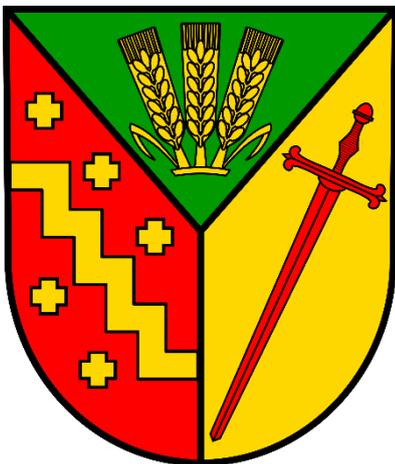


# 2023

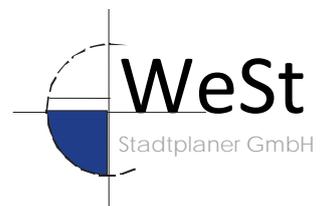
## Bebauungsplan ‚Ortslage‘ 3. Änderung Ortsgemeinde Gillenbeuren



Begründung

Entwurf

März 2023



Inhalt:

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
4.1	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
4.2	<b>URSPRUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>8</b>
5.1	<b>UMWELTVORGABEN</b>	<b>8</b>
5.2	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>8</b>
5.3	<b>ARTEN UND BIOTOPE</b>	<b>9</b>
5.4	<b>LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>9</b>
5.5	<b>WASSER</b>	<b>9</b>
5.6	<b>BODEN</b>	<b>9</b>
5.7	<b>KLIMA</b>	<b>9</b>
5.8	<b>VORBELASTUNGEN</b>	<b>10</b>
5.9	<b>LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN</b>	<b>10</b>
5.10	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES</b>	<b>11</b>
5.11	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
5.12	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>12</b>
5.13	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>12</b>
6.1	<b>NUTZUNG/VERKEHR</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
8.1	<b>DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>13</b>
8.2	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>13</b>
8.3	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>15</b>
8.4	<b>BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN</b>	<b>15</b>







