

# Bebauungsplan "Boßweiler Änderungsplan I"

in der Gemeinde Quirnheim  
Kreis Bad Dürkheim

## Begründung Satzungsexemplar



Juni 2021

## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm	5
2.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (15. Dezember 2014)	6
2.3	Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Grünstadt Land, heute Leininger Land	7
2.4	Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete	8
<b>3.</b>	<b>Planungsziele und Planungsgrundsätze</b>	<b>8</b>
3.1	Bestandsplan aus dem Jahr 2018	8
3.2	Planungsanlass	8
3.3	Städtebauliches Konzept	9
3.4	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
4.1	Umweltbelange	10
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>11</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 0	Abgrenzung des Geltungsbereiches mit den Änderungsbereichen 1 und 2	4
Abbildung 1	LEP IV (2008)	6
Abbildung 2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Grünstadt Land	7

## Quellenangaben

### **Geobasisdaten**

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVerm-GeoRP2002-10-15).

## 1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Quirnheim, in der Verbandsgemeinde Leiningerland, Landkreis Bad Dürkheim will für den Ortsteil Boßweiler den Änderungsplan I nach § 13a BauGB aufstellen.

Der bestehende Bebauungsplan „Boßweiler“ wird für zwei Teilflächen verändert und bedarf der Fortschreibung. Der Änderungsplan I beinhaltet ausschließlich den Änderungsbereich 1 für das Grundstück der Parzelle Nr. 582 und den Änderungsbereich 2 für das Grundstück Parzelle Nr. 551.

### Änderungsbereich 1

Im Änderungsbereich 1 die Parzelle 551 ist die Fläche des ehemaligen Pfarrhauses welche aktuell als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Um an dieser Stelle die tatsächliche Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus zu legitimieren und somit die bauordnungs- und -planungsrechtliche Situation zu regeln, wird die Fläche entsprechend den angrenzenden Flächen als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt.

### Änderungsbereich 2

Der Bebauungsplan „Boßweiler“ sieht in seiner aktuell rechtsgültigen Fassung im Änderungsbereich 2 (Parzelle 582/2) eine „öffentliche Grünfläche“ nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche vor.

Diese getroffene Festsetzung sollten eine Durchfahrtsmöglichkeit zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ackerflächen, im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend, ermöglichen.

Nach dem Erwerb dieser Flächen durch den Antragsteller wird diese Zufahrtsoption nicht mehr benötigt.

**Lage der Änderungen im Bebauungsplangebiet „Boßweiler Änderungsplan I“**

Die Änderung betrifft innerhalb des Plangebietes insgesamt einen Bereich von ca. 0,15 ha gemäß nachfolgendem Lageplan.

