

GEMEINDE QUIRNHEIM



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM

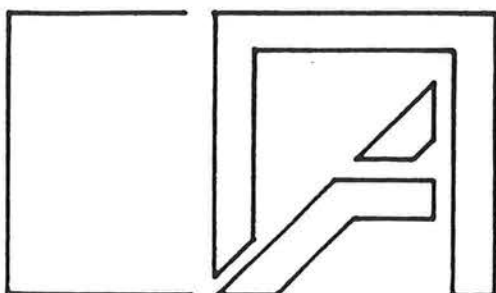
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"WESTLICH DER KREISSTRASSE"

ENDGÜLTIGE FASSUNG 07.07.1992



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
6714 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

1. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Quirnheim beschlossen, den Bebauungsplan "Westlich der Kreisstrasse" aufzustellen.

Gleichzeitig mit der Deckung des Wohnbedarfes soll die Gestaltung der Kindenheimer Str. (K 26) im Bereich der Ortseinfahrt durch Verschwenken der Fahrbahn und Begrünung mit torartiger Wirkung gezielt verbessert werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Während der genehmigte Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bauliche Nutzung vorsieht, ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vorgesehen, in diesem Bereich Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Gemeinde Quirnheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Westlich der Kreisstrasse" die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt Land für die Gemeinde Quirnheim vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem Bedarf entsprechend zu ordnen. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Gemeinde Quirnheim soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verabschiedet werden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauentwurfes erstreckt sich im Anschluß an den nördlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Quirnheim. Der Geltungsbereich wird im Südosten von der Kreisstrasse (Kindenheimer Strasse) und im Südwesten von der Bebauung der Friedhofstrasse begrenzt. Im Nordwesten und Nordosten grenzt er an die freie Landschaft an. Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen z.Z. landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie ein bebautes Grundstück betroffen.

Zwei ältere landwirtschaftliche Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Abbruch vorgesehen.

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes "Westlich der Kreisstrasse" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluss zur Offenlegung beschrieben.

Bis auf ein Wohnhaus und die erwähnten zum Abbruch vorgesehenen Nebengebäude ist die Fläche des Geltungsbereiches unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt um ca. 11 m von Norden nach Süden. Im Nordwesten und Nordosten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Wirtschafts- und Wendewege begrenzt. Diese Wege werden auch in der Planung übernommen.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes -WA- (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus der geplanten Erweiterung des Flächennutzungsplanes der "Wohnbauflächen" vorsieht, entwickelt.

Die Wohnbauflächen sollen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden.

Es sollen Sattel- oder Walmdächer mit 40 - 50 Grad Dachneigung zulässig sein.

Die Bauweise im gesamten Geltungsbereich soll als offene Bauweise festgesetzt werden. Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes soll die Zahl der Wohnungen auf 2 Stück je Gebäude begrenzt werden.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen -parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen- und die Dachform und Dachneigung. Es ist vorgesehen gem. Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben.

Weiterhin sind in den B-Plan Regelungen über die Höhe der Traufe aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Tonziegeleindeckungen sollen diese Farben auch für die Dacheindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben, wie schwarz, grau, anthrazit sind nicht zulässig.

Wegen der vorhandenen Topographie des Geländes soll die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dach begrenzt werden.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die "Planstrasse A". Ein Fußweg soll vom Wendebereich in nordwestlicher Richtung die Verbindung zum Friedhofsweg ermöglichen. Der das Gebiet im Nordwesten begrenzende landwirtschaftliche Erschließungs- und Wendeweg wird von der Planung nicht berührt.

Die "Planstrasse A" ist als "Sackstrasse mit Wendebereich" vorgesehen; in geringfügigem Umfang werden Baugrundstücke über "Wohnwege" erschlossen. Alle öffentlichen Strassen und Wege sollen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgebildet werden. Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahrbahn- und Gehwegflächen mit einer Mittelrinne.

Gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebietes soll mit dem vorliegenden B-Plan die Rechtsgrundlage für die Gestaltung der Ortseinfahrt aus Richtung Kindenheim geschaffen werden. Vorgesehen ist das Anlegen eines Fahrbahnversatzes mit einer Mittelinsel, die auch als Überquerungshilfe in diesem Bereich benutzt werden kann. Die Maßnahme ist vorgesehen, um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge aus Richtung Kindenheim bei der Einfahrt nach Quirnheim zu reduzieren.

5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgewiesen worden.

Entsprechend der Darstellung im B-Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planeintrag auf den privaten Grundstücken, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen in der Planstrasse vorgesehen. Die Pflanzfläche am nordöstlichen und nordwestlichen Rand des B-Planes dient einerseits als Ersatzmaßnahme, andererseits soll die Begrünung den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten.

In die textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind Pflanzschematas mit vorzugsweise zu pflanzenden, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen.

Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigefügten Unterlagen des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Hanspeter Geiges, Laumersheim.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Hierbei wird zunächst geprüft, ob eine freiwillige Baulandumlegung möglich ist. Andernfalls wird das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren so schnell wie möglich durchgeführt werden.

Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nummer 1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.

7. Erschliessung und Versorgung

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert durch Anschluss an die Westliche Kreisstrasse. Ein Fußweg führt aus dem Gebiet in Nordwestliche Richtung an den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes im Bereich der Westlichen Kreisstrasse angeschlossen.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Strassenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschliessungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten sind allerdings beim Grabenaushub wegen Bodenklasse 6 + 7 zu erwarten.

| | | | |
|-------------------------|--|---|--------------|
| Kanal ca. | 125 m x 550,- DM/m | = | 68.750,- DM |
| Wasserleitung ca. | 150 m x 450,- DM/m | = | 67.500,- DM |
| Straßenbeleuchtung | 12 L x 4.000,- DM/Stck. | = | 48.000,- DM |
| Straßen- u. Gehwege | 1.000 m ² x 220,- DM/m ² | = | 220.000,- DM |
| | | | ----- |
| | | | 404.250,- DM |
| Baunebenkosten rd. 15 % | | | 60.750,- DM |
| | | | ----- |
| | | | 465.000,- DM |
| | | | ----- |

465.000,- DM : rd. 7.862 m² = rd. 59,- DM/m² Grundstücksfläche

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Quirnheim, im August 1991

Ortsbürgermeister



Hinweis:

Die beigegeführten Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 18.08.1992 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 27.10.1992.