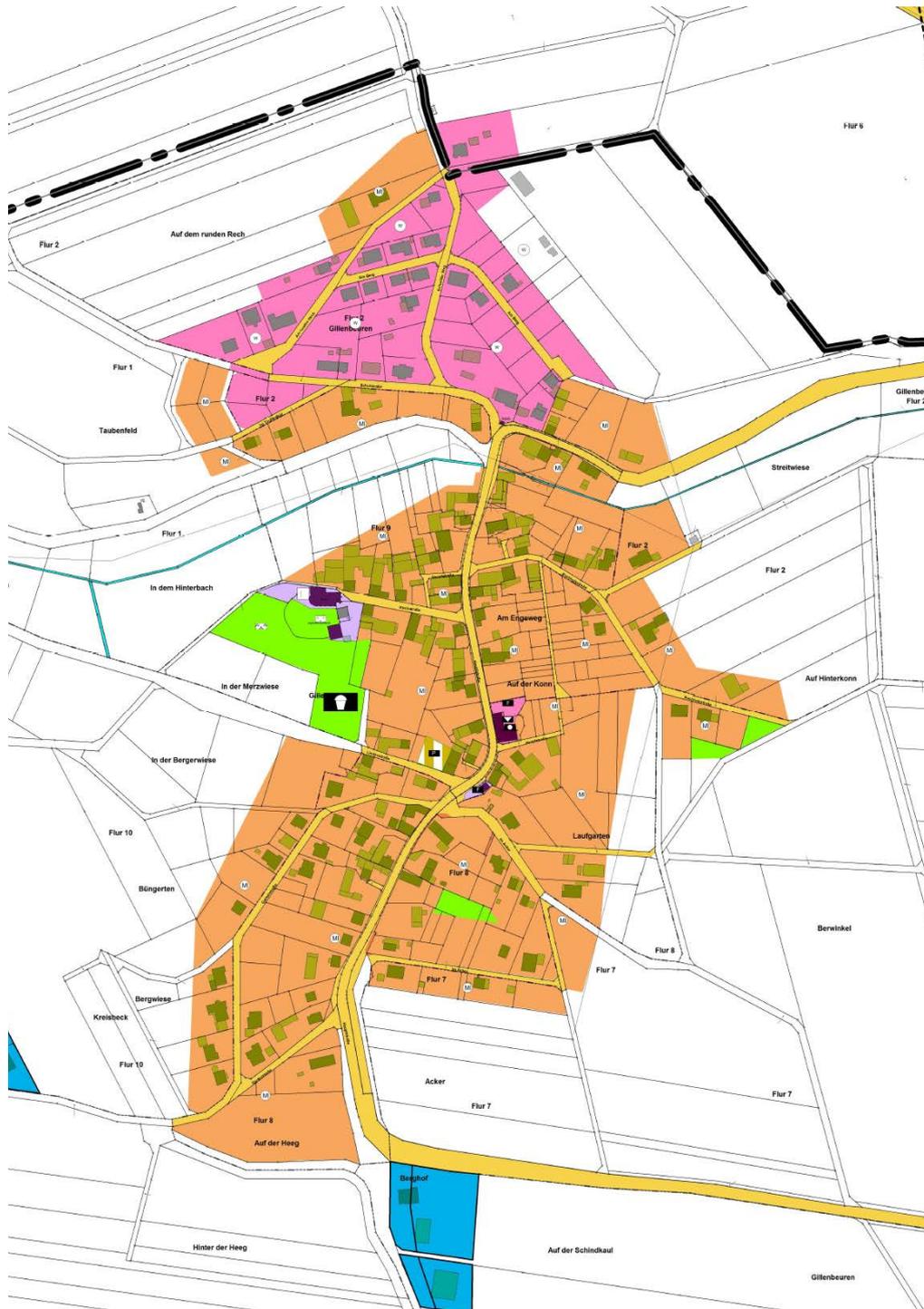


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen



---

## 5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

### 5.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2022)

Gemäß im September 2021 erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2022).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der Planung vernetzter Biotopsysteme sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ([www.geoportal-wasser.rlp](http://www.geoportal-wasser.rlp); Abfrage: April 2022).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2022).

Fachbeiträge Naturschutz wurden zum Stammpilan nicht erstellt.

### 5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Im September 2021 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur überschlägigen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.

Durch die Planänderung ergibt sich keine über den Stammpilan hinausgehender Eingriffstatbestand. Die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits durch den Stammpilan als zulässig einzustufen und damit unerheblich für eine vertiefende Betrachtung.

### 5.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine Wohnnutzung bzw. Mischnutzung mit erheblicher Versiegelung und Verdichtung, in Form von Erschließungsstraßen, Gebäude mit Ziergärten mit heimischen, als auch mit nicht einheimischen Arten sowie durch Plätze / Höfe geprägt.

Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsentwicklung als gering einzustufen; dennoch sind vorhandene Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Hier wird insbesondere auf das Kirchengrund und den Friedhof mit den vorhandenen Grünstrukturen hingewiesen.

Diese Bereiche werden als Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet umfasst fast die gesamte Ortslage mit den zahlreichen Gebäuden und Straßen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Plangebiet, ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Erhaltung der Durchgrünung, bzw. die Entwicklung und Erhaltung der vorhandenen randlichen Eingrünung zu achten ist.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.

### 5.5 WASSER

Das Plangebiet wird vom Gillenbeurener Bach (Gewässer III. Ordnung) gekreuzt. Zudem befindet sich auf Höhe der Kläranlage im westlichen Plangebiet ein namenloses Gewässer (Gewässer III. Ordnung).

Der Gillenbeurener Bach ist derzeit verrohrt. Um die Gewässerunterhaltung und den Abfluss der potentiellen Überflutungsbereiche der Starkregenkarten gewährleisten zu können, ist von allen neu zu errichteten Anlagen ein Abstand von mind. 10 m zum Gewässer einzuhalten. Diese Abstandsregelung gilt ebenfalls für das namenlose Gewässer. Daher sind die vorgesehenen Ablagerungen innerhalb des 10-m-Bereiches, ab Böschungsoberkante, nicht gestattet.

Für die Errichtung von Anlagen im 10-m-Bereich eines Gewässers III. Ordnung bedarf es nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde.

### 5.6 BODEN

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplan-Neufassung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering einzustufen.

### 5.7 KLIMA

Das Plangebiet ist durch erhebliche Versiegelung und Verdichtung geprägt. Dadurch kann es insbesondere bei sommerlichen Temperaturen zu der Bildung von flächenhaften Wärmeinseln kommen, die durch eine innere Durchgrünung miniert werden kann. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten, da die

verbliebenen möglichen Neubauten auf wenige Baulücken beschränkt sind. Die Schutzwürdigkeit des Klimas ist als gering einzustufen.

