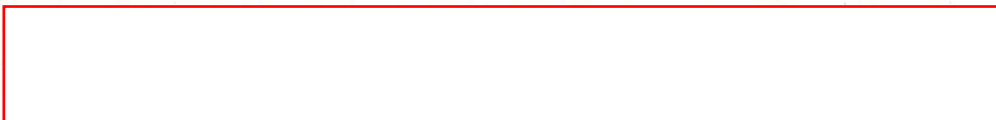
Verbandsgemeinde Leiningerland
Industriestraße 11
67269 Grünstadt



DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de



27.09.2022

**Betr.: Bebauungsplanentwurf „Talblick“, OG Quirnheim;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

1/2

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Parkmöglichkeiten
Parkplätze und Parkhäuser
im Innenstadtbereich





3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

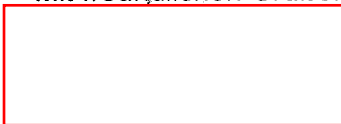
Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Verteiler:

Verbandsgemeindeverwaltung Leiningerland

Fachbereich 2

Ihr Zeichen : 2.1/42/610-13/Fa
Unser Zeichen : 1.2.8/42/610-13/Ee

Sachbearbeiter :
Zimmer :
Telefon :
Telefax :
Email:

Datum : 21.10.2022 21.10.2022

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Quirnheim Bebauungsplanentwurf „Talblick“

Hier: Einholung der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu Ihrem Schreiben vom 19.09.2022 teilen wir Ihnen mit, dass in den textlichen Festsetzungen unter 3.4 zwar eine Zuordnung für den privaten Eingriff vorgesehen ist, nicht jedoch für den öffentlichen Eingriff.

Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass auch der öffentliche Eingriff einer Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird.

Verbandsgemeinde Leiningerland
Fachbereich 2
Industriestraße 11
67269 Grünstadt

Vorab per E-Mail: bauleitplanung@vg-l.de

Betreff: Offenlage Bebauungsplanentwurf Quirnheim „Talblick“ in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Einwohner der Gemeinde Quirnheim nehmen wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurf „Talblick“ (Stand Juli 2022) wie folgt Stellung:

Wir erachten es als wichtig auf die Unregelmäßigkeiten in Bezug auf das Neubaugebiet „Talblick“ hinzuweisen. Dieses ist zuallererst überdimensioniert und in einer Gemeinde mit schwacher Infrastruktur, wie es Quirnheim ist, nicht sinnvoll zu realisieren. Insbesondere im Interesse der potenziellen Käufer bei der derzeitigen Wirtschaftslage. Bedenken bestehen auch hinsichtlich der Kostentragung, insbesondere für die Erschließung und das Starkregenkonzept.

Im Folgenden finden Sie alle, aus unserer Sicht, relevanten Punkte aufgelistet.

Einwendungen

I.

1.

Im bestehenden Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ ist die Ritter-Merz-Straße als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgelegt. Diese Zweckbestimmung wurde am 03.11.2021 schriftlich durch die Verbandsgemeinde Leiningerland bestätigt. Auch wurde im Zuge der Versetzung einer Pflanzinsel in der Ritter-Merz-Straße wiederholt darauf hingewiesen, dass diese zur Verkehrsberuhigung diene.

Derzeit ist die Ritter-Merz-Straße als Kreisstraße ohne unmittelbare Anbindung an die Hauptstraße (Tanzgasse/Kindenheimer Straße) ausgelegt. Die Planstraße A und B des NGB "Talblick" führen zwangsläufig zu einer intensiveren Nutzung der Ritter-Merz-Straße als Durchfahrtsstraße. Durch die so entstehende direkte Anbindung mit der Hauptstraße ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, welches der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" der Ritter-Merz-Straße widerspricht. Zeichnen sich wie hier

bereits in einem frühen Stadium des Bebauungsplans Konflikte ab, die insbesondere durch diesen erst geschaffen werden, so ist doch zumindest im Rahmen der Abwägung des § 1 (7) BauGB diesen Rechnung zu tragen, um eine interessensgerechte Lösung zu finden. Dies ist nur möglich, wenn die zu erwartende Verkehrszunahme umfanglich geprüft wird.

Insbesondere wurde auf der 15. Sitzung des Gemeinderates Quirnheim einstimmig beschlossen, dass auch für die Ritter-Merz-Straße eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h eingerichtet werden soll. Da zu befürchten ist, dass die Ritter-Merz-Straße im Zuge des Neubaugebiets „Talblick“ zu einer zweiten Ortsdurchfahrtstraße wird, muss man hier mit einer Verminderung der Wohnqualität durch erhöhten Verkehrslärm rechnen. Mutmaßlich soll die Langgasse mittelfristig als Einbahnstraße ausgelegt werden, wodurch der gesamte Verkehr Dorf auswärts über die Ritter-Merz-Straße gelenkt wird. Spätestens dann, aber auch schon ohne die zu erwartende Umwidmung der Langgasse, ist der verkehrsberuhigte Charakter der Ritter-Merz-Straße nicht mehr gegeben. Dies erfolgt, obwohl die Verbandsgemeinde wiederholt in der Vergangenheit in Wort und Schrift betont hatte, dass das Neubaugebiet „Talblick“ ehemals zusammen mit dem Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ entwickelt wurde. Dass insofern ein einheitliches städtebauliches Konzept (Planbegründung, Ziffer 3) verfolgt wird, lässt sich nicht erkennen.

Angesichts der zu erwartenden Verkehrsströme ist die Festsetzung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche grundsätzlichen Bedenken ausgesetzt. Eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr dient in erster Linie der Verkehrssicherheit. Eine solche Verkehrssituation läuft auch einem Planungsangebot, das sich vorwiegend an Familien mit Kindern richtet, zuwider und sich insbesondere auch an den allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung messen lassen muss.

2.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Landesbetrieb Mobilität (LBM) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Jahre 2016 in seiner Stellungnahme den unübersichtlichen und für das geplante Verkehrsaufkommen nicht ausgelegten Anschluss an die Straße „Am Klöttstein“ bemängelt und zudem eine Übernahme der Kosten ausschließt.