Im Auftrag


(Eichner)

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

" WESTLICH DER KREIS -
STRASSE "

der Ortsgemeinde
Quirnheim



GRUNDLAGE, §17 LPFLG
RHEINLAND-PFALZ

ARBEITSGEMEINSCHAFT,



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN
BAHNHOFSTR. 23 · T. 06353-6618
6714 WEISENHEIM AM SAND

Hanspeter Gelges
Büro f. Garten- u. Landschaftsplanung
Großkarbacher Str. 8 · Tel. 06238/2083
6711 Laumersheim

LAUMERSHEIM IM APRIL 1991

Abb. 1 Lage im Raum

1. Zweck der Planung
2. Rechtliche Grundlagen
3. Landespflegerische Zielvorstellungen
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Naturraumpotentiale

Abb.2 Derzeitiger Ortsrand

5. Beschreibung und Bewertung des geplanten Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild
6. Landespflegerische Maßnahmen
7. Ökologische Bilanzierung

Plan: Bestand

Plan: Zielkonzept



Abb. 1: Lage im Raum (Auszug aus der Topographischen Karte M. 1:10000)

1. ZWECK DER PLANUNG

Durch die herrschende Wohnraumnot sieht sich die Gemeinde Quirnheim gezwungen möglichst schnell attraktive Wohnbauflächen an ihren Ortsrändern anzubieten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle Mischbauflächen vorsieht. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung des Gebietes als WA-Flächen (Allgemeines Wohngebiet) vor und räumt damit der Wohnfunktion den Vorrang vor anderen Flächenansprüchen ein.

Die betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Produktionsflächen genutzt. Daneben ist ein bebautes Grundstück betroffen, sowie eine landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche mit zwei Scheunen.

Gleichlaufend bietet sich im Rahmen des Bebauungsplanes die Gelegenheit, den derzeitigen unbefriedigenden Ortseingang neu zu gestalten und damit das Ortsbild aufzuwerten und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Nach der Novellierung des Landespflegegesetzes (LPflG), die am 1.05.1987 in Kraft getreten ist, wurde u.a. auch der § 17 LPflG erheblich geändert.

Demzufolge sind

- die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in Bebauungsplänen festzusetzen.
- Grundlagen der Festsetzungen sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung.
- Es sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzulegen.
- In der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der ab 1.07.1987 gültigen Fassung werden Bestimmungen des Landespflegegesetzes ergänzt und untermauert. In differenzierter Weise müssen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 3 Ziffer 7 BauGB berücksichtigt werden. Kernaussagen dabei sind:

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Neben den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können nun auch Flächen für diese Maßnahmen ausgewiesen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebote und Pflanzbindungen können nunmehr auch auf Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden.

§ 9 Abs. 8 BauGB

Neben den Zielen und den Zwecken des Bebauungsplanes sind die wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes darzulegen.

Aufgrund dieser detaillierten Regelungen hat der Gesetzgeber auf eine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne verzichtet. Alle Merkmale der in der EG-Richtlinie vom 27.06.1985 geforderten UVP sind in dem bundesdeutschen Verfahren der Bauleitplanung bereits erfüllt.

Der in Rheinland-Pfalz geforderte landespflegerische Planungsbeitrag hat insbesondere die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten und Vorschläge zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigung dieser Faktoren darzulegen.

3 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich aus § 1 LPflG, in dem es heißt:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Diese Zielvorstellungen sind nach Maßgabe folgender Grundsätze im Planungsgebiet zu verwirklichen:

1. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen (§ 2 Nr. 1 LPflG).
2. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 2 Nr. 2 LPflG).
3. Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen bzw. zu erhalten (§ 2 Nrn. 3 u. 4 LPflG).
4. Wasserflächen incl. Grundwasser sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten, zu schützen und zu vermehren (§ 2 Nr. 6 LPflG).
5. Luftverunreinigungen, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Klimas sind so gering wie möglich zu halten, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen (§ 2 Nrn. 7 u. 8 LPflG).

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENTIALE

4.1 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Untereinheit des "Gerstenberg-Plateaus", das dem Rhein Hessischen Tafel- und Hügelland zugeordnet wird.

Hierbei handelt es sich um eine flachkuppige Plateaulandschaft, deren oberste Lage sich aus tertiären Kalkschichten aufbaut. Darunter stehen tertiäre Sand-, Ton- und Mergelschichten an. Die Kalkschichten sind durch chemische Einflüsse stark verkarstet, so daß es sich durchweg um Wassermangelstandorte handelt.

Der Quellhorizont tritt im Liegenden der Kalkplatte zu Tage. Bei Einstellung der menschlichen Bewirtschaftung würde sich ein Seggen-Buchenwald entwickeln. Diese Waldgesellschaft wird neben der Rotbuche auch von Traubeneiche und Winterlinde dominiert und beherbergt eine reiche Strauch- und Krautschicht auf ihrem Boden. Natürliche Ersatzgesellschaften sind der Kontinentale Kalk-Magerrasen und das wärmeliebende Schlehen-Liguster-Gebüsch. Auf dem beschriebenen Tertiär-Kalk hat sich unter dem Einfluß der bodenbildenden Prozesse eine basenreiche Kalk-Rendzina herausgebildet, die an ihrem typischen A-C Profil und der Geringmächtigkeit des Solums zu erkennen ist. Das physikalische Filtervermögen dieses Bodentyps ist gering. Das chemische Filtervermögen, vor allem für Schwermetalle, ist dagegen, bedingt durch den hohen Kalkanteil, sehr hoch.

Die Standorte weisen eine mittlere bis geringe Fruchtbarkeit auf, je nach Mächtigkeit des durchwurzelbaren Bodenvolumens.

Der stärkste begrenzende Faktor ist das Bodenwasser.

Die jährlichen Niederschlagsmittel liegen bei ca. 550 mm und bedingen den leicht kontinentalen Einschlag des Regionalklimas. Allerdings fällt der Hauptanteil der Niederschläge im Sommerhalbjahr. Hier jedoch oft als kurze, sehr heftige Starkregen mit einem hohen Anteil von oberflächlichem Regenabfluß. Dies und weitere Umstände wie die Neigung der Fläche und die hohe potentielle Verdunstungsrate führen zu einer relativ geringen jährlichen Grundwasserneubildungsrate von max. 60-80 mm.

4.2 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSPOTENTIAL

Das Erscheinungsbild des Untersuchungsraumes wird in der Hauptsache durch die landwirtschaftliche Überformung der Landschaft geprägt. Nach Norden schließen großflächige Ackerfluren an, die weder durch Hecken noch durch Einzelbäume gegliedert sind. Nach Süden erstreckt sich der Ort Quirnheim, der relativ abrupt ohne Grüngürtel in die freie Landschaft übergeht. Im Gebiet selbst finden sich als einzige Grünelemente mehrere Obstbäume. Erholungsrelevante Strukturen kommen im Gebiet nicht vor, da es sich mit Ausnahme der Feldwege um private Wohn- und Wirtschaftsflächen handelt. Kulturhistorisch bedeutsame Strukturen konnten im Gebiet keine festgestellt werden.