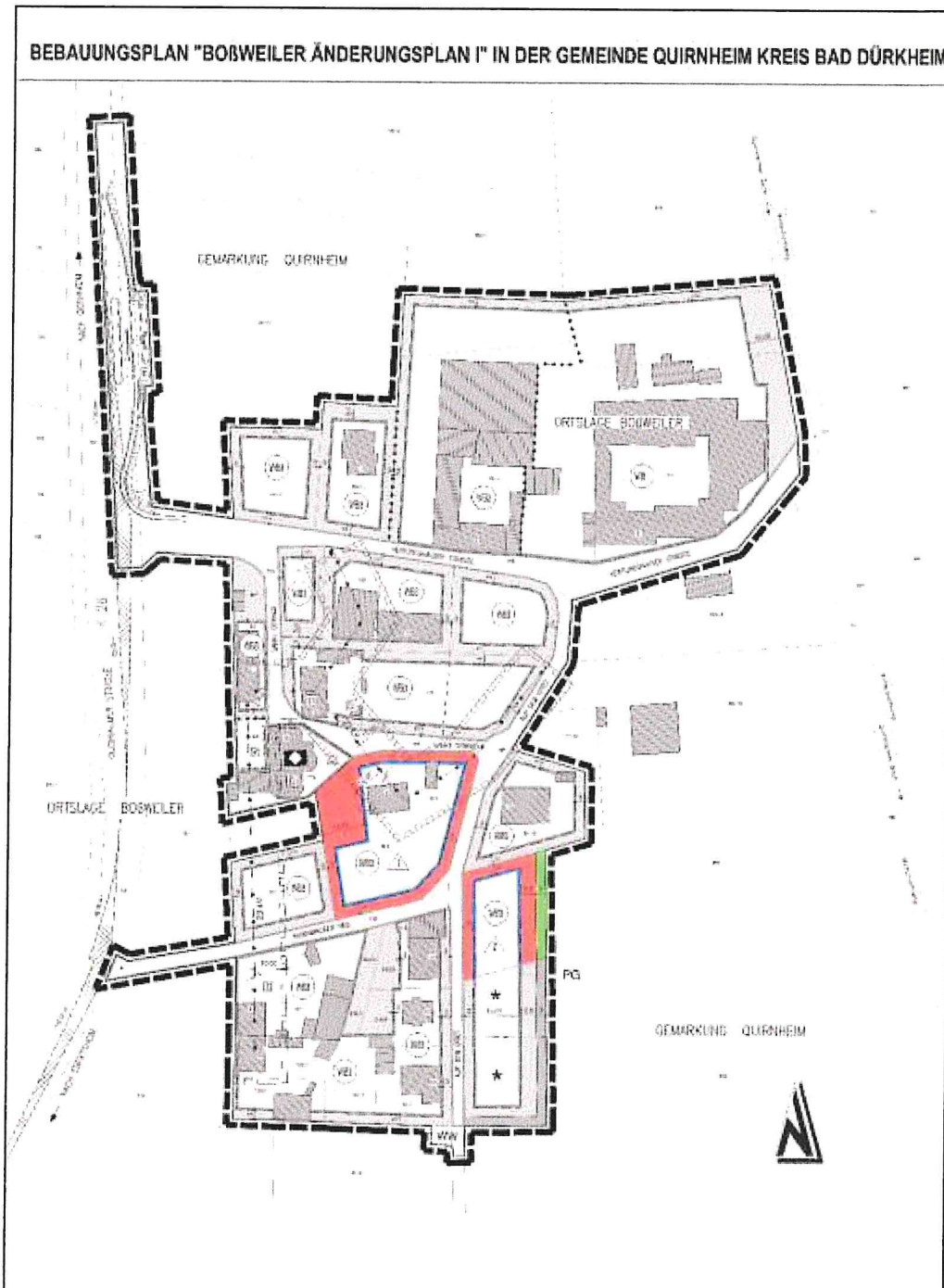


Abbildung 0 Abgrenzung des Geltungsbereiches mit den Änderungsbereichen 1 und 2

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß der derzeitigen politischen Grundhaltung, die der Landesentwicklungsplan IV (2008) beinhaltet, 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 31: Die quantitative Flächenneuinanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme 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 32: 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 33: 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 34: 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.

Im Landesentwicklungsplan IV (2008) wird zum demografischen Entwicklungsrahmen und dem demografischen Wachstum und der Schrumpfung des Landkreis Bad Dürkheim aufgezeigt, dass dieser innerhalb der Durchschnittswerte ausfällt. Übertragen auf die Verbandsgemeinde Leiningerland, kann von daher diese Entwicklungstendenz als moderat eingestuft werden. Zielkonflikte mit dem geplanten Baugebiet sind demnach nicht vorhanden. Die Ortsgemeinde Quirnheim als Teil der Verbandsgemeinde Leiningerland mit Sitz in Grünstadt gehört zu dem monozentralen Bereich des Mittelzentrums Grünstadt.