Hier ist noch nicht eingeflossen, dass der gesamte Verkehr Dorf auswärts, laut der uns vorliegenden Informationen, mittelfristig über die Planstraßen A und B geleitet werden sollen. Besonders da in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Schmittgasse mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.06.2021 öffentliche Parkplätze festgelegt worden sind, welche sich teilweise in Kreuzungsnähe befinden, wird der angesprochene Ringschluss zur Erschließung des Plangebiets (Planbegründung, Ziffer 4) für den Baustellenverkehr verhindert. Folglich wird es zu einer Nutzung der Ritter-Merz-Straße durch die Baustellenfahrzeuge und somit zu einer Beeinträchtigung der dort ansässigen Bewohner und Schäden an den Straßen kommen.

Dies ist eine unverhältnismäßige Benachteiligung des Baugebiets "Am Asselheimer Weg" und widerspricht dessen Zweckbestimmung. Erneut hat man das Gefühl, das Baugebiet "Talblick" ist weder durchdacht noch zweckmäßig und eine Benachteiligung des Baugebiets „Am Asselheimer Weg“ wird bewusst in Kauf genommen. Konflikte werden durch den Bebauungsplan gerade nicht bewältigt, sondern erst geschaffen.

Des Weiteren ist die geplante Ausfahrt unübersichtlich und wie durch die LBM bereits angemerkt, entsprechend den hier offengelegten Unterlagen, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, nicht verkehrssicher. Auch dies entspricht nicht den

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ist nicht mit der Sicherheit der Wohnbevölkerung vereinbar.

3.

Wie den offengelegten Dokumenten zu entnehmen ist, wurde der nahe gelegene Flugplatz, welcher auch für Motorflugzeuge zugelassen ist, nicht von dem aktuell gültigen Lärmgutachten erfasst. Aufgrund des regelmäßigen Flugverkehrs und der motorbetriebenen Zugmaschine ist die Lärmbelastung nicht vernachlässigbar. Da hier auch eine zweite Fliegerhalle entstehen soll und ein weiteres Segelflugzeug angeschafft wurde, ist zudem mit einer Intensivierung des Fluglärms zu rechnen. Wie Ihnen bekannt sein dürfte, erzeugt auch der Flugbetrieb mit Segelflugzeugen signifikanten Lärm in der unmittelbaren Umgebung.

4.

In der Begründung ist festgehalten, dass das geplante Neubaugebiet durch Netzerweiterung an das bestehende Telekommunikationsnetz angeschlossen werden soll (Planbegründung, Ziffer 4). Laut Gesetz muss hier Glasfaseranschluss bereitgestellt werden. Der eventuelle Ausbau durch die Deutsche Glasfaser beinhaltet das NGB „Talblick“ offiziell nicht. Dies wurde anlässlich der Bürgersprechstunde am 16.06.2021 auf direkte Nachfrage durch die Deutsche Glasfaser ausdrücklich klargestellt, dass das geplante Ausbaugebiet das Neubaugebiet „Talblick“ nicht mit ein schließt. Auch auf Nachfragen hat die Gemeinde Quirnheim uns keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt, so dass wir weiterhin von diesem Sachverhalt ausgehen müssen.

5.

Bereits aus wirtschaftlichen Gründen ist die Verwirklichung der Planung nachhaltig nicht möglich, so dass diese auch nicht erforderlich und somit rechtswidrig ist.

Laut SGD-Süd und weiteren Behörden müssen die Erschließungskosten insbesondere für Starkregenschutz und Lärmschutz auf die Grundstückspreise umgelegt werden. In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB auf Seite 16 befindet sich folgende Stellungnahme, welche auch in der aktuellen Begründung unter Punkt 6 „Zusammenfassung“ zu finden ist:

„In Quirnheim werden Familien mit Kindern bevorzugt behandelt. Ohne Mitwirkung von Maklern und Bauträger können sie mit eigenem Architekten und einer Baufirma ihrer Wahl nach ihren Vorstellungen preiswert bauen.“

Jedoch widerspricht das aktuelle geplante Neubaugebiet dieser Begründung. Von preiswerten Grundstückspreisen kann keine Rede mehr sein. Wir haben im Vorfeld wiederholt um Offenlage der Kalkulationen gebeten, dennoch ergibt sich nach unseren Hochrechnungen ein Quadratmeterpreis von mindestens 450 Euro. Wie wir erfahren haben, sind selbst die internen Kalkulationen nicht aktuell. Ergänzend gibt es offensichtlich noch kein ausgearbeitetes Starkregenschutzkonzept für das NBG „Talblick“.

In diesem Zusammenhang ist es besonders bedauerlich, dass die Gemeinde Quirnheim bis heute noch nicht schlüssig erklären konnte, wie die Kosten für das Starkregenkonzept getragen werden können. Hier handelt es sich laut eigenen Angaben der Gemeinde um ca. 700.000 Euro. Dies bekräftigt der Entwurf der Nachtragshaushaltsplanung 2022. Das während der 20. Gemeinderatsitzung vorgestellte Starkregenkonzept kann nach Angaben der SGD Süd im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Talblick“ nicht gefördert werden. Details, Pläne und Kostenrechnungen wurden zu unserem Bedauern auch auf mehrmaliges Nachfragen nicht zur Verfügung gestellt, obwohl dieser Gegenstand diverser öffentlichen Ratssitzungen war. Auf besagter Gemeinderatsitzung wurde zwar in einem ca. 30-minütigen bebilderten Vortrag

darüber referiert, auch mit der Anmerkung, man könne die entstehenden Kosten für das Neubaugebiet „Talblick“ anderweitig „verstecken“. Laut schriftlicher Stellungnahme des Ortsbürgermeisters handelte es sich bei diesem Vortrag allerdings nur um die Vorstellung eines „30-minütigen bebilderten Antrags“. Daher liegt laut Aussage der Ortsgemeinde Quirnheim offensichtlich noch immer kein Starkregenschutzkonzept vor.

Zudem ist nicht ersichtlich wie der Starkregen, welcher im Neubaugebiet „Talblick“ abläuft, aufgefangen werden soll, damit dieser nicht die darunterliegenden Gebiete überflutet. Laut Bebauungsplan ist mit einer signifikanten Versiegelung der Fläche zu rechnen, welche das Regenwasser nicht mehr auf natürliche Weise ablaufen lässt. Dies entspricht sicherlich nicht den allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der dort wohnenden Bevölkerung. Der Verzicht auf die Festsetzung flächenhafter Vorsorgemaßnahmen ist somit verfehlt.