## 5.8 VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

### Landschaftsbild /Erholungseignung

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung

### Arten- und Biotoppotential

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung
- Freiflächen mit anthropogener Nutzung

### Boden

- Verdichtung und Versiegelung durch Straßen, Wohn- und Nebengebäude sowie durch Plätze und Höfe

### Wasserhaushalt

- Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

### Lokalklima

- Bildung von Wärmeinseln aufgrund erheblicher Versiegelung

## 5.9 LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN

Folgende Zielvorstellungen bezüglich vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind örtlich planungsrelevant. In Teilen wird durch die Planung und städtebauliche Entwicklung begründet davon abgewichen:

- Erhalt derzeitiger Durchgrünung (heimische Gehölze)

Die vorhandenen Grünstrukturen / innere Durchgrünung sind zu erhalten.

- Erhalt / Sicherung von Freiflächenanteilen

Freiflächenanteile bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie der Einschränkung durch die Grundflächenzahl und die Pflanzbindungen erhalten.

- Eingrenzung künftiger Bodenversiegelung  
(Grundflächenzahl / Baugrenzen / Offene Bauweise)

Auch hier gelten die Einschränkung der Grundflächenzahl und die Beschränkung durch Baugrenzen als Möglichkeit zur Eingrenzung der Bodenversiegelung, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Entwicklung des Wohnumfeldes.





- Digitalisierung der Planzeichnung mit aktuellem Kataster zur Klarstellung bei Baugesuchen,
- Regelung der Zahl der Wohneinheiten, der Gebäudehöhe und sonstiger Festsetzungen, um eine Weiterentwicklung der Ortslage unter den heutigen Anforderungen an moderne Bauformen und sonstigen Entwicklungen zu gewährleisten.

---

## **8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **8.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **8.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Bestand in drei Teilbereiche gegliedert.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich I ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die unzulässigen Nutzungsarten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Teilbereiches.

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet umfasst den Ortskern, wo noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind und teilweise im Nebenerwerb genutzt werden.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Zulässig sind

1.    Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2.    Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3.    sonstige Wohngebäude,
4.    Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5.    Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6.    sonstige Gewerbebetriebe,
7.    Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1.    Gartenbaubetriebe,
2.    Tankstellen,
3.    Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Auch hier gilt, dass die unzulässigen Nutzungsarten aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Teilbereiches sind.

Im Teilbereich III des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Hier zeigt sich besonders der Wandel in der Landwirtschaft. Die Gemeinde möchte diesem Rechnung tragen und setzt deshalb für diese Bereich dörfliche Wohngebiete fest.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Zulässig sind

1.    Wohngebäude,
2.    Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3.    Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4.    nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5.    die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6.    Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7.    sonstige Gewerbebetriebe,
8.    Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1.    Gartenbaubetriebe,

## 2. Tankstellen.

Auch hier gilt, dass die unzulässigen Nutzungsarten aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Teilbereiches sind.

### 8.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde aus dem Stammpplan übernommen. Die Geschosßflächenzahl orientiert sich ebenfalls am Stammpplan und wird auf 0,8 festgesetzt.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Plangebiet darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **11,0 m** nicht überschreiten. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,5 m erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 8.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.



städtebaulich durchaus sinnvoll, aber ein deutlich höheres Maß an Verdichtung würde für das Plangebiet und die dort bestehende Erschließung nicht verträglich sein.

## **8.8 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

## **8.9 GRÜNFLÄCHEN**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen, wie der Friedhof und das Kirchenumfeld festgesetzt.

### **Hinweis:**

Eine räumlich eingegrenzte artenschutzrechtliche Vorprüfung sollte ggf. bei Bedarf auf der Baugenehmigungsebene erfolgen. Auf diese Weise kann eine aktuelle Eignung der Biotopstruktur des Siedlungsraums als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte oder aber als essentielles Tages-, Sommer- oder als Winterquartier sowie als Wochenstube für gebäude- und oder baumbewohnende Arten artenschutzrechtlich ausreichend geprüft werden (§ 24 (3) LNatSchG).

## **8.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen wurden auf die Dacheindeckung beschränkt. Dies gewährleistet, dass Neubauten und geplante An- und Umbauten sich in die Umgebungsbebauung integrieren.

---

# **9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

## **9.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

## **9.2 ABWASSER**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

## **9.3 STROMVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

---

# **10 BODENORDNUNG**

---

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

---

## 11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

### 11.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes.

### 11.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren.

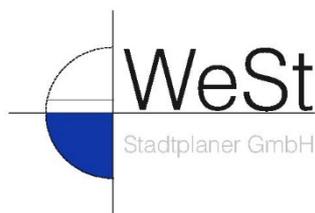
#### **Starkregenvorsorge**

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für Teile des Plangebietes eine geringe bis mäßige oder eine mäßige bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration sowie die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregeneignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer, an mögliche Überflutungen, angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gillenbeuren durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, März 2023

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates vertreten durch Herrn Bürgermeister Steimers sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