30 Blickrichtung

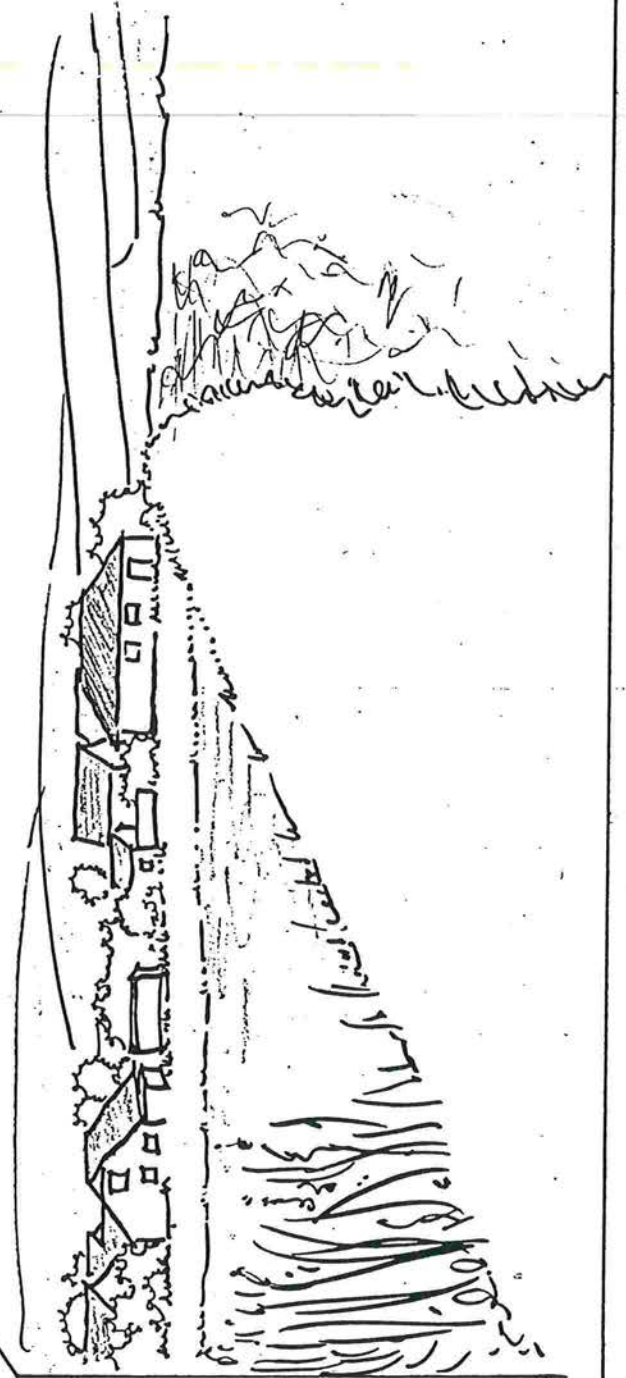
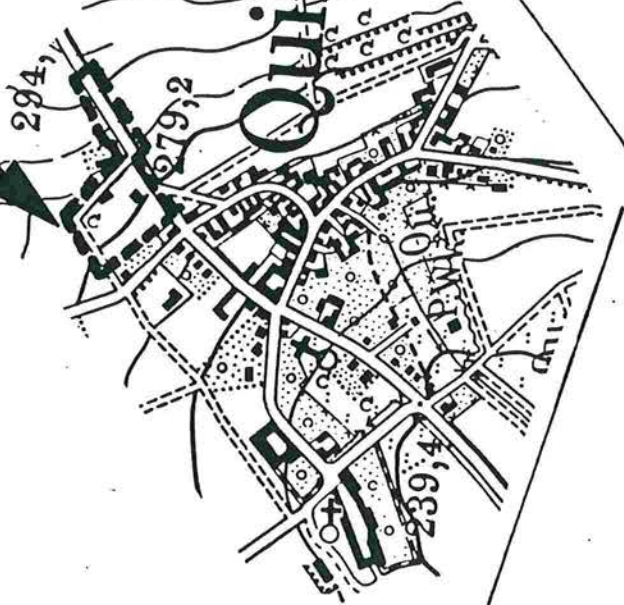


Abb. 2
Derzeitiger Ortsrand
von Nordost gesehen

4.3 BIOTOPPOTENTIAL / NUTZUNGSFORMEN

Die standörtlichen Gegebenheiten und die herrschende Nutzungsform spiegeln sich in dem Arteninventar der Wildkrautflora wieder. Im Gebiet finden sich nennenswerte Wildpflanzenbestände lediglich in der nordwestlichen Ecke und entlang der Kreisstraße. Die Feldwege innerhalb des Plangebietes sind, soweit sie nicht versiegelt sind mit einer Trittrasendecke bewachsen.

Daneben stocken im Plangebiet mehrere zum Teil geschädigte Obstbäume. Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen, bzw. schonungswürdigen Flächen der Landesbiotopkartierung. Ebenfalls kommen keine geschützten Flächen nach §24 LPflG im Untersuchungsraum vor.

Im Folgenden sollen die einzelnen Flächen des Plangebietes nach Struktur und Nutzungsart getrennt kurz erläutert und ihr Wert für den Arten- und Biotopschutz dargestellt werden.

Einheit 1: Intensivlandwirtschaft

Gut die Hälfte des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung im Herbst 1990 wurde auf diesen Flächen Getreide angebaut. Durch ständige Düngung und Pestizidausbringung ist der Wert dieser Flächen für den Biotop- und Artenschutz als gering zu bezeichnen. Lediglich die innerhalb der Ackerflächen stehenden Obstbäume sind hier von größerer Bedeutung, da sie punktuellen Lebensraum für verschiedene Arten bieten. Deshalb werden diese als gesonderte Einheit separat beschrieben und bewertet (siehe Punkt Einheit 10).

Wertfaktor: 0,3

Einheit 2: Hausgarten

Diese Fläche gehört zu dem im Gebiet liegenden Wohngebäude. Sie wird überwiegend intensiv als Zier- oder Nutzgarten bewirtschaftet. Neben Rasenflächen kommen kleinere Ziergehölze und Stauden sowie verschiedene Beerensträucher und Gemüsebeete vor. Lediglich ein größerer Süßkirschbaum an der Westgrenze ist von Bedeutung (siehe Einheit 10).