Außerdem befinden sich die Bauplätze in Hanglage mit hohen Kalksteinvorkommen und drückendem Wasser. Dies führt zwangsläufig zu hohen Baukosten auf Grund der zu erwarteten Bodenklassen 5 und 6. Dieselbe Bodenzusammensetzung findet sich auch im angrenzenden Gebiet „Am Asselheimer Weg“. Auf Nachfragen können private Bodengutachten und Bilder nachgereicht werden.

6.

Ergänzend hierzu ist bis jetzt nicht sichergestellt, dass die 28 Grundstücke tatsächlich vorrangig an Familien mit Kindern verkauft werden. Aktuell ist zu befürchten, auch da der Bauplan explizit Doppelhaushälften mit zwei Parteien erlaubt, dass die Grundstücke durch Wohnungsbaufirmen oder private Investoren aufgekauft werden. Auch dies widerspricht der Grundlage und der Motivation des NGB „Talblick“ und stellt die Zweckmäßigkeit der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB von 2021 und die aktuelle Begründung in Frage.

Im Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ wurde so durch Flurstückszerlegung in jüngster Vergangenheit zusätzlicher Wohnraum geschaffen, wodurch pro Grundstück ein Vierparteienhaus entstehen kann. Eine Festsetzung von Einzelhäusern würde dies verhindern.

7.

Bei aktuell 28 Bauplätzen und bei einem laut Kindertagesstättenbedarfsplanung 2021/2022 geplanten Zuzug von bis zu 92 Familien mit Kindern, muss mit mindestens 15 Kindern im Alter zwischen 2 und 5 Jahren gerechnet werden.

Aktuell ist die ansässige Kita jedoch mit 26 bis 31 Plätzen ausgelastet, wobei mit weiteren Kindern für Anfang 2023 gerechnet werden muss. Laut Angaben der Gemeinde muss die Kita, um weitere Kinder aufzunehmen erst erweitert werden, was im Haushaltsplan der Gemeinde nicht vorgesehen ist. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Gemeinde Quirnheim die nötigen Kosten des Ausbaus tragen kann.

Wie der aktuellen Gemeindestatistik zu entnehmen ist, gibt es derzeit 16 Kinder runter 2 Jahren in Quirnheim welche erwartungsgemäß in spätestens 2 Jahren die Kita besuchen werden. Aus diesem Grund ist das Neubaugebiet „Talblick“ nicht realisierbar und überdimensioniert, die tatsächlichen Gegebenheiten bleiben bei der Planung völlig unberücksichtigt.

Bereits im Jahre 2016 hat die Gemeinde prognostiziert, dass bis 2022 die Kita nicht mehr ausgelastet sei. Ein genauer Blick in die Kindertagesstättenbedarfsplanung zeigt, dass die Kita in Quirnheim seit dem Jahr 2017 mit im durchschnittlich 32 und mindestens 28 angemeldeten Kindern seit Jahren ausgelastet ist. Tatsächlich hat die Anzahl der Kinder in den letzten drei

Jahren tendenziell zugenommen. Im Kitajahr 21/22 waren 37 Kinder gemeldet. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass die Zahlen zur Erhebung der Kindertagesstättenbedarfsplanung von der Gemeinde übermittelt werden und nicht zwangsläufig aktuell sind. Aktuell besuchen mind. 26 Kinder die Kita und es ist mit weiterem Zuwachs während des, erst Ende September begonnen, Kitajahres zu rechnen. Hier bedarf es einer genauen Prüfung, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln. Wir berufen uns hier insbesondere auf die Elternabende am 03.08.21 und 28.10.21 und Elterninformationen der Kita.

Erschwerend kommt hinzu, dass ein Regelbetrieb in diesem Jahr nur maximal vier Wochen am Stück gewährleistet war. Laut offiziellen Angaben zum größten Teil wegen krankheitsbedingten Personalmangel. Dies ist ein weiteres Indiz für die gegebene Auslastung des Kindergartens.

8.

Die Gemeinde Quirnheim zählt aktuell 830 Einwohner, bei einem realistisch geschätzten Zuzug von 60 Parteien mit durchschnittlich einem Kind, ist mit einer Einwohnerzahl ca. 180 Personen zu rechnen. Sollten zudem zwölf der ca. 34 baureifen Grundstücke (vgl. Die Rheinpfalz 09. Juni 2021) bebaut werden, erhöht sich die Einwohnerzahl um weitere 36 Personen.

Ein Überschreiten der wichtigen Marke von 1000 Einwohnern erscheint bedenklich. Hierfür ist die Infrastruktur der Gemeinde Quirnheim nicht ausgelegt. Neben der schlechten Busanbindung ist auch die Trinkwasserversorgung mutmaßlich nicht ausreichend gewährleistet. Bis zum Jahr 2021 gab es hier Probleme mit dem Wasserdruck, welche vorerst als Reaktion auf die Kritik der Anwohner behoben wurde. Eine entsprechende Berechnung für die erwartete Auslastung liegt nach unserer Kenntnis nicht vor.

9.

Des Weiteren findet sich bis einschließlich 2019 folgender Passus in der Kindertagesstättenbedarfsplanung:

„Neubaugebiete: Ca. 30 Familien; Baugebiet "Talblick"; ca. 2019)“

Im Jahre 2021 wurde dies folgendermaßen abgeändert:

„in Planung: nordöstl. Ortsrand, angrenzend an Neubaugebiet „Am Asselheimer Weg“ für 23-92 Familien, keine Zeitangabe“

Zuletzt wurde auf der 20. Sitzung des Gemeinderats Quirnheim auf Nachfragen eines Ratsmitglieds durch den Planer bestätigt, dass sich der Bauplan nicht signifikant geändert hätte und damit eine detaillierte Diskussion unnötig sei.

Ungeachtet dessen scheint die Gemeinde Quirnheim mit bis zu 92 Familien zu planen. Diese Zahl übersteigt bei weitem den Eigenbedarf der Gemeinde und führt zu einer Überlastung der gesamten Infrastruktur einschließlich Kita und ÖPNV.

In der zugrunde liegenden Begründung wird auf die maximale Zahl von 92 Familien nicht eingegangen. Daher ist das gesamte Vorhaben von Grund auf anzuzweifeln. Insbesondere die Aussagekraft der zugrunde liegenden Stellungnahme.

10.

