

# QUIRNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN „AM PUMPWERK“ TEILÄNDERUNG III



### Begründung und Umweltbericht

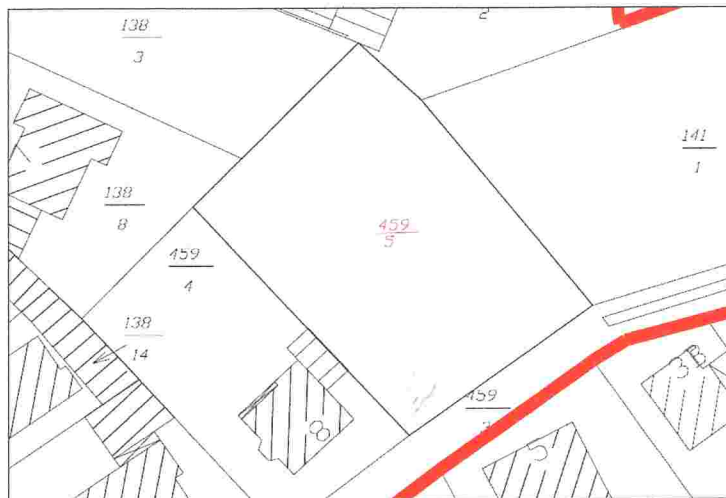
## 1. Einleitung:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Pumpwerk“ Änderung II aus dem Jahr 1986 der Gemeinde Quirnheim wird eine Teiländerung für den dargestellten Bereich angestrebt, der eine Fläche von ca. 0,85 ha umfasst.

Gegenstand ist die Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke Flur.-Nr. 459/5 und 141/1.

Grundstück Flur.-Nr. 459/5 wurde in drei neue Grundstücke unterteilt, die zwar bereits vermessen sind, für die jedoch noch keinen neuen Flurstücksnummern vergeben wurden. Im Rahmen dieses Beitrags werden sie daher gem. der nachfolgend dargestellten Einteilung als Nr. 459/5 A, 459/5 B und 459/5 C bezeichnet.

### Ursprüngliche Einteilung:



### Neue Einteilung:

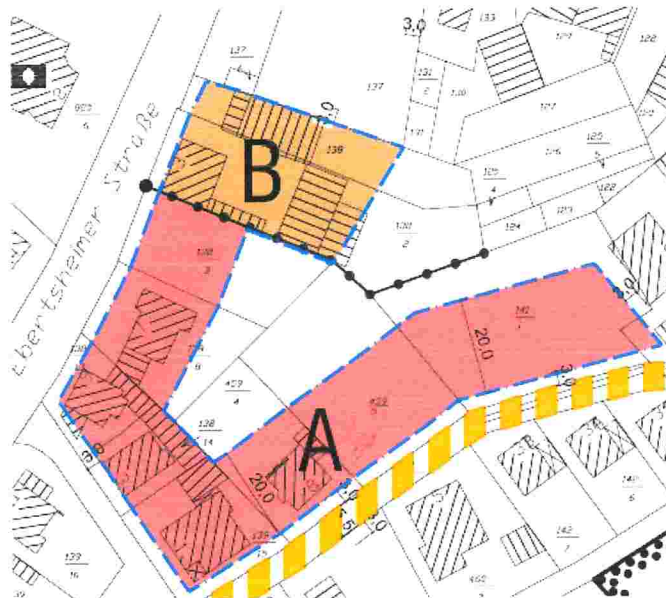


Neben der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht auf dem Zuwegegrundstück 459/5 C zugunsten der künftigen Bauplatzfläche 459/5 A festgesetzt.  
Ziel der Planung ist eine Verbesserung des Nachverdichtungspotentials im städtebaulichen Innenbereich.

## 2. Derzeitige Nutzung/Bestand:

Die von den Veränderungen betroffenen Flächen waren bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

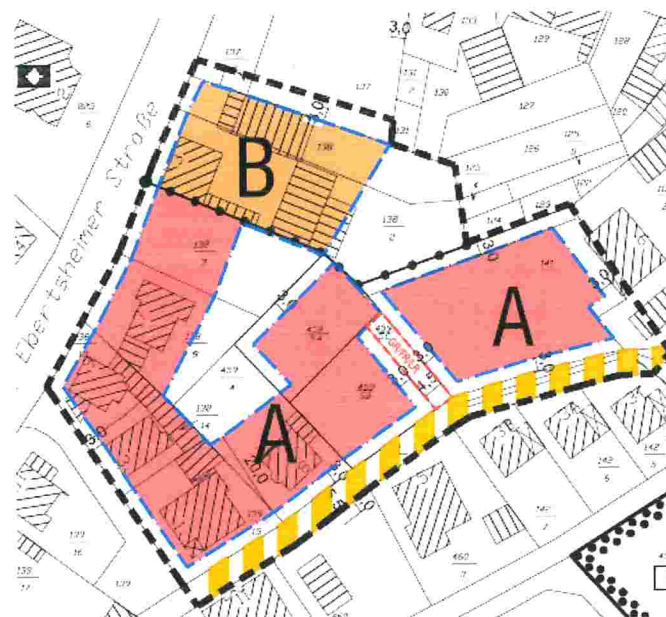
### Bisherige Festsetzung:



## 3. Künftige Nutzung:

Auch künftig erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohnbaugelände. Es vergrößert sich lediglich die überbaubare Grundstücksfläche um insgesamt 568 m<sup>2</sup>.

### Künftige Festsetzung:



#### **4. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:**

Aufgrund der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Flächen ist eine zusätzlich Belastung des Naturhaushalts gegenüber der bisherigen Situation in der Erhöhung der maximal versiegelbaren Fläche zu sehen. Ausgehend von der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der möglichen Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 v. H. ergibt sich für die neu hinzugekommene überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt 568 m<sup>2</sup> eine maximale Neuversiegelung von 340 m<sup>2</sup>. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Boden als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen sowie als Versickerungsfläche für Oberflächenwasser.

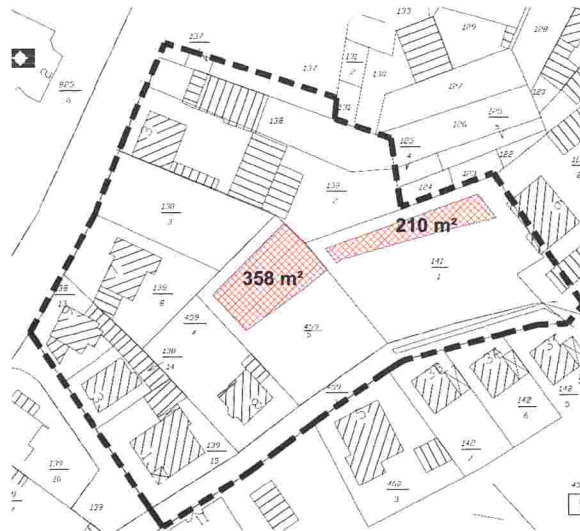
Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Einbindung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur nicht zu erwarten.

Mit sonstigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nicht zu rechnen.

Art und Umfang des Eingriffs ist als geringfügig einzustufen und durch geeignete Maßnahme kompensierbar.

**5. Gegenüberstellung der Eingriffe und grünordnerischen Maßnahmen:**

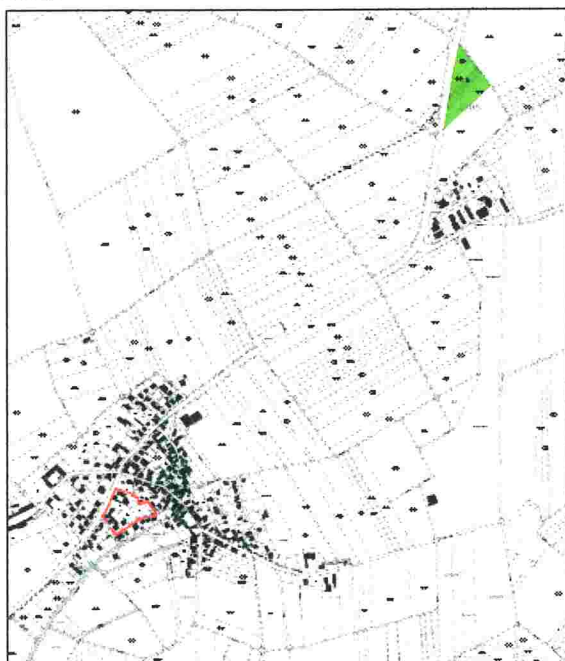
**Neu hinzukommende überbaubare Grundstücksflächen (568 m<sup>2</sup>)**



Durch die maximal zulässige Neuversiegelung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von

**340 m<sup>2</sup>,**

der in vollem Umfang auf der Ökokontofläche der Gemeinde Quirnheim Flurstücksnummer 1986 (Gesamtgröße 11.104 m<sup>2</sup>) über die Entwicklung von trockenen Magerwiesen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ausgeglichen wird.



 Ausgleich auf Öko-Konto-Fläche (Flurstück 1986)