Wertfaktor: 0,38

Einheit 3: Brache mit Magerzeigern

Einheit 3 kommt als kleinere Fläche in der Nordecke des Gebietes vor. Außerdem findet sich eine Fläche in ähnlicher Ausprägung zwischen der Kindenheimer Straße und der Rangierfläche vor der Scheune (Flur-Stück 843). Es handelt sich hierbei um relativ lückige Bestände in denen folgende Zeigerarten dominieren:

- *Daucus carota* , Wilde Möhre
- *Festuca rubra*, Rotschwengel
- *Poa pratensis*, Wiesenschwengel
- *Achillea millefolium*, Schafgarbe
- *Knautia arvensis*, Ackerwitwenblume
- *Linaria vulgaris*, Leinkraut
- *Cichorium intybus*, Wegwarte
- *Hypericum perforatum*, Tüpfel-Johanniskraut
- *Melilotus alba*, Weißer Steinklee
- *Eryngium campestre*, Feld-Mannstreu
- u.a.

Die mageren Standortverhältnisse haben diesen Bereichen zu einer relativ artenreichen Vegetation verholfen. Für die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind solche Lebensräume auf grund ihres Arten- und Blütenreichtumes als wertvoll einzustufen. Sie sind generell schonungswürdig, da gerade die Ruderalvegetation stark durch die menschlichen Tätigkeiten gefährdet ist.

Wertfaktor: 0,7

Einheit 4: Brache mit Stickstoffzeigern

Entlang des nördlich gelegenen Feldweges hat sich durch Ablagerungen von organischen Materialien eine stark eutrophierte Ruderalvegetation entwickelt. Hier dominieren folgende Arten:

- *Alliaria petiolata*, Knoblauchsrauke
 - *Urtica dioica*, Große Brennnessel
 - *Silene alba*, Weiße Lichtnelke
 - *Atriplex patula*, Gemeine Melde
 - *Convolvulus arvensis*, Winde
 - *Lactuca serriola*, Kompaß-Lattich
 - *Ballota nigra*, Schwarznessel
 - *Chaerophyllum temulum*, Taumel-Kälberkropf
 - *Papaver rhoeas*, Klatschmohn
 - *Artemisia vulgaris*, Beifuß
 - *Sambucus nigra* (juv.), Schwarzer Holunder
- u.a.

Dieser Biotoptyp ist ebenfalls von Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und grundsätzlich schonenswert. Wobei allerdings die flächige Verbreitung der eutrophierten Ruderalgesellschaften größer ist als dies bei den mageren Varianten der Fall ist.

Wertfaktor: 0,65

Einheit 5: Graswege / Trittrassen

Die Feldwege des Plangebietes sind, soweit sie nicht vollständig versiegelt sind, von einer Trittrassenvegetation bewachsen. Hier dominieren das Weidelgras (*Lolium perenne*), der Breit-Wegerich (*Plantago major*) und andere typische trittverträgliche Arten. Die ständige Belastung führt zu starken Bodenverdichtungen, die ein eingeschränktes Bodenleben zur Folge haben. Für die epigäische Kleintierfauna stellen diese Bereiche allerdings eine wichtige Rückzug- und Reproduktionszone im Verhältnis zu den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen dar.

Wertfaktor: 0,35

Einheit 6: Grasböschung entlang der Kreisstraße K 26

Entlang der Kindenheimer-Straße wächst im Bankett- und Grabenbereich eine relativ artenreiche Wiesengesellschaft. Neben typischen Wiesengräsern finden sich auch zahlreiche krautige Arten wie:

- *Achillea millefolium*, Schafgarbe
 - *Centaurea scabiosa*, Skabiosen-Flockenblume
 - *Taraxacum officinale*, Löwenzahn
 - *Cichorium intybus*, Wegwarte
 - *Pastinaca sativa*, Pastinake
 - *Falcaria vulgaris*, Sichelöhre
- u.a.

Der Wert der Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist prinzipiell hoch, allerdings führen die starken Störungen und stofflichen Einträge durch die Straße zu Abschlägen in der Bewertung.

Wertfaktor: 0,65

Einheit 7: Schotterflächen

Schotterbereiche finden sich rund um die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude als Stell- und Rangierflächen für Landmaschinen. Hier ist nahezu kein Pflanzenwuchs zu erkennen. In den Randbereichen verzahnt sich diese Einheit mit der Vegetation der angrenzenden Flächen. Schotterflächen sind aus ökologischer Sicht höher zu bewerten als vollständig versiegelte Flächen, da hier die Bodenfunktionen zu einem Teil erhalten sind. So kann zum Beispiel ein großer Anteil des Niederschlages versickern und wird in den oberen Bodenschichten gereinigt. Wasser kann auch durch den Porenraum aufsteigen und in die Atmosphäre verdunsten. Der Wert für den Arten- und Biotopschutz ist im allgemeinen als gering zu bezeichnen, da auf der Fläche lebensfeindliche Bedingungen herrschen und eine Nutzung durch Maschinen etc. stattfindet.

Wertfaktor: 0,15

Einheit 8: Asphaltflächen

Dieser Biotoptyp kammt im Gebiet im Bereich der Verkehrsflächen vor. Insgesamt sind Asphaltflächen oder sonstige Bodenversiegelungen als negativ für den Naturhaushalt zu sehen. Niederschläge können nicht versickern, die Aufhitzung bei Sonneneinstrahlung, mangelnde Staubbindung und die Barrierewirkung für die Tierwelt sind als Negativeffekte zu nennen.

Wertfaktor: 0,0

Einheit 9: Bebauung

Prinzipiell trifft das unter Einheit 8 gesagte auch für überbaute Flächen zu. allerdings treten hier noch in verschiedenen Fällen die Aspekte des Arten- und Biotopschutzes hinzu. So können alte Scheunen beispielsweise bedeutende Bruthabitate für Schleiereule, Schwalbe und Fledermäuse darstellen. Auch die zwei Scheunen, die im Plangebiet stehen könnten theoretisch solche Funktionen erfüllen. Berücksichtigt man jedoch das angrenzende Umfeld unter dem Aspekt des Nahrungsbiotop, so fällt diese Möglichkeit schnell außer Betracht, da es sich hierbei um eine ausgeräumte Feldflur handelt.

Wertfaktor: 0,0

Einheit 10: Einzelbäume

Die im Plangebiet stehenden Bäume wurden nach Art, Größe und Vitalitätsgrad kartiert, um somit eine Entscheidungsgrundlage für den planerischen und finanziellen Aufwand bei der Erhaltung solcher Bäume zu geben.

