

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Die zur Zeit herrschende hohe Arbeitslosigkeit, verbunden mit einer konjunkturell schwachen Situation, fordert die Suche nach neuen, innovativen Lösungen. Neue Investitionen müssen gefördert und hierzu u.a. geeignete, attraktive Flächen aktiviert werden.

Mit der Freigabe der Fläche "Kleine Wust", die die Gemeinde Quirnheim erworben hat, hat die Gemeinde die Möglichkeit, einen Beitrag zu o.g. Erfordernissen zu leisten.

Die Fläche "Kleine Wust" ist aufgrund ihrer Lage, der US-militärischen Vornutzung und der damit verbundenen Belastung für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund einer aktiven Akquisitionspolitik der Gemeinde sind zudem bereits verschiedenste Investoren mit konkretem Ansiedlungswillen an die Gemeinde herangetreten, was eine zügige Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht erfordert. Auch sollen ortsansässige Betriebe mit dem Ziel der Schaffung eines Gründerzentrums angesprochen werden.

Somit hat die Gemeinde die Chance, die Fläche einer geeigneten, nämlich gewerblichen Wiedernutzung zuzuführen. Mit dieser Flächenentwicklung werden zusätzlich Arbeitsplätze geschaffen, was als positives Signal gewertet werden kann.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Um dies rechtlich und damit städtebaulich zu regeln, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Kleine Wust" aufzustellen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen in erster Linie Bauflächen für kleine bis mittlere, v.a. dienstleistungs- und handwerksorientierte Betriebe ausgewiesen und die baurechtlichen Voraussetzungen für deren Ansiedlung geschaffen werden. Besonderer Wert wird hierbei auf die Affinität zu dem benachbarten Segelflug gelegt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch gezielte Maßnahmen auf das notwendige Minimum reduziert, unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen.

Ziel ist einen qualitätvollen Gewerbepark zu schaffen, für den aufgrund seiner Lage eine intensive Eingrünung vorgesehen wird. Eine Eingrünung fehlt zur Zeit, so daß diese Maßnahme eine Aufwertung für das Orts- und Landschaftsbild bedeutet.

Die Entwicklung der nunmehr brachliegenden 'Housing-Fläche' kommt auch dem natürlichen Bodenpotential zugute. Die bestehende bituminöse Versiegelung wird durch Rückbaumaßnahmen reduziert. Im Bereich der bestehenden Erschließung wird die versiegelte Fläche verringert.

In Ergänzung hierzu stellt die festgelegte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 ein weiteres Qualitätsmerkmal des Gewerbeparks dar. Im Vergleich zu den festgelegten Werten der Baunutzungsverordnung werden hier Werte erreicht, die in der Regel in einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet erreicht werden. Für ein Gewerbegebiet normalerweise charakteristisch ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Damit liegt der geplante Gewerbepark deutlich unter der zulässigen Grundstücksausnutzung für Gewerbe.

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG

2.1 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Kleine Wust" besteht zum einen aus der eigentlichen gewerblichen Fläche 1000m nordöstlich von Quirnheim und ca. 2,5 km nordwestlich von Grünstadt. Zusätzlich werden zu Ausgleichszwecken folgende Flächen die Fläche der ehemaligen Kläranlage, die sich in etwa mittig zwischen der Ortslage

Quirnheim und der Plangebietsfläche befindet und eine intensiv genutzte Ackerfläche südlich von Quirnheim (Flurstück 421) sowie eine Ackerfläche westlich angrenzend an das Gewerbegebiet (Flst.- Nr. 285/1) verfügbar.

Der Bebauungsplan beinhaltet somit 4 räumliche Geltungsbereiche mit folgenden Flurstücksnummern:

- Geltungsbereich Gewerbepark: Flst.-Nr. 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/2;
- Geltungsbereich Ausgleichsfläche A: Flst.- Nr. 249, 250.
- Geltungsbereich Ausgleichsfläche B: Flst.-Nr. 421
- Geltungsbereich Ausgleichsfläche C: Flst.-Nr. 285/1

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 2,9 ha (Fläche des Gewerbeparks) plus ca. 0,2 ha (Ausgleichsfläche ehemalige Kläranlage), ca. 0,4 ha (Ausgleichsfläche Flurstück 421) und ca. 0,12 ha (Ausgleichsfläche Flurstück 285/1).