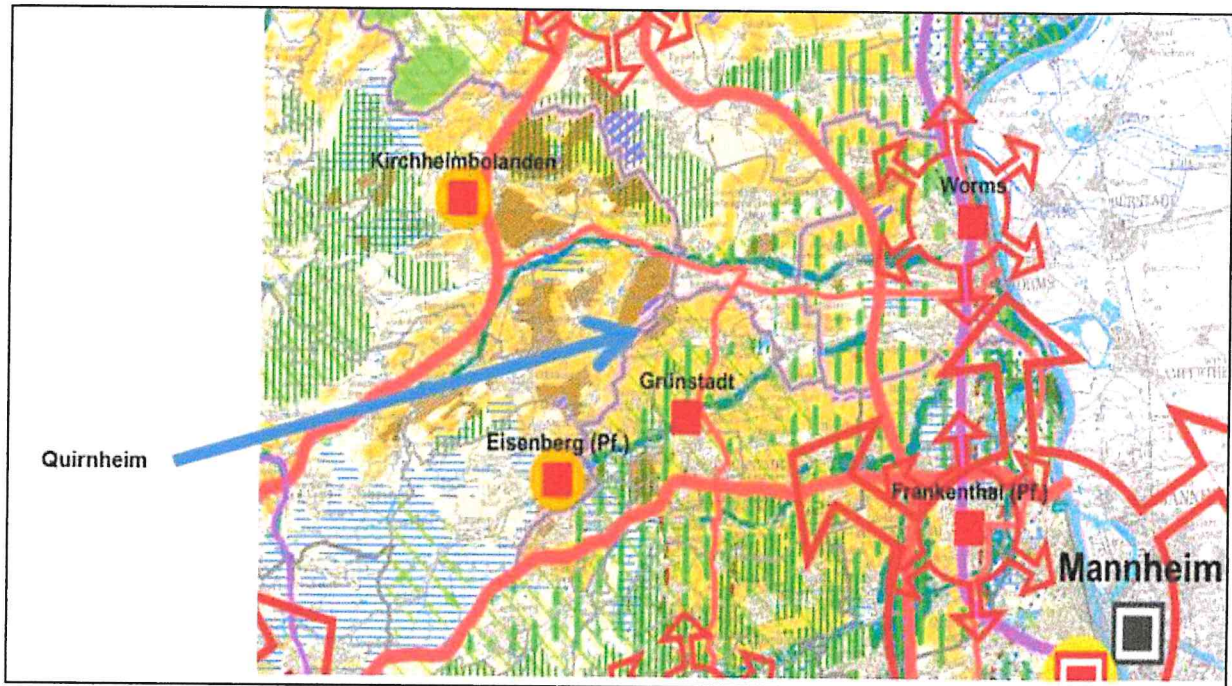


Abbildung 1 LEP IV (2008)

## 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 wird für die Ortsgemeinde Quirnheim als Kommune im rheinland-pfälzische Teilraum die Gemeindefunktion beschränkt auf die Eigenentwicklung Wohnen und Gewerbe. Boßweiler ist ein Ortsteil der Ortsgemeinde Quirnheim. Der aktuelle Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 ist beziffert mit 794 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. Durch das Plangebiet sind keine Vorranggebiete betroffen, sodass die Ziele der Raumordnung nicht betroffen sind.