Die Nummern der einzelnen Bäume orientiert sich am Plan "Bestand"

- | | |
|-------|--|
| Nr. 1 | - Juglans regia, Walnuß, Stammbusch Stammumfang in 1m Höhe: 75 cm vital und ohne Schäden |
| Nr. 2 | - Prunus domestica, Hauszwetsche, Hochstamm St.umfg. 55 cm vital, geringe Kronenschäden |

- Nr.3 - Prunus avium, Süßkirsche, Halbstamm
 St.umfg. 48 cm
 vital, keine Schäden
-
- Nr.4 - 3Stck. Prunus domestica, Hauszwetsche, Hochstamm
 Nr.5 St.umfg. von 35 bis 50 cm
 Nr.6 eingeschränkt vital, Trockenschäden in der Krone
- Nr.7 - Prunus avium, Süßkirsche, Hochstamm
 St.umft. 25 cm
 geschädigt mit starken Kronenschäden
- Nr.8 - Prunus domestica, Hauszwetsche, Hochstamm
 Nr.9 3 Stck St.umfg. von 35 bis 55 cm
 Nr.10 vital, keine Schäden
- Nr.11 - Prunus domestica, Hauszwetsche, Hochstamm
 St.umfg. 25 cm
 vital, keine Schäden

Kategorie "schutzwürdig" = Nrn. 1,2,3,8,9,10
 -"- "schonungswürdig" = Nrn. 4,5,6,11
 -"- "ohne Relevanz" = Nr. 7

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN EINGRIFFE IN NATUR- HAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Bei Realisierung der geplanten städtebaulichen Strukturen ergeben sich folgende nachhaltige Veränderungen (die Reihenfolge stellt keine Rangordnung dar):

- Abriß zweier Gebäude (Scheunen) innerhalb des Areals
- Rodung-von vorhandenen Laubbäumen
- Abschieben von fruchtbarem Oberboden
- Aushub von Gesteins- und Bodenmassen und Abtransport auf Deponie
- Zerstörung der natürlichen Bodenlagerung durch bauliche Maßnahmen
- Bodenverdichtungen durch Druckeinwirkungen
- Stoffliche Einträge während der Bauphase und danach
- Versiegelung von Freiflächen in der Größenordnung von ca. 3275 qm
- Vernichtung von Wildpflanzenbeständen
- Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- zusätzliche Lärmemissionen durch Bauphase und danach
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Veränderung des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes durch Verlagerung des Ortsrandes nach Norden
- Verminderung der Grundwasserneubildung um ca. 262 cbm jährl.

Das städtebauliche Konzept geht nach dem Ideal der durchgrüntten Verdichtung vor, wobei die Verdichtung durch einen kleineren Zuschnitt der Grundstücke erreicht wird. Die Bebauung ist aus Gründen der Wahrung der Ortseigenart als Einzelhausbebauung vorgesehen. Durch die Stellung der Gebäude (vorgeschriebene Firstrichtung) kann die Einbindung in die umgebende Landschaft erleichtert werden und es bildet sich in Verbindung mit der Wendeanlage in der Mitte des Baugebietes ein platzartiges Zentrum. Hier können sich aufgrund des geringen Verkehrs Spiel- und Aufenthaltsräume für die Anwohner entwickeln.

Die Erschließungsflächen sollen aus Pflasterbelägen hergestellt werden. Durch Funktionsmischung kann auf Fußwege verzichtet werden. Der Einbau eines Fahrbahnteilers am neu geplanten Ortseingang bremst den Verkehr aus Richtung Kindenheim ab und führt zu einer größeren Verkehrssicherheit innerorts. Weitere geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen im Ortsbereich wären wünschenswert. Die Ortslage wird durch das geplante Baugebiet in Richtung Norden in die freie Landschaft ververlegt. Durch die exponierte Lage der Fläche direkt unterhalb eines Höhenzuges ist eine Begrenzung der Baukörperhöhe und zwingend vorgeschriebene Sattelbedachung erforderlich und durch die Städteplaner auch vorgesehen. Außerdem ist eine sorgfältige Eingrünung sowohl aus ökologischen als auch aus landschaftsästhetischen Gründen von größter Bedeutung.

6. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER FOLGEN DES GEPLANTEN EINGRIFFES AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD

Aufgrund der vorliegenden naturräumliche Bestandsanalyse und im Hinblick auf Art und Maß der geplanten baulichen Entwicklung können aus landespflegerischer Sicht folgende Thesen aufgestellt werden:

- Die städtebauliche Entwicklung ist aus landespflegerischer Sicht ausgewogen und mit der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden vereinbar.
- Durch die geplanten Baumaßnahmen werden keine nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen.
- Die exponierte Lage und Einsehbarkeit des Gebietes verlangt eine sorgfältige Durchgrünung und Ortsrandgestaltung.
- Der neu entstehende Ortsrand sollte die städtebauliche Entwicklung Quirnheims in nördlicher Richtung abschließen. Ein weiteres Wachstum in Richtung Hügelkuppe hätte stark negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Zukünftige Grünstrukturen im Baugebiet sollten durch detaillierte Pflanzgebote aus landschafts- und ortsplannerischen Gründen gesichert werden.
- Die im Gebiet vorhandenen und vitalen Laubbäume sollen erhalten und in das Gesamtkonzept einbezogen werden.
- Die Artenlisten der zu verwendenden Gehölze sollen dem Inventar der Heutigen potentiellen natürliche Vegetation entsprechen.
- Öffentliche Grünflächen oder sonstige öffentliche unveriegelte Freiflächen sollen durch die Ortsgemeinde nach Angaben des Bebauungsplanes begrünt und unter Ausschluß chemischer Pestizide unterhalten werden.
- Private Initiativen wie Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf den Dächern sollen durch die Ortsgemeinde unter Absprache mit den zuständigen Behörden zugelassen und zumindest ideell gefördert werden.

Nachfolgend sollen die einzelnen Maßnahmen, soweit sie planerisch festsetzbar sind, nach Lage und Umfang beschrieben werden.

Erhalten des vorhandenen Baumbestandes

Die unter dem Punkt 4.3 (10) beschriebenen und bewerteten Bäume (Nrn. 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11) sollen soweit es sich mit den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes vereinbaren läßt als zu erhalten festgesetzt werden. Höchste Priorität genießen hierbei die Bäume mit den Nrn. 1,2,3,8,9,10.

Siehe dazu auch den Plan "Zielkonzept".