2.2 Verfahrensschritte im Rahmen der Konversion

Im Rahmen der Konversion militärischer Liegenschaften wurde das "Konsortium Konversion"¹ vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) mit der Erfassung und Bewertung der Schadensfälle und der altlastenverdächtigen Flächen auf den freigewordenen bzw. freiwerdenden militärischen Liegenschaften in Rheinland-Pfalz beauftragt.

Die Liegenschaft (Unterkunfts- und Feuerleitbereich) wurde am 1.5.95 von der Bundeswehrverwaltung (vertreten durch die Standortverwaltung Germersheim) an die Bundesfinanzverwaltung (vertreten durch das Bundesvermögensamt Landau) übergeben.

Die Fläche des Bebauungsplanes (ohne landespflegerische Ausgleichsflächen) stellt den ehemaligen Unterkunftsbereich der US-Raketenstellung dar (Ifd. Nr. 332 der Clearingstelle und Ifd.Nr. U138c der OFD-Liste).

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Quirnheim hat in seiner Sitzung am 16.11.95 den Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß §141 Abs.3 BauGB für den Unterkunftsbereich (Housing) der ehemaligen US-Raketenstellung gefasst.

Von der Gemeinde Quirnheim wurde am 3.12.96 eine KOAG-Sitzung einberufen, wo die IABG (Konsortium Konversion) die Ergebnisse ihrer ersten Untersuchungen im Rahmen einer Ortsbegehung darstellte. Weiterhin wurde der erforderliche Umfang weiterer Untersuchungen der festgestellten, kontaminationsverdächtigen Flächen bestimmt.

Im Anschluß an diese erste KOAG-Sitzung hat die Gemeinde Quirnheim die Firma BGT (Boden- und Grundwassertechnologie GMBH), Kandel, beauftragt, diese vertiefenden Untersuchungen durchzuführen.

Im nächsten Schritt wurden die Ergebnisse dieser Arbeiten in einer weiteren KOAG-Sitzung am 3.06.97 erläutert, Sanierungsmaßnahmen diskutiert. Die kontaminierten Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu finden (s. hierzu Pkt.5.10)

2.3 Geologie/ Hydrologie

Die Konversionsfläche "US-Raketenstellung Quirnheim (Unterkunftsbereich)" liegt am SW-Abhang des Gerstenberges, der Teil eines breiten, S-N-gerichteten Bergrückens ist, in einer Höhe zwischen etwa 310-315m ü.NN. Die in ihrem oberen Bereich verwitterten und stark klüftigen jungtertiären Kalke werden von einer wechselnd mächtigen Schicht aus (z.T. stark) verlehmttem Hangschutt bzw. kiesig-sandigem Hanglehm überdeckt.

In ca. 2 km weiter Entfernung befindet sich ca. 155m ü.NN der Eisbach.

¹ KOCKS (Koblenz), ASAL (Kaiserslautern), IABG (Trier)

Die Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

2.4 Nutzungssituation im Plangebiet

Im Jahre 1960 wurden folgende Liegenschaften der US Raketenstellung errichtet:

- Unterkunftsbereich,
- Feuerleitbereich,
- Abschlußbereich in Bockenheim.

Diese Liegenschaften stellen die drei Funktionsteile einer NIKE-Raketenstellung dar, welche durch die NATO genutzt wurden. Vorliegender Bebauungsplanentwurf umfaßt ausschließlich den Unterkunftsbereich, der insgesamt einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann (vgl. Punkt 1).

2.5 Bauliche Anlagen²

Der Unterkunftsbereich gliedert sich in Mannschaftsunterkünfte im Osten bzw. im Südwesten und Versorgungseinrichtungen wie z.B. Küche, Sozialräume und Heizzentrale in der Mitte der Liegenschaft. Im Nordosten befindet sich eine Werkstatt mit Tankstelle. Ein Basketballfeld wurde 1973 im Nordwesten errichtet.