Die Gemeinde Quirnheim behauptet in der Rheinpfalz vom 13.03.2022, dass Bauwillige ihren Erdaushub über den geplanten Limes entsorgen können. Jedoch muss Ihnen bewusst sein, dass dies nicht ohne weiteres möglich ist. Insbesondere ist dies genehmigungspflichtig, entsprechende Genehmigungen und Anträge liegen unserer Kenntnis nach nicht vor.

Auch handelt es sich um einen bis zum Jahr 2021 nachweislich bewirtschafteten Acker, das Gutachten ist jedoch aus dem Jahr 2015 und ist daher als überholt und veraltet anzusehen.

11.

Offensichtlich fehlt es bereits an der Erforderlichkeit der Planung.

Die Errichtung des Neubaugebiets „Talblick“ wird unter Ziffer 1 der Begründung zur Offenlage mit dem Eigenbedarf der Gemeinde Quirnheim gerechtfertigt, welcher laut Angaben der Gemeinde Quirnheim (vgl. Presseartikel vom 09.11.2021 in der Rheinpfalz; in diesem Zusammenhang sei auch auf die Gemeinderatsitzung vom 11.11.2021 verwiesen) auf einer veralteten Liste mit unverbindlichen und nicht geprüften Nachfragen beruht. Nach den bisherigen Stellungnahmen der Gemeinde Quirnheim handelt es sich hierbei lediglich um informelle Bauvoranfragen ohne rechtsgültigen oder bindenden Charakter.

Auch ist nicht sichergestellt, dass die Interessenten auf dieser Liste insbesondere „junge Familien mit Kindern“ auch einen Bauplatz bekommen. Somit ist diese Liste defacto gegenstandslos.

Ganz im Gegenteil wurden die letzten acht Baulücken der vergangen fünf Jahre durch Orts- und Gemeindefremde aufgekauft. Fünf davon befanden sich in der Ritter-Merz-Straße, also dem direkt angrenzenden Baugebiet. Erschwerend kommt hinzu, dass ein Bauplatz durch ein Gemeinderatsmitglied mit Zugriff auf diese Liste, über einen Makler, an Ortsfremde verkauft wurde. Ein weiterer Bauplatz wurde durch eine ortsansässige Privatperson aufgekauft, um ein Mehrfamilienhaus mit Hilfe der Flurstückszerlegung für 4 Parteien zu errichten, in einem Baugebiet mit sonst ausschließlich Einfamilienhäusern.

Ein Eigenbedarf der Gemeinde Quirnheim, wie es in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB der aktuellen Offenlage und der Presse behauptet wird, ist somit nachweislich nicht gegeben. Wodurch das gesamte Neubaugebiet „Talblick“ fehlgeplant ist und nicht ins Konzept der Metropolregion Rhein-Neckar passt. Zudem muss ein Bebauungsplan Aussicht auf Verwirklichung haben. Dies ist angesichts der stagnierenden Bevölkerungszahlen und der bisher geringen Nachfrage für vorhandene Baugrundstücke in Innenbereichslage bereits fraglich. Eine nur mittelfristige Verwirklichung des Bebauungsplans ist bereits wenig wahrscheinlich und lässt die Erforderlichkeit der Bauleitplanung entfallen.

Wie auf der 16. Gemeinderatsitzung am 08.07.2021 zudem bekanntgegeben, gibt es innerhalb der Gemeinde Quirnheim noch 24 sofort bebaubare Baulücken. Laut offiziellen Angaben der Gemeinde, siehe Artikel in der Rheinpfalz vom 09. Juli 2021, gab es zu diesem Zeitpunkt 34 baureife Grundstücke, welche sich teilweise im Besitz von Gemeinderatsmitglieder befinden. Was erneut gegen den Eigenbedarf der Gemeinde Quirnheim spricht.

12.

Wie bereits oben angemerkt ist, die Begründung des Bebauungsplans auf Seite 13 Absatz 1 "Planungsanlass und Lage des Baugebietes" anzuzweifeln und unzureichend begründet. Wie

der Begründung zu entnehmen ist, ist das Baugebiet „Talblick“ zusammen mit dem Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ geplant worden. Tatsächlich ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) keine textliche Festsetzung zu finden. Lediglich eine graphisch dargestellte potenzielle Wohnfläche, ein weiteres Baugebiet ist für den Bereich Lindenstraße berücksichtigt.

Weiterhin gibt es signifikante Unterschiede zwischen dem bestehenden Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ und dem geplanten Baugebiet „Talblick“. Diese sind essenziellen Charakters, wie der Unterschied in der Traufhöhe, Auslegung der Grundstücke und der Möglichkeit von Doppelhaushälften.

Das Neubaugebiet „Talblick“ soll laut B-Plan so dicht wie möglich besiedelt werden. Es lässt sich vermuten, dass hier Doppelhaushälften mit mindestens 300 qm erwünscht sind. Dem entgegen steht das Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ mit einer offenen Besiedelung und Grundstücken mit durchschnittlich 600 qm.

Auf eine Nachfrage im Jahre 2021 wurde zudem versichert, es wird lediglich 24 Grundstücke geben. Der Bauplan hat sich seitdem nicht geändert, nun sind es jedoch 28. Dies wirft die Frage auf, wie ausgereift und realistisch die Begründung zum Bebauungsplan "Talblick" insgesamt ist, wenn nun in einem Kommentar von einer Mindestgrundstücksfläche von 300 qm bis 400 qm ausgegangen wird. Hier ist anzumerken, dass eine wie in der Offenlage beschrieben durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 qm nicht mit dem Bebauungsplan „Talblick“ übereinstimmt und irreführend ist. Die asymmetrische Anordnung der Grundstücke führt besonders im Kerngebiet zu Grundstücken mit 400 qm.

Festzuhalten bleibt, dass das Neubaugebiet „Talblick“ sich nicht in das einheitliche Bild des Baugebiets „Am Asselheimer Weg“ einfügen wird.

13.

Der Bebauungsplan „Talblick“ widerspricht in wesentlichen Punkten dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Im Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar werden Quirnheim lediglich 0,47 ha für die nächsten 15 Jahre zugewiesen. Gleichzeitig wurde die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB für das Baugebiet Talblick, welche offensichtlich im Jahre 2016 erstellt wurde, auf 2021 umdatiert.