Soweit Bäume nicht erhalten werden können, da sie die bauliche Entwicklung von Einzelgrundstücken stark behindern, sind pro gefällttem Baum mit einem Stammumfang in 1m Stammhöhe von mehr als 50 cm

zwei Ersatzbäume der Liste A zu pflanzen und pro gefällttem Baum unter 50 cm Umfang ein Ersatzbaum der Liste A. Werden Bäume auf den Privatflächen erhalten, so ist pro erhaltenem Baum über 50 cm Stammumfang auf das Pflanzungsgebot von zwei Bäumen der Liste A zu verzichten und pro erhaltenem Baum unter 50 cm Umfang auf das Pflanzungsgebot von einem Baum der Liste A zu verzichten.

Pflanzgebot über hochstämmige Laubbäume

Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind an den im Plan bezeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume der Liste A anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Liste A zu pflanzen. Soweit keine Standorte im Plan genannt sind, kann der Baumstandort durch den Grundeigentümer frei gewählt werden. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind dabei generell zu beachten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum Zwecke der Eingrünung und Einbindung in die Landschaft, sowie der Ortsbildgestaltung werden entlang der südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt, die mit Arten der Listen A, B und C im Raster von 1,50 x 1,50 m bepflanzt und mit Ersatzverpflichtung unterhalten werden sollen. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind dabei generell zu beachten. Die Breite beträgt 6 bzw. 5 Meter.

Flächen zur Ansaat einer Wiesenmischung bzw. zum Erhalt der Grasnarbe

Entlang der K 26 sollen die seitlichen Bankett- und Böschungstreifen mit einer landschaftlichen Wiesenmischung eingesät werden bzw., soweit ihre Grasnarbe bei den Bauarbeiten erhalten werden kann, in ihrem ursprünglichen Zustand belassen werden und als Wiesenflächen mit maximal 2maliger Mahd pro Jahr unterhalten werden.

Festlegung der Qualitätsbezeichnung für Bäume und Sträucher

Als Mindestqualitäten für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen werden folgende Größen vorgeschrieben:

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| für Laubhochstämme der Liste A | = | 3xv.m.B. 16/18 cm Stammumfang (drei mal verpflanzt mit Ballen) |
| für Heister der Liste B | = | 2xv.o.B. 150 - 175 cm Höhe (zwei mal verpflanzt ohne Ballen) |
| für Sträucher der Liste C | = | 2xv.o.B. 100 - 150 cm Höhe |

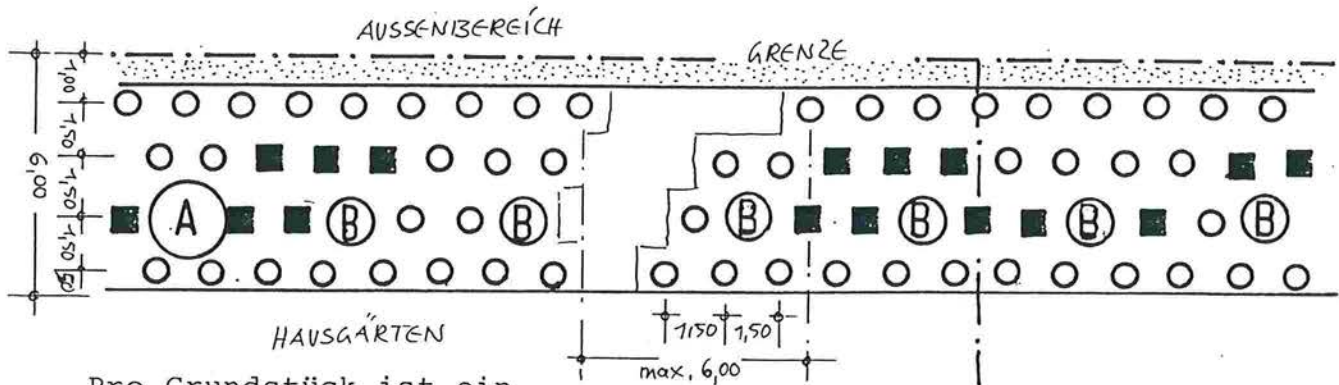
Mindestartenspektrum der Wiesenmischung

Um eine sinnvolle Initialentwicklung der Wiesenflächen zu gewährleisten soll die Zusammensetzung der Ansaatmischung folgender Auflistung entsprechen:

- | | | | |
|------|-----------------|------|----------------------|
| 5 % | Agrostis tenuis | 35 % | Kräuteranteil wie : |
| 30 % | Festuca ovina | | Centaurea scabiosa |
| 10 % | Festuca rubra | | Galium verum |
| 10 % | Lolium perenne | | Daucus carota |
| 10 % | Poa pratensis | | Achillea millefolium |
| | | | Lotus corniculatus |
| | | | Coronilla varia |

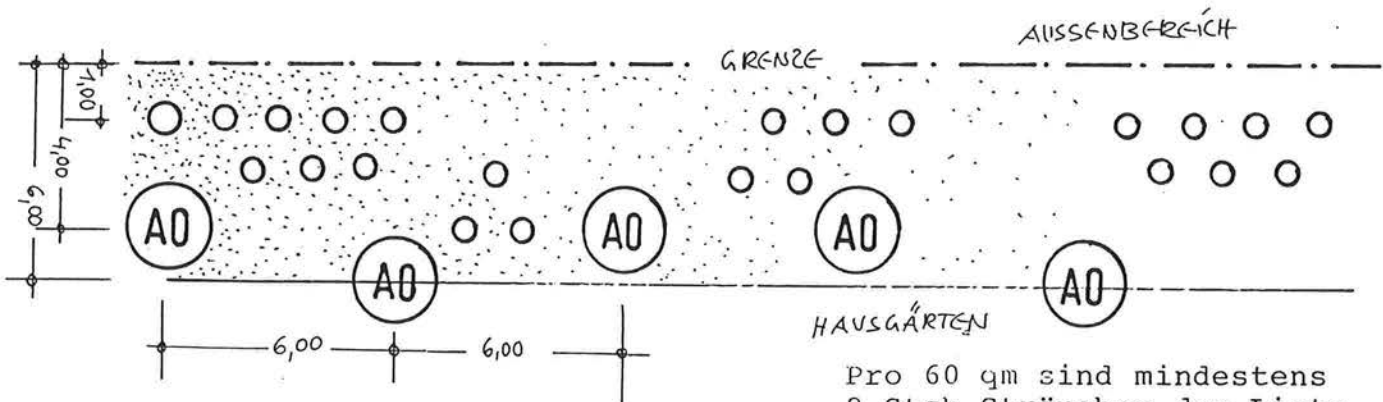
Pflanzschemata für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine möglichst gleichartige Struktur in die Randbegrünung zu bringen, werden die nachfolgenden Pflanzschemata als zwingend in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgegeben.



Pro Grundstück ist ein Durchlass zulässig, der an seiner breitesten Stelle max. 6,00 m betragen kann.