Mit dem Umbau der Abschlußstation 1984 der NIKE-Stellung zur PATRIOT-Stellung wurden auch Renovierungen und Neubauten im Unterkunftsbereich durchgeführt. Im Südosten wurden ein Freizeitgebäude und im Norden eine neue Tankstelle erbaut.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz.

2.6 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die A 6 Ausfahrt Grünstadt auf der B 271 Richtung Bockenheim zu erreichen. Von Bockenheim aus führt die Landstraße 450 Richtung Kindenheim. Am Ortsausgang von Kindenheim verläuft die K 26 Richtung Quirnheim. Die Liegenschaft ist von dieser Straße ca. 1 km vor Quirnheim nach Osten abzweigend zu erreichen und grenzt direkt nördlich an den Segelflughafen von Quirnheim.

2.7 Landespflegerische Situation

Das geplante Gewerbegebiet liegt außerhalb der Ortslage auf ehemals militärisch genutzten Flächen. Die Konversionsfläche zeichnet sich durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad aus. Im unmittelbaren Umfeld kommen Ruderalfluren, kleinere Fragmente von Kalkmagerrasen und ehemals als Zierrasen gepflegte Magerwiesen vor. Im weiteren Umfeld schließen sich Ackerflächen sowie die Magerwiesen des Flughafenplatzgeländes an.

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag wurde ein Konzept entwickelt, wie Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Aspekte des Arten und Biotopschutzes sind in dieser Planung von besonders hoher Bedeutung. Im Gebiet kommen wertvolle Kalkmagerrasen vor. Wo die Erhaltung nicht im Widerspruch zur geplanten baulichen Entwicklung steht, wird der Schutz und die weitere Pflege der Offenlandbiotope vorgesehen. Ökologisch bedeutsame und z. T. nach § 24 LPflG geschützte Strukturen werden in einer Größe von 0,35 ha in Anspruch genommen. Im Rahmen eines privaten Bauvorhabens wurde bereits für die Inanspruchnahme einer 170 m² großen Fläche ein Ausgleich erbracht. Die sonstigen Flächenverluste werden außerhalb des Baugebietes am „Mertesheimer Weg“ (B1,

² Detaillierte Informationen zur Nutzung der einzelnen Gebäude siehe Abschlußbericht, Konsortium Konversion (IABG, Trier), Juli 1996, S.10ff

0,21 ha) und „Am Buchenwäldchen“ (C1 0,12 ha) durch die Entwicklung von Magerrasen in der Gesamtgröße von 0,33 ha ausgeglichen.

Die Veränderung von Biotopen mittlerer Wertigkeit wird durch Gehölzentwicklung innerhalb des Baugebietes sowie an der Kläranlage kompensiert.

Für das Schutzgut Boden weist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Netto-Neuersiegelung von 0,57 ha Boden aus. Innerhalb des Gewerbegebietes kann der Eingriff teilweise durch die Anlage des Gehölzstreifens kompensiert werden (M2, 0,30 ha). Weitere Maßnahmen sind im Bereich der ehemaligen Kläranlage (A1 u. A2, 0,22 ha) sowie auf einer ehemals als Acker genutzten Fläche am Mertesheimer Weg (B1, 0,25 ha) durchzuführen. Insgesamt belaufen sich die Kompensationsmaßnahmen auf 0,78 ha, somit 0,21 ha mehr als für den Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist wegen der exponierten Lage die Eingrünung des Gewerbeparks durch einen Gehölzgürtel von besonders hoher Bedeutung.