Aus der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB geht hervor, dass der Plan von 2016 mangelhaft ist und überarbeitet werden muss. Die Planungsleistungen wurden erst im Dezember 2021 final vergeben. Es findet sich der folgende Passus im Sitzungsprotokoll der Gemeinde Quirnheim:

"Die im rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar noch als Wohnfläche in Planung dargestellte Fläche („Talblick“ sowie eine Fläche im nördlichen Bereich der Ortslage Boßweiler) ist im vorliegenden Entwurf als Bestand dargestellt. Darüber hinaus werden im Entwurf keine zusätzlichen „geplanten Wohn-bzw. Gewerbeflächen“ ausgewiesen. (siehe hierzu Nr. 1 und Nr. 2 in der Karte)"

mit Verweis auf ein Schreiben vom 05.08.2020. Das steht im klaren Widerspruch zu dem im vorliegenden Bebauungsplan Geschriebenen und ist zugleich irreführend. Zumal das Neubaugebiet „Talblick“ offensichtlich nicht als Bestand angesehen werden kann.

Zudem widerspricht das Neubaugebiet „Talblick“ Zielen und Grundsätzen für Wohnbauflächen des einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. In der Begründung zu den Grundsätzen betreffend den ländlichen Raum heißt es (zu Ziffer 1.1.5):

„Neue Siedlungsflächen und zusätzliche Infrastruktur können bei gleichzeitig stagnierender bzw. abnehmender Bevölkerung zukünftig nicht mehr wirtschaftlich entwickelt bzw. unterhalten werden. Deshalb sind zusätzliche Wohnbauflächen an realistischen Bedarfsberechnungen auszurichten. Auch in den ländlichen Räumen sind verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand, hier insbesondere auch vorhandene Baulücken, für Siedlungszwecke verstärkt zu aktivieren (vgl. Z 1.4.1.4). Auf eine gute ÖPNV-Anbindung dieser Flächen ist zu achten.“

Tatsächlich stagniert die Einwohnerzahl der Gemeinde Quirnheim und die möglichen 34 Baulücken sind größtenteils nach wie vor offen.

Besonders jedoch mangelt es an einer realistischen Bedarfsberechnung. Dies haben wir dem Gemeinderat, dem Ortsbürgermeister und der Verbandsgemeinde schon des Öfteren mitgeteilt.

Auf Grund begründeter Zweifel, siehe insbesondere die Kritik an der Liste mit Bauinteressenten, ist ein Eigenbedarf hier nicht gegeben. Zwar verweist die Gemeinde hier hartnäckig auf den Datenschutz, jedoch geht es hier nicht um Namen und Anschriften, sondern um allgemeine Angaben wie Datum der Anfrage, geplante Art der Nutzung, Anzahl der Bewohner und derzeitige Wohnhaft bzw. PLZ und Informationen über den genannten voraussichtlichen Grundstückspreis. Da diese Angaben entweder nicht vorhanden sind oder bewusst zurückgehalten werden, ist der Eigenbedarf der Gemeinde Quirnheim nicht nachweisbar. Übrigens existiert gleichfalls keine gute ÖPNV-Anbindung.

In der Begründung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zu der räumlichen Zuordnung von Wohnflächen (zu Ziffer 1.4.2.1) heißt es weiter:

„Grundlegendes Ziel der Regional- und Landesplanung ist die Sicherung einer ausgewogenen und nachhaltigen Raumentwicklung. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist die Abstimmung von Siedlungsentwicklung mit Versorgungs- und Verkehrsnetzen einerseits und der Schutz und die Entwicklung der Freiräume und Naturgüter andererseits. Die Beschränkung von Kommunen auf Eigenentwicklung (bei gleichzeitiger Festlegung von Siedlungsschwerpunkten) leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag. Die langfristige Auslastung eines leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs bedingt ebenso die Konzentration von Wohnbauflächen in ausreichend großen Siedlungseinheiten, wie die Bereitstellung von qualifizierten öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung werden diese Zielsetzungen künftig verstärkt an Bedeutung gewinnen. Insgesamt ist eine in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht nachhaltige Entwicklung der Metropolregion ohne die vorgenommene Differenzierung nicht möglich.“

Tatsächlich gibt es in der Gemeinde Quirnheim keinerlei Einkaufsmöglichkeiten; auch ist die örtliche Kita derzeit schon ausgelastet und kann nicht entsprechend ausgebaut werden. Die

Anbindung an den Bahnverkehr und Autobahnen ist nicht ausreichend gegeben. Dienstleistungs- und Vorsorgeeinrichtungen existieren nicht.

Im Gegensatz dazu befinden sich im Gebiet Grünstadt-Leiningerland genügend bebaubare Flächen mit einer besseren Infrastruktur. Letzten Endes auch in Grünstadt selbst. In dem Gebiet Grünstadt-Leiningerland wurde in den letzten Jahren Wohnraum geschaffen. Auch in Zukunft könnte hier sinnvoller weiterer Wohnraum geschaffen werden. Diese bestehende Alternative wurde nicht die Planabwägung einbezogen und lässt darüber hinaus die Erforderlichkeit für den Bebauungsplan „Talblick“ zweifelhaft erscheinen. Zur Schonung von Natur und Umwelt und zu Sicherstellung finanzierbaren Wohnraums müssen daher andere Gebiete gewählt werden und nicht die Gemeinde Quirnheim. Dies ist ökonomisch und ökologisch nicht nachvollziehbar.

Die Bauleitplanung läuft auch einem weiteren Grundsatz (Ziffer 1.1.5) des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für den ländlichen Raum zuwider:

„Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und attraktive Arbeits-, Ausbildungs- und Versorgungsangebote sowie Infrastruktureinrichtungen wohnortnah bereitgestellt werden.“

Wie bereits angeführt handelt es sich bei dem Neubaugebiet „Talblick“ nicht um günstige Wohnstandortbedingungen. Schon jetzt pendeln viele Ortsansässige bis Ludwigshafen und weiter. Da sowohl die Anbindung an den ÖPNV als auch an die Autobahn mangelhaft ist, ist dies nicht im Sinne des Umweltschutzes und einer nachhaltigen Schaffung von Wohnraum.

Zudem, wie bereits mehrfach angemerkt, wird der Quadratmeterpreis für die Bauflächen höher als für das Gebiet gewöhnlich ausfallen, da viele Kosten umgelegt werden müssen. Wie der geplante Limes, das Starkregenschutzkonzept, der nichtvorhandene Glasfaserausbau, das Regenrückhaltebecken und weitere Erschließungskosten.