- Sträucher der Liste C
- Großsträucher der Liste C
- ⓑ Heister der Liste B
- Ⓐ Hochstämme der Liste A



Pro 60 qm sind mindestens 8 Stck Sträucher der Liste C als Gruppe zu pflanzen.

- Sträucher der Liste C
- Ⓐ Obsthochstamm der Liste A

Es besteht die Wahl zwischen den beiden Pflanzschemata. Die Bestimmungen des Nachbarrechtes sind jeweils zu beachten.

Auswahlliste A: Laubhochstämme

Bäume 1.Ordnung: Quercus petraea, Traubeneiche
 Tilia cordata, Winterlinde
 Fagus sylvatica, Rotbuche
 Fraxinus excelsior, Esche

Bäume 2.Ordnung: Carpinus betulus, Hainbuche
Acer campestre, Feldahorn
Sorbus domestica, Speierling
Sorbus torminalis, Elsbeere
Salix caprea, Salweide
Malus sylvestris, Holzapfel
Pirus communis, Wildbirne

Obsthochstämme: Apfelhochstämme in Sorten
Birnenhochstämme in Sorten
Süßkirsche
Walnuß
Zwetsche in Sorten

Auswahlliste B: Heister

Carpinus betulus, Hainbuche
Acer campestre, Feldahorn
Sorbus torminalis, Elsbeere
Salix caprea, Salweide
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus mahaleb, Steinweichsel

Auswahlliste C: Sträucher

Klein- und Mittelsträucher:

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Rainweide
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere
Rosa canina, Hundsrose

Großsträucher: Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Weißdorn
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Auswahlliste D: Bodendeckergehölze

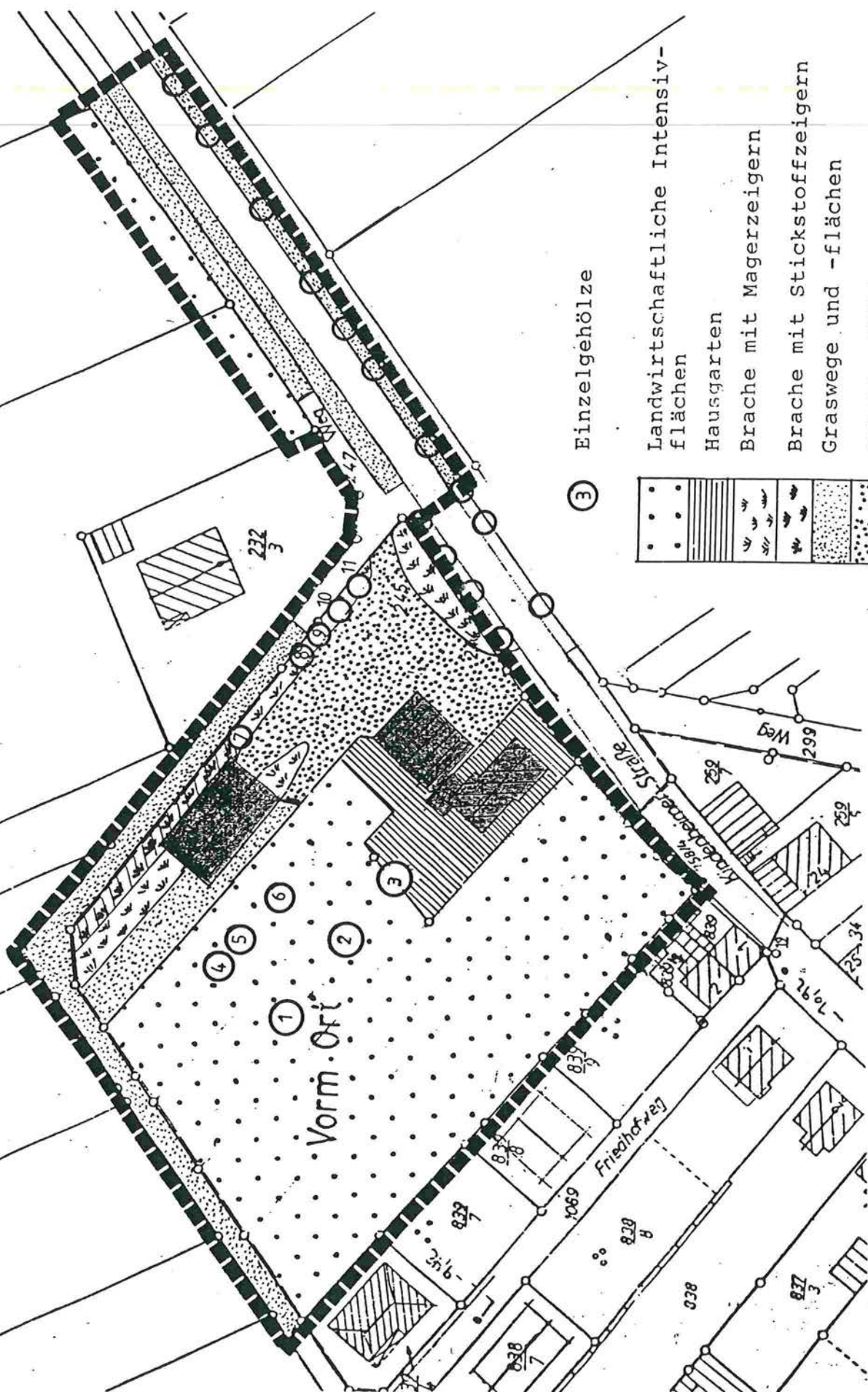
Hedera helix, Efeu
Rosa nitida, Glanzrose
Ligustrum vulgare "Lodense", Liguster
Spiraea "Little Princess"
u.andere

7. ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

In der nachfolgenden Flächenbilanz wird an Hand von Wertfaktoren, die den verschiedenen Biotoptypen oder Nutzungsmustern zugeordnet werden ein ökologischer Vergleich des Zustandes vor der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen (ante) mit dem Zustand nach Realisierung der Baumaßnahme und der Ausgleichsmaßnahmen geführt. Hierbei wird von einer mehrjährigen Anwachsphase bei Gehölzpflanzungen ausgegangen. Der ökologische Geamtwert der Flächen nach den geplanten Baumaßnahmen muß mindestens dem Wert vor dem Eingriff entsprechen, andernfalls muß durch geeignete Ersatzmaßnahmen ein Ausgleich hergestellt werden. Das Verfahren wurde durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz für die Bauleitung ~~eingeführt~~ ^{Planung} eingeführt.