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind somit vollständig ausgeglichen. Bei der Pflanzung von Gehölzen besteht sogar ein Überhang von 0,21 ha. Nicht für den Ausgleich benötigte Teilflächen am „Mertesheimer Weg“ und „Am Buchenwäldchen“ in der Gesamtgröße von 1980 m² können in das Ökokonto eingebucht werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist festzuhalten, dass es hinsichtlich der Schutzvorschriften der FFH-Richtlinie zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes als solchem kommt. Die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes stellt zwar eine Beeinträchtigung des geplanten Natura 2000-Schutzgebiet „Kalkmagerrasen zwischen Ebertsheim und Grünstadt“ dar. Bezüglich der wertbestimmenden Lebensräume kommt es in Relation zum Vorkommen vergleichbarer Bestände jedoch nur zu sehr geringen Flächenverlusten. Hinsichtlich der Artenausstattung und der Lage im räumlichen Verbund sind die Bestände eher als unbedeutend anzusehen. Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen können im Umfeld vergleichbare Biotopstrukturen mit ihren Funktionen wieder hergestellt werden.

Detaillierte Informationen über den Zustand von Natur und Landschaft können dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

3. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach §8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist zwischenzeitlich genehmigt und rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes (Geltungsbereich des Gewerbegebietes) als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß " 8 Abs. 2 BauGB aus den dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN

Die Gemeinde Quirnheim beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die rechtliche Grundlage zur zivilen, gewerblichen Umnutzung, bzw. Wiedernutzung des ehemaligen US-militärisch genutzten Unterkunftsgebietes der US-Raketenstellung Quirnheim zu schaffen.

Dabei ist es die Aufgabe des Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Weiterhin soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Grundsätzlich gilt es, Nutzungskonflikte mit angrenzenden Bereichen, Beeinträchtigungen von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des §1 Abs.5 BauGB. Mit dem Bebauungsplan "Gewerbepark Kleine Wust" werden insbesondere die unter den Nummern 1, 4, 7 und 8 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

Nr.1: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Nr.4: die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Nr.7: die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..

Nr.8: die Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständische Struktur (...) und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für den Bebauungsplan "Gewerbepark Kleine Wust" heißt das im einzelnen:

- Rückführung einer ehemals militärisch genutzten Fläche in eine geeignete, zivile Nutzung
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit entsprechender Nachfrage
- Regelung der Dimensionierung und Ausführung der gewerblichen Bauten zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Hierzu dient ebenso die Randeingrünung des Gebietes zur offenen Landschaft
- Erhalt wertvoller Grünstrukturen und ergänzende Pflanzmaßnahmen
- Weitgehende Integration landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Berücksichtigung ökologischer Belange im Bereich der Ver- und Entsorgung mit Wasser

5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Gebiet des Bebauungsplanes wird die Zweckbestimmung "eingeschränktes Gewerbegebiet" zugeordnet, da es sich aufgrund seiner Vornutzung (s. 1) und Lage für gewerbliche Nutzung eignet -mit der Maßgabe der Verknüpfung zu den Nutzungen Segelflug und auch Landwirtschaft-. Um die insgesamt recht kleine Fläche in seiner Nutzung umfeldverträglich, vor allem für die Betriebe untereinander, zu gestalten und einen besonderen Gebietscharakter zu erzielen, sind vor allem

Betriebe zulässig, die einen Bezug zur nahegelegenen Segelfluggnutzung und zur Landwirtschaft aufweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird eine maximale Gebäudehöhe, je nachdem, ob ein geneigtes Dach oder Flachdach ausgeführt wird, festgesetzt. Da sich die Liegenschaft außerorts befindet, wird hierauf besonders aus Gründen der Fernwirkung Wert gelegt. Entsprechend dem Maßnahmenvorschlag M4 des landespflegerischen Planungsbeitrages wird eine landschaftsangepasste Bauweise festgesetzt, die deutlich unter 10 m Gebäudehöhe liegt.

Die Grundflächenzahl wird derart beschränkt, daß im Verhältnis zur derzeitigen Nutzung sogar eine Reduzierung der Versiegelung (bezogen auf die Gesamtfläche) erzielt wird.

5.3 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise im Bereich A und eine Abweichende Bauweise in den Bereichen B. Innerhalb dieser abweichenden Bauweise sind im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, daß im Verhältnis zur Dimension des Gebietes angemessene Betriebsgrößen erreicht werden können.