Zudem handelt es sich bei dem Baugebiet um stark Kalksteinhaltigen Boden. Hier ist mit Bodenklasse 5 bis 6 zu rechnen. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde Quirnheim ist dies im anschließenden Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ einheitlich beobachtet worden. Auch die starke Hanglage treibt die Kosten weiter in die Höhe. Womit sich eine mittelständische Familie eine Parzelle im Neubaugebiet „Talblick“ nur schwerlich leisten können wird.

14.

Wie dem Landesentwicklungsprogramm IV ist, setzt auch die kommunale Wohnbauplanung Eigenbedarf voraus, dieser ist wie bereits dargelegt nicht gegeben.

Wie bereits mehrfach angemerkt, ist die vorliegende Liste ist inzwischen mehrere Jahre alt. Details hierzu hat man bis heute nicht offengelegt. Wir gehen jedoch davon aus, dass viele der Bauvoranfragen gegeben den horrenden Baukosten hinfällig sind. So wissen wir, dass keinem der Interessenten ein realistischer Quadratmeterpreis genannt wurde. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde hat aus taktischen Gründen den Quadratmeterpreis viel zu niedrig angesetzt, um besagte Liste zu füllen. Details zu der Herkunft oder des Datums der Anfrage bzw. weitere nicht personalisierte Daten wurden bis heute nicht herausgegeben.

15.

Zudem ist auf formelle Mängel bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Talblick“ hinzuweisen.

Es ist zu bemängeln, dass der Bauplan in seiner aktuellen Form bei keiner der Gemeinderatsitzungen der letzten zwei Jahre detailliert besprochen wurde. Dies stellt unserer Ansicht nach einen bewussten Ausschluss der Öffentlichkeit dar. Besonders vor dem Hintergrund, dass es im Jahre 2017 starken Widerstand der Einwohner von Quirnheim gegen das Vorhaben „Talblick“ gab.

In Summe gewinnt man den Eindruck, dass der Gemeinderat absichtlich Tagesordnungspunkt in Bezug auf das NGB „Talblick“ einen Tag vor der Sitzung ändert (siehe 21. Sitzung des Gemeinderats Quirnheim TOP4) und Beschlussvorlagen nicht veröffentlicht (siehe 20. Sitzung des Gemeinderats Quirnheim TOP4).

Zudem wird berechtigte Kritik als Zitat „Verleumdung“ bezeichnet (siehe 19. Sitzung des Gemeinderats Quirnheim, Einwohnerfragestunde).

Zur 20. Gemeinderatsitzung wurde zwar dazu eingeladen über den aktuellen B-Plan zu sprechen. Tatsächlich wurde bei der Sitzung jedoch nichts präsentiert und die Details der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung gestellt. Dasselbe gilt für das zugehörige Starkregenschutzkonzept. Dieses wurde detailliert vorgestellt, jedoch das Gezeigte der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung gestellt und wichtige Details in Bezug auf das Neubaugebiet „Talblick“ mündlich besprochen und im Nachhinein abgestritten. Dies stellt mutmaßlich eine Verletzung der Geschäftsordnung der Gemeinde Quirnheim dar.

In diesem Zusammenhang ist auch auffallend, dass sich die offengelegten Dokumente signifikant von dem auf der 21. Sitzung verabschiedeten Entwurf unterscheiden. Insbesondere die textliche Festsetzung und die Begründung zum Bebauungsplan „Talblick“.

Außerdem gibt es, Stand Oktober 2022, kein durch den Bürgermeister unterzeichnetes/freigegebenes Protokoll über die Gemeinderatssitzung im Mai 2022, in der auch der Beschluss zur öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans „Talblick“ (Gemeinderatssitzung im Mai 2022) gefasst wurde.

16.

Die Kosten zur Regenrückhaltung und zur Verhinderung von Starkregenereignissen belaufen sich auf weit mehr als 700.000 Euro. Ein Konzept zur Finanzierung ist bis dato nicht ersichtlich. Wir gehen daher davon aus, dass die eine Million Euro zuzüglich der regelmäßigen Erschließungsgebühren auf die Käufer umgelegt werden sollen. Dies führt zu einem unverhältnismäßig hohen Grundstückspreis, welcher sicher nicht im Sinne des Landesentwicklungsprogramm IV ist. Zudem fördert dies sicher nicht die gewünschte Ansiedlung junger Familien.

Die SGD Süd schreibt hier selbst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern sonstiger Belange, dass „Eine Zustimmung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erfolgen kann“. Es wurde Anfang des Jahres auch bekräftigt, dass ein Regenwasserschutzkonzept für das NGB „Talblick“ nicht förderungsfähig ist. Des Weiteren wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des anschließenden Systems, über das Baugebiet „Am Asselheimer Weg“ stark angezweifelt. Beide Punkte haben sich seit 2016 nicht geändert. Im Gegenteil, und entgegen der fragwürdigen Herleitung und Begründung des B-Plans, führt eine Verkleinerung der Grundstücksfläche auf 300 qm bzw. 400 qm zu einer Verschlimmerung dieses Problems.

Wie man an diversen Grundstücken in der Gemeinde Quirnheim sehen kann, ist die Gemeinde nicht daran interessiert, die Versiegelung von Grundstücksflächen nachhaltig sicher zu stellen.

17.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Talblick“ stehen im Widerspruch zu den verfolgten Zielen.

In Ihrer Herleitung und Begründung des Bebauungsplans heißt es zu 1.1.1, dass das Wohngebiet in der baulichen Struktur dem angrenzenden Gebiet entspricht.

Es ist leider nicht ersichtlich, welches Gebiet gemeint ist, jedoch gibt es in keinen der angrenzenden Gebiete Häuser mit einer Traufhöhe von 8 Metern. Auch gibt es keine Grundstücke mit einer Fläche von unter 500 qm. Erschwerend kommt hinzu, dass sowohl Pensionen als auch kleinere Läden erlaubt sind. Auch dies passt in kleinster Weise zum Charakter der umliegenden Siedlungsflächen. Man kann lediglich erahnen, was die Gemeinde hiermit bezweckt.

Zu 1.1.2. heißt es, es soll eine bauliche Verdichtung verhindert werden und die Verkehrsmenge minimiert werden.