| Biotoptyp | Faktor | Bestand | | Planung | |
|--|--------|---------|----------|---------|----------|
| | | Fläche | Wertzahl | Fläche | Wertzahl |
| Intensivlandwirtschaft | 0,30 | 4442,25 | 1482,68 | 45,00 | 13,50 |
| Hausgarten | 0,38 | 575,00 | 218,50 | ----- | ----- |
| Brache mager | 0,70 | 408,50 | 285,95 | ----- | ----- |
| Brache mit Stickstoffz. | 0,65 | 140,00 | 91,00 | ----- | ----- |
| Trittrasen | 0,35 | 907,00 | 317,45 | 584,00 | 204,40 |
| Grasböschung | 0,65 | 497,50 | 323,38 | 583,00 | 378,95 |
| Schotterfläch. | 0,15 | 968,00 | 145,20 | ----- | ----- |
| Asphaltflächen | 0,00 | 745,00 | 0,00 | 654,55 | 0,00 |
| Bebauung | 0,00 | 547,50 | 0,00 | 3122,83 | 0,00 |
| Pflasterfl. | 0,10 | ----- | ----- | 790,00 | 79,00 |
| Gärten mit Pflanzgeboten | 0,45 | ----- | ----- | 3120,87 | 1404,39 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäum. u. Str. | 0,60 | ----- | ----- | 1620,00 | 972,00 |
| Einzelbäume | 10 | !0 Stck | 100,00 | 36 Stck | 360,00 |
| Summe: | | 9730,75 | 2964,16 | 9730,75 | 3412,24 |

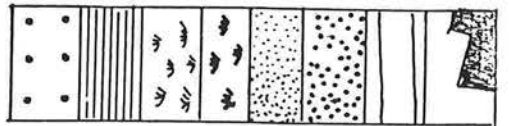
Mit dem Wertpunkteüberschuß von 448,08 Punkten konnte nachgewiesen werden, daß die geplante Maßnahme in der dargestellten Form als umweltverträglich zu bezeichnen ist.



Einzelgehölze

- Landwirtschaftliche Intensivflächen
- Hausgarten
- Brache mit Magerzeigern
- Brache mit Stickstoffzeigern
- Graswege und -flächen
- Schotterflächen
- Asphalt
- Bebauung

③

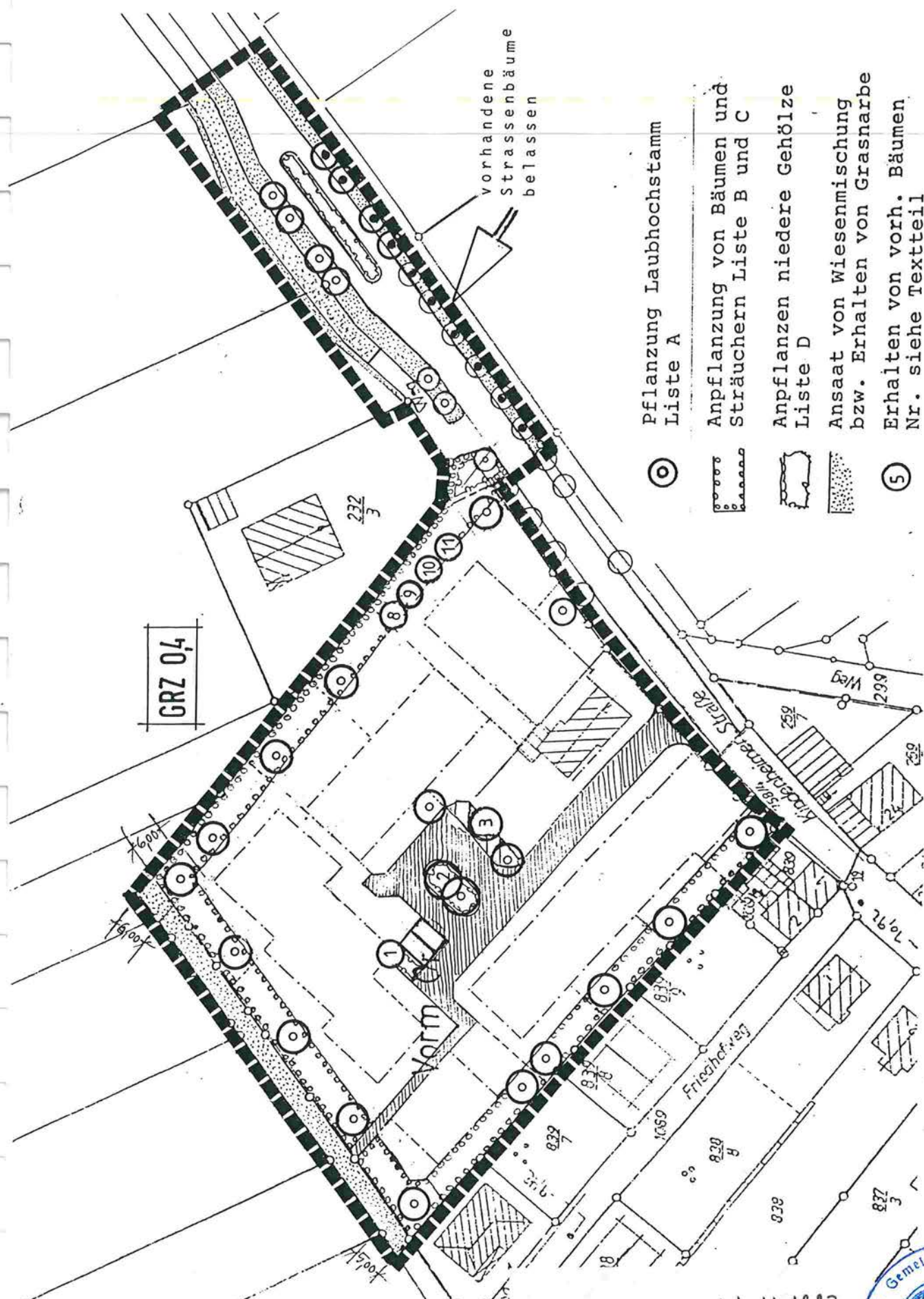


Vorm. Ort

Friedhof

Kinderbeizerei-Str.

PLAN: BESTAND M. 1:1000



- Pflanzung Laubhochstamm Liste A
- ⌈ Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Liste B und C
- ⌊ Anpflanzen niedere Gehölze Liste D
- ▒ Ansaat von Wiesenmischung bzw. Erhalten von Grasnarbe
- ⑤ Erhalten von vorh. Bäumen Nr. siehe Textteil
- ▨ Pflasterflächen

Ausgefertigt: 11.11.1982
 Quirnheim, *W. Würtz*

Würtz
 Ortsbürgermeister