Um künftigen Bauherren eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Dies gewährleistet einen individuellen Spielraum für die Gestaltung. Dabei ist zum Schutz der Vegetation ein Mindestabstand zu erhaltenden bzw. zu erstellenden Pflanzflächen vorgesehen.

5.4 Verkehrsflächen und Strassengrün

Das Gebiet wird durch eine Ringstrasse erschlossen, wobei ein Platz, der auch als Wendepplatz fungiert, vorgesehen wird. Der Strassenquerschnitt ist so aufgebaut, daß ein einseitiger Fußweg entlang der Strasse geführt wird, an den ein Mehrzweckstreifen anschließt.

Die landespflegerische Maßnahme M3 (Gestaltung Mehrzweckstreifen) dient der Gestaltung des Straßenraumes in Verbindung mit der Einbindung in die Landschaft.

5.5 Belange der Grünordnung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro L.A.U.B., Kaiserlautern aufgestellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der landespflegerische Planungsbeitrag legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche

ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist landespflegerischen Planungsbeitrag in Form einer Konflikt- und Maßnahmentabelle im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages verbindlich festgesetzt., um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Umfeld des Eingriffs soweit möglich gleichwertig wieder hergestellt. Die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplanes betreffen das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) getroffenen grünordnerischen Festsetzungen reichen nicht aus, um den entstehenden Eingriff voll zu kompensieren. Mit dem räumlichen Geltungsbereich B, C und D wurden daher zusätzlich zu den im eigentlichen Baugebiet getroffenen landespflegerischen Festsetzungen ergänzende externe Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden ebenfalls aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag übernommen.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen sichern damit ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung und schaffen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen begründen sich im einzelnen wie folgt:

▪ **M1: Erhaltung von Magerwiesen und Magerrasen**

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in wertvolle Lebensgemeinschaften der Kalkmagerrasen und trägt zur Erhaltung ökologischer Funktionen bei.

▪ **M2: Schaffung einer Sickermulde und Pflanzung einer Baumhecke**

Die Mulde wird angelegt, um anfallendes Oberflächenwasser zu versickern bzw. überschüssige Wassermengen offen ableiten zu können. Durch variierende Längs- und Querprofile wird die Abflussgeschwindigkeit reduziert bzw. kleinräumig stärkere Vernässung gefördert.

Die Pflanzung der Gehölze dient vor allem zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Südwesten, Westen und Norden, aber auch zur Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen.

Die Maßnahme dient sowohl als Ersatz für die Neuversiegelung als auch der Eingrünung des Gewerbegebietes.

▪ **M3: Gestaltung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen**

Die Maßnahme dient der Gestaltung des Straßenraumes in Verbindung mit der Einbindung in die Landschaft. Wegen des räumlichen Zusammenhangs mit neu gepflanzten Heckenstrukturen sowie zu erhaltenden Wiesen wird auch die Tierwelt hiervon profitieren.

- **M4: Landschaftsangepasste Bauweise**
Aufgrund der exponierten Lage und der guten Einsehbarkeit der Konversionsfläche ist in besonderer Weise auf die Einpassung in das Landschaftsbild zu achten. Die Höhenbeschränkung der Gebäude wird festgesetzt da Gebäude dieser Dimension gut durch umgebende Gehölzabpflanzungen verdeckt werden können.
- **M5: Reduzierung des Oberflächenabflusses**
Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und Regenwasser in den Boden abgeführt werden kann.
- **M6: Dachbegrünung**
Dachbegrünungen tragen mit zum Rückhalt von Niederschlagswassern bei, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleinlebewesen und sind durch Minderung der Temperaturextremata von bauphysikalischem Vorteil.
- **M7 Fassadenbegrünung**
Fassadenbegrünung trägt mit zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und trägt mit zur Werterhaltung bzw. zur Energieeinsparung durch Minderung der Temperaturextremata auf den Mauerflächen bei.
- **M8: Pflanzung eines Baumes je 500 m² Grundstücksfläche**
Die Pflanzung der Bäume dient der Eingrünung des Gewerbegebietes
- **M9 Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Mutterboden**
Die Maßnahme dient dem Schutz des Mutterbodens..
- **M10 Schonung der Grasnarbe / Pflanzung einer Baumreihe**
Die Bepflanzung mit Gehölzen trägt zur Eingrünung des Gewerbegebietes bei. Durch die Verwendung von Lichtbaumarten soll der Aufwuchs saumartiger Strukturen am Boden begünstigt werden. Die Maßnahme dient der Kompensation des Verlustes mittelwertiger Biotopstrukturen.