Dies steht erneut im Widerspruch zur restlichen Begründung. Durch eine Abweichung von der allgemeinen baulichen Struktur, welche durch die Reduzierung der Grundstücksflächen erreicht wird, wird die Verdichtung gefördert und nicht verhindert. Zudem haben die Planstraßen nicht die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wie es in der daran anschließenden Ritter-Merz-Straße der Fall ist. Wenn man tatsächlich an einer Verminderung der Verkehrsmenge interessiert wäre, hätte man hier eine entsprechende Zweckbestimmung beschließen müssen. Wie es derzeit aussieht, wird hier mutmaßlich eine ökologische und ökonomische Fehlplanung kaschiert.

Zu 1.3 heißt es die Wohneinheiten pro Wohngebäude sollen auf zwei begrenzt werden.

Wobei von einer Grundstücksfläche von 300 qm ausgegangen wird. In den angrenzenden Gebieten beträgt die durchschnittliche Grundstücksfläche 600 qm. Das bedeutet konkret, auf der Fläche eines im angrenzenden Gebiet befindlichen Einfamilienhaus sollen im Plangebiet nun zwei Doppelhaushälften entstehen. Daraus folgt, dass sich die Verdichtung des Gebiets verdoppelt.

Erneut muss man sich fragen, ob hier nur eine Fehlplanung kaschiert werden soll oder ob es der Gemeinde darum geht, durch Vermarktung möglichst vieler Grundstücke ohne Rücksicht auf Natur und Einwohner eine möglichst gute Haushaltsbilanz zu erzielen.

- Zu 1.4 Hier führt der Verfasser an, dass die Reduzierung der Mindestgrundstücksfläche der besseren Vermarktung diene.

Erneut muss man festhalten, dass die bestmögliche Vermarktung für die Entwicklung einer Gemeinde nicht im Vordergrund stehen darf und kann.

Zudem ist es nicht schlüssig wie „große und kleine“ Grundstücke in das Ortsbild der Gemeinde passen sollen. Insbesondere, da diese Grundstücke von einem Limes umgeben sein werden. Erneut wird darauf verwiesen, dass es in diesem Bereich nur einen verschwindend geringen Anteil kleiner Grundstücke gibt und schon gar keine Doppelhaushälften.

Aufgrund dieser irreführenden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichenden Aussagen bitten wir erneut um belegbare Zahlen und Kalkulationen für diese Planung. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Umliegenden Gebiete könnte z.B. leicht erfasst werden, ebenso der Anteil von Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern. Da dies - wie andere Kalkulationen und Offenlagen von Dokumenten - bisher nicht erfolgt ist, lässt eine fundierte und zielführende Bauleitplanung im besten Falle anzuzweifeln.

18.

Die zugrunde liegenden Gutachten sind inzwischen bis zu acht Jahre alt und wurden nur teilweise aktualisiert. Insbesondere die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Talblick" stützt sich auf eine Verkehrsbelastung aus dem Zähljahr 2014 und berücksichtigt wie oben bereits angemerkt den erweiterten Flugbetrieb des Flugplatzes Quirnheim nicht und ist somit als überholt und veraltet anzusehen.

19.

Weiter heißt es in der Begründung das Plangebiet sei derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Tatsächlich wurde das Plangebiet in den Jahren 2020 und 2021 landwirtschaftlich genutzt. Seitdem finden keine Nutzungen mehr statt und es haben sich überwiegend Disteln angesiedelt.

Es ist hier darauf hinzuweisen, dass auch das beigefügte Umweltgutachten bereits aus dem Jahre 2019 stammt, die Situation vor Ort jedoch mittlerweile von der Ausgangslage im Jahr 2019 abweicht. Diese wird zwar durch die Naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Talblick“ der L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott GmbH, welche durch das Büro Hubert K. Deubert in Auftrag gegeben wurde, ergänzt, jedoch ist auch diese Stellungnahme inzwischen ein Jahr alt und auch der zugrunde liegende Bebauungsplan (Seite 3, Abbildung 3) entspricht auch nicht dem aktuellen Stand. Es ist zu erwarten, dass sich durch das Ausbleiben der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb eines knappen Jahres die Flora und Fauna vor Ort maßgeblich ändern wird. Die Bauleitplanung ist noch von einer finalen Rapsernte im Jahre 2021 ausgegangen.

20.

In der Begründung wird behauptet, dass Neubaugebiet „Talblick“ runde das Ortsbild der Gemeinde Quirnheim ab und es liege nicht im Außenbereich der Gemeinde. Tatsächlich zeigen die umliegenden Gemeinden Lautersheim, Mertesheim und Biedesheim einen ähnlichen, für ein ländliches Dorf charakteristischen Übergang in die Landschaft, wie es derzeit der Fall ist. Der derzeitige und bis Ende 2021 mit Getreide und Raps bewirtschaftete Acker sorgt für ein aufgelockertes Gesamtbild der Gemeinde Quirnheim. Das Neubaugebiet „Talblick“ zerstört jedoch dieses charakteristische Bild und führt zu einem visuellen Störimpfinden.

Im Übrigen befindet sich das NGB „Talblick“ im Außenbereich der Gemeinde Quirnheim. Abb.3: „Blick in Richtung Westen auf den bestehenden Ortsrand“ der Begründung vermittelt einen guten Eindruck des derzeitigen harmonischen Dorfbildes. Sollte hier eine offene Bauweise mit Mehrfamilienhäusern und Gebäuden bis zu 8,50 erlaubt werden, ist das bis dato einheitliche Dorfbild gestört. Insbesondere der 4,5 Meter hohe und 30 Meter breite Lärmschutzwall stört das Dorfbild nachhaltig und ist ein weiteres Indiz für die Fehlplanung der Gemeinde Quirnheim.

In der Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen beruft sich die Gemeinde des Öfteren auf ein einheitliches Ortsbild. Dabei weicht das Verkehrskonzept stark vom angrenzenden Gebiet ab und die Traufhöhe passt auch nicht in das Ortsbild. Insbesondere

jedoch führt der nötige Schutzwall zu einer starken Veränderung des Gesamtbildes der Ortsgemeinde und die angestrebte dichte Besiedelung im Außenbereich der Ortsgemeinde ist sonst auch nirgends in Quirnheim zu finden.