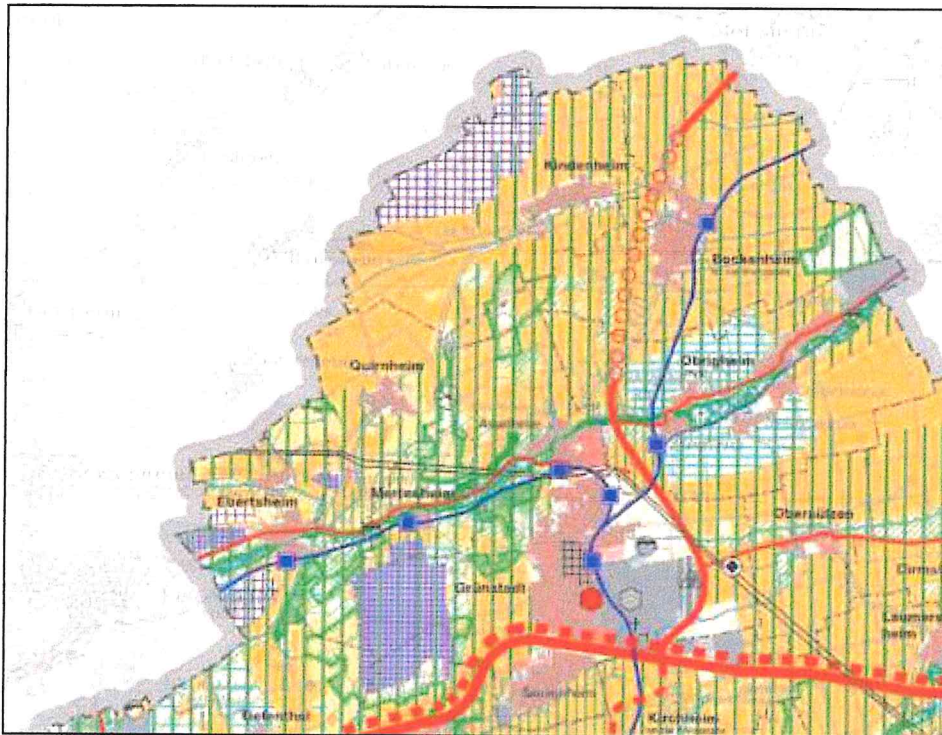


Abbildung 2 Einheitslicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

### 2.3 Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Grünstadt Land, heute Leiningerland

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist die Ortslage als gemischt genutzte Baufläche (M) und teilweise als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

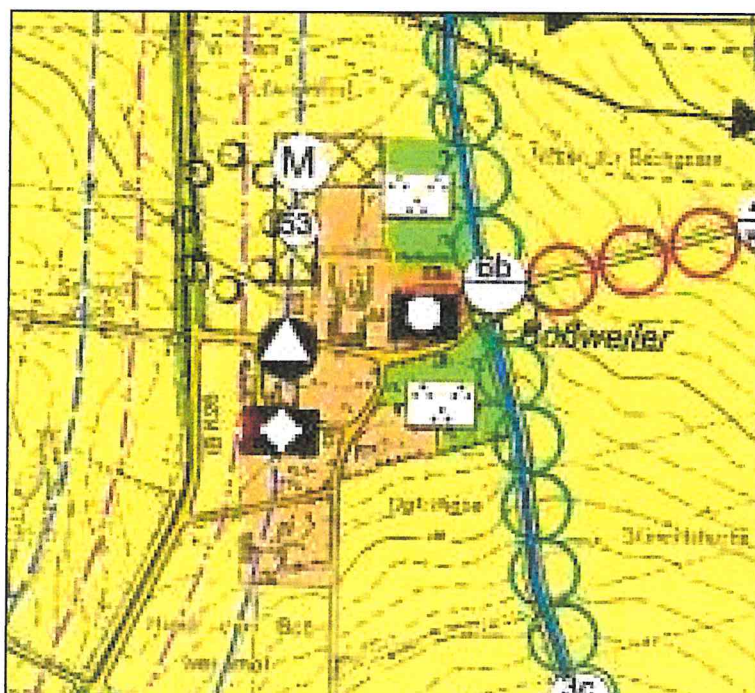


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Grünstadt Land

## **2.4 Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete**

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## **3. Planungsziele und Planungsgrundsätze**

### **3.1 Bestandsplan aus dem Jahr 2018**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst die, im oben gezeigten Plan, umgrenzten Flächen der Flurstücke 551 und 582 in der Ortsgemeinde Quirnheim, Ortsteil Boßweiler. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über die bereits bestehende Bebauung sowie über unbebaute Flächen gleichermaßen. Die Plangebietsfläche aus dem bestehenden Plan aus dem Jahr 2018 umfasst eine Gesamtgröße von 4,2 ha. Für die Änderung werden die o. g. Teilflächen mit insgesamt einer Flächengröße von 0,15 ha des Bebauungsplans überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden in den Änderungsbereichen Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen (WB) ausgewiesen.

Das Änderungsverfahren beinhaltet gemäß Gemeinderatsbeschluss die Anpassung der Nutzungsarten im Änderungsbereich 1 von Gemeinbedarf zu Besonderem Wohngebiet (WB) und im Änderungsbereich 2 von öffentlicher Grünfläche (ÖG) zu Besonderem Wohngebiet (WB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch werden auch im Rahmen dieses Verfahrens grundsätzliche Aussagen zum Naturschutz (Artenschutz, etc.) getroffen werden (siehe Kap. 4).

### **3.2 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte gesetzliche Zielvorgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet und miteinander in Einklang bringt. Sie soll u. a. dazu beitragen, die Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Um diese Ziele mit dem bestehenden Bebauungsplan weiterhin umzusetzen, möchte die Ortsgemeinde aus nachfolgenden Gründen die Änderung des Bebauungsplanes vornehmen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich 1

- geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden durch Zurücknahme der ehemals festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Änderungsbereich 2
- Anpassung an aktuelle Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.
- Sicherstellung des rechtlich geltenden Umgebungsschutzes zu Denkmalen.

### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung war Hauptanliegen des Änderungsverfahrens seitens der Ortsgemeinde.

Durch die Planänderung ändert sich das städtebauliche Konzept des Plangebietes nicht. Die Bestandsgebäude sind wie bisher erschlossen, eine Änderung tritt hier nicht ein.

Dies alles lässt erkennen, dass die Planung aus dem Jahr 2018 weiterverfolgt wird. Als Folge dessen sind keine Auswirkungen, sowohl städtebaulich als auch rechtlich, für den Bereich außerhalb des Änderungsbereiches und damit des Planes aus dem Jahr 2018 erkennbar. Das Änderungsverfahren I fügt sich in die bestehende rechtskräftige Bauleitplanung ein.

### **3.4 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Im Plan Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Boßweiler" wird die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich 1 und im Änderungsbereich 2 zusätzlich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden durch Zurücknahme der ehemals ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind die, dass Garagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO in dem Änderungsbereich 2 ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor der Garage ist ein PKW-Stellplatz mit einer Länge von 5,00 m vorzuhalten. Die Änderung ist erforderlich da nach dem Erwerb der ehemaligen öffentlichen Zufahrtsflächen zu dem angrenzenden Ackerland durch den Antragsteller nur so die bauliche Nutzung als Garagenstandort möglich wird. Mit der Festsetzung des Abstands von 5,00 m der Garage zur Erschließungsstraße wird die Verkehrssicherheit innerorts erhöht.

Die sonstigen Textlichen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten gemäß dem rechtskräftigen „Ursprungs“ - Bebauungsplan fort.

Im Änderungsplan wird, wie in der gesamten Ortslage, ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO, als ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung mit Baugrenzen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 sind nicht zulässig (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen (landwirtschaftlich genutzte Gehöfte), soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Zusätzlich werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um das charakteristische Ortsbild zu wahren.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

##### **4.1 Umweltbelange**

Im Plangebiet werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen. In kleinem Rahmen werden neue Versiegelungen im Rahmen der Angebotsplanung durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen erfolgen. Durch die möglichen baulichen Anlagen wird geringfügig der Ablauf von Niederschlagswasser und die Verdunstung verändert. Weiter werden aber keine wasserrechtlichen Belange berührt.

Der Mensch und die Landschaft wird hier nicht beeinträchtigt, da wie bisher in der gesamten Ortslage bereits bebaute und urban überformte Strukturen vorhanden sind. Im Umfeld befinden bereits bauliche Einrichtungen wie ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte und freistehende Wohnhäuser. In der direkten Nachbarschaft befinden sich also bereits Gebäudes so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vernachlässigbar sind. Die im Änderungsreich 2 festgesetzte Ortsrandeingrünung bleibt erhalten.

Auch im Bereich des Artenschutzes ist es nicht davon auszugehen, dass Betroffenheiten ausgelöst werden, da die Änderungsbereiche bereits heute in der menschlichen Nutzung z. B. als Bau-, Nutzgarten- und Ackerflächen sind.

## 5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Quirnheim will für den Ortsteil Boßweiler zwei Teiländerungen ihres, aus dem Jahr 2018 stammenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Boßweiler" vornehmen. Das Plangebiet "Boßweiler, Änderungsplan I" umfasst eine Fläche von rund 0,15 ha, der Bebauungsplan "Boßweiler" umfasst insgesamt eine Fläche von 4,2 ha.

Im Änderungsplan I des Bebauungsplanes "Boßweiler" wird die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich 1 und im Änderungsbereich 2 wird eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden festgesetzt. Hierdurch sollen Optimierungen für die Bebauung und deren Nutzbarkeit erzielt. Auch wird die langfristige Nutzung als Wohngebäude durch den Entfall der Gemeinbedarfsfestsetzung hergestellt.

Die Planänderung wird nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Hierdurch kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

### Aufgestellt:

**SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH**

Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im Juni 2021



---

Herbert von Bergen



---

Dipl. – Ing. Uwe E. Franzreb