Landespflegerische Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Kläranlage

- **A1: Beseitigung von Bauwerken und sonstiger Bodenversiegelung, Auftrag von Mutterboden**
Die Wiederherstellung intakter Böden dient als Ausgleich für die Neuversiegelung im Gewerbegebiet und ist Grundlage für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.
- **A2: Pflanzung eines Feldgehölzes**
Die Pflanzung eines Feldgehölzes stellt sowohl aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes als auch des Landschaftsschutzes eine Bereicherung der in diesem Bereich ansonsten recht strukturarmen Ackerlandschaft dar.
Die bereits vorhandene Baumhecke ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Im Rahmen der Pflege sind nicht-heimische Gehölzarten (z. B. Robinien) sukzessive durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.
Der ansonsten 10 m breite unbepflanzte Randstreifen dient der Entwicklung eines gestuften Gehölzsaumes. Hier soll die spontane Gehölzentwicklung abgewartet werden bzw. im Rahmen der späteren Pflege der Übergang vom staudenreichen Saum, über den strauchreichen Mantel zum baumbestandenen Gehölzbestand geschaffen werden.

Landespflegerische Maßnahmen „Mertesheimer Weg“

- **B1: Entwicklung eines artenreichen Magerrasens**
Der Ausgleich von im Rahmen der Befreiung nach § 38 LPfIG in Anspruch genommenen Kalkmagerrasen kann nur außerhalb des Plangebietes erfolgen. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde diese Fläche zur Verfügung.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in wertvolle Lebensgemeinschaften der Kalkmagerrasen. Aufgrund der Lage am Westhang des Goldbergs und des flachgründigen Kalkgesteinsbodens hat die Fläche ein sehr hohes Entwicklungspotential.

▪ **B2: Erhaltung der Hecke**

Die auf der Westseite der Parzelle befindliche Hecke ist zu erhalten. Zur Verjüngung ist sie abschnittsweise (jeweils ca. 50 m) und periodisch (ca. alle 15 Jahre) auf den Stock setzen. Einzelne ältere, markante Einzelbäume sollten jedoch von dieser Maßnahme ausgeklammert werden und erhalten bleiben.

Landespflegerische Maßnahmen „Am Buchenwäldchen“

▪ **C1: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese**

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffes in wertvolle Lebensgemeinschaften.

Durch den Bezug auf die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages wird gewährleistet, dass naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen die getroffenen Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Kleine Wust" planerisch bewältigt ist.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Dabei soll der Bauherr jedoch nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig eingeschränkt werden, sondern vor allem die visuelle Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Hierzu wird ein Grundmuster vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden. Für die Fassaden- und Dachgestaltung der baulichen Anlagen werden aus gestalterischen Gründen grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

5.6.2 Werbeanlagen

Um das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes nicht zu beeinträchtigen, soll die Art und Größe der zulässigen Werbeanlagen begrenzt werden. Ziel hierbei ist es, die Dimensionierung der Werbeanlagen auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu reduzieren.

5.6.3 Einfriedungen

Mit diesen Festsetzungen soll in positiver Weise auf die Gestaltung des Gewerbegebietes insgesamt Einfluß genommen werden. So kann erreicht werden, daß sich das Gebiet als Gesamtheit, als ein Gewerbepark darstellt, da die Einfriedungen als Schnittstellen zwischen den einzelnen Grundstücken in Höhe und Materialwahl nach gleichen Prinzipien gestaltet sind.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Anschluß an den Erwerb der Fläche seitens der Gemeinde Quirnheim wird, sofern keine privatrechtliche Regelung erfolgt, ein Umlegungsverfahren nach §45ff BauGB durchgeführt.