21.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Leiningerland werden derzeit folgende Neubaugebiete vorangetrieben bzw. sind schon realisiert:

- Wattenheim: „Staufergasse“, ausgewiesene Größe unbekannt
- Hettenleidelheim: „Schulwiesengraben“, ausgewiesene Größe: 6 Hektar
- Hettenleidelheim: „Ramser Straße 18“, ausgewiesene Größe: 1 Hektar
- Wattenheim: „Am Bild 2021“, ausgewiesene Größe: 3,5 Hektar

Sowohl Wattenheim als auch Hettenleidelheim sind sehr attraktiv für junge Familien und Pendler auf Grund ihrer guten Verkehrsanbindung und örtlicher Geschäfte. Im Gegensatz dazu bietet Quirnheim keinen Einzelhandel oder gar verfügbare Kita Plätze. Der nächstgelegene Ort mit Bäcker, Metzger und wenigen kleineren Läden - jedoch ohne weiteren Einzelhandel - ist 3 km entfernt und auf Grund der schlechten Infrastruktur mit dem ÖPNV kaum zu erreichen. Dennoch soll in Quirnheim ein Neubaugebiet mit 2,34 Hektar Gesamtfläche entstehen. Dies steht im klaren Widerspruch zu einer nachhaltigen und ökonomisch vertretbaren Schaffung von Wohnraum.

Da der auszuweisende Wohnraum in der Verbandsgemeinde Leiningerland für die nächsten Jahre stark beschränkt ist, muss man sich fragen, ob ein Neubaugebiet an andere Stelle nicht sinnvoller wäre. Insbesondere auf Grund der zu erwartenden fallenden Nachfrage auf Grund der allgemeinen Inflation und dem Anstieg der Zinsen. Aus objektiver Sicht ist eine Ansiedlung von Pendlern und jungen Familien in Quirnheim weder zu erwarten noch zu verantworten.

In diesem Zusammenhang ist anzuzweifeln, dass die vier Grundstücke in privater Hand im Sinne der Begründung vermarktet werden und anzunehmen, dass diese lediglich der Gewinnmaximierung des Eigentümers dienen sollen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, den privaten Grundstückseigentümern den Verkauf von Baugrundstücken und somit einen wirtschaftlichen Vorteil zu ermöglichen. Einer solchen Planung, geleitet von privaten Interessen, fehlt es jedoch an der „Erforderlichkeit“, sie ist somit rechtswidrig und damit nichtig.

Wie bereits angesprochen ist mit einer Amortisierung aufgrund der hohen Kosten für die Erschließung durch Wall und Starkregenkonzept und allgemeiner Entwässerung frühestens in 10 Jahren zu rechnen.

II.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Neubaugebiet „Talblick“ auf Grund der mangelnden Infrastruktur und limitierten Kindergartenplätzen dem Regionalplan widerspricht und eine Ansiedlung von Familien aus der Gemeinde Quirnheim zweifelhaft ist. Die voraussichtlichen Erschließungskosten werden den realen Quadratmeterpreis auf Grund der oben genannten Gründe stark ansteigen lassen und das Neubaugebiet „Talblick“ dadurch für Privatpersonen unattraktiv machen. Daher ist ein Neubaugebiet an anderer Stelle wie Grünstadt, Wattenheim oder Hettenleidelheim zu bevorzugen insbesondere, da die Verbandsgemeinde Leiningerland nur noch ein beschränktes Kontingent an auszuweisenden NBG besitzt. Insgesamt ist die bisherige Bauleitplanung anzuzweifeln und die zentralen Fragen wie Regenrückhaltung, Starkregenschutz und Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung des Verkehrsberuhigten Bereiches „Am Asselheimer Weg“ sind nur unzureichend bis gar nicht erörtert. Besonders sticht folgender Satz ins Auge:

„In Quirnheim werden Familien mit Kindern bevorzugt behandelt. Ohne Mitwirkung von Maklern und Bauträger können sie mit eigenem Architekten und einer Baufirma ihrer Wahl nach ihren Vorstellungen preiswert bauen“

Wie oben erörtert ist gegenteiliges der Fall, daher bleibt die Frage nach dem eigentlichen Zweck und der eigentlichen Motivation für das Neubaugebiet „Talblick“ offen.

Da in der Vergangenheit Beschlussvorlagen und Dokumente der öffentlichen Gemeinderatsitzung nicht zur Verfügung gestellt wurden und widersprüchliche Zahlen und Fakten genannt wurden, muss davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit unzureichend informiert wurde und eine öffentliche Meinungsbildung deutlich erschwert worden ist. Auch wurden Anfragen seitens der Gemeinde nur teilweise oder inhaltslos beantwortet. Insbesondere verweise ich auf das bis dato unbeantwortete Schreiben vom 26.04.2022 (Betreff: „Unregelmäßigkeiten 20. Gemeinderatsitzung Quirnheim und Neubaugebiet Talblick“) mit Berufung auf das Landestransparenzgesetz. Schlussendlich ist das geplante Neubaugebiet „Talblick“ überdimensioniert, da der Eigenbedarf der Gemeinde Quirnheim offensichtlich höchstens im einstelligen Bereich liegt.

Im Sinne einer verantwortungsvollen Dorfentwicklung müsste hier eine stückweise Bereitstellung von Wohnraum über mehrere Jahre ermöglicht werden. So dass auch junge Familien mit Kindern sich ein Einfamilienhaus leisten können. Das derzeitige Konzept forciert einen Kauf durch Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften und steht daher im klaren Gegensatz zu dem in der Begründung geschriebenen. Es ist zu vermuten, dass das Neubaugebiet so schnell wie möglich verabschiedet und so groß wie möglich geplant werden soll damit man den im nächsten Jahr zu beschließenden Regionalplan Rhein-Neckar umgehen kann. Laut welchem der Gemeinde Quirnheim lediglich 0,45 Hektar Bauland zustehen und nicht unrealistische 2,43 Hektar.

Damit ist insgesamt nicht erkennbar, dass den Belangen der Kinder und Jugendlichen nachgekommen wird, auch als Teil der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 S. 2 BauGB). Der beabsichtigte Bebauungsplan widerspricht den Zielen der Wasserwirtschaft. Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird beeinträchtigt, wenn Grün- und Freiflächen überplant werden. Die Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt, wenn landwirtschaftliche Flächen für eine weitere Zersiedelung benutzt werden. Letztlich wird eine Frischluftschneise in das Gemeindegebiet hinein damit beeinträchtigt, was insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes bedenklich sein dürfte. Dies führt

auch dazu, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

