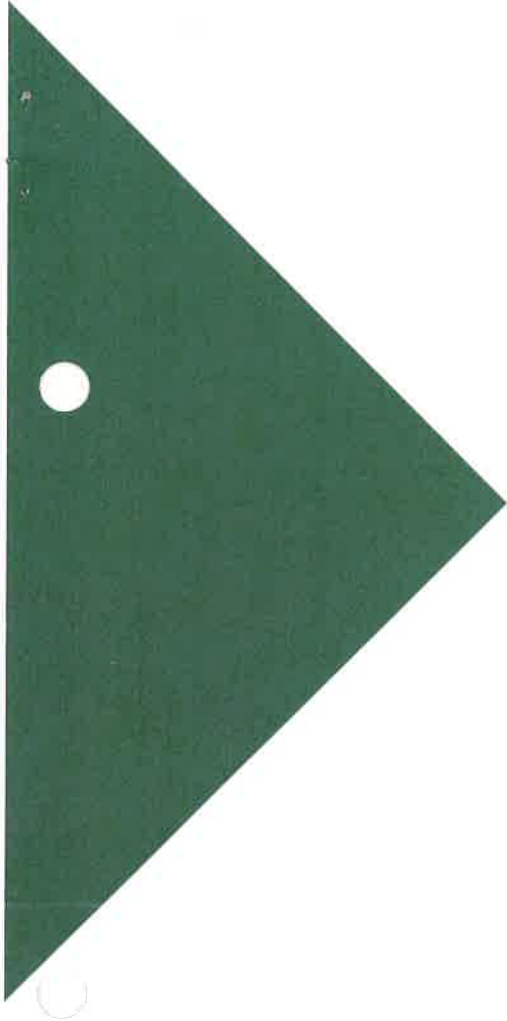


Flur

Begründung zur 1. Teiländerung der Neufassung des Bebauungsplanes
in der Ortsgemeinde Sankt Julian, Ortsteil Gumbsweiler,
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein



11.06.2025, Sitzung



KERN
PLAN

Flur, 1. Teiländerung der Neufassung

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Sankt Julian
Hauptstraße 38
66887 Sankt Julian

IMPRESSUM

Stand: 11.06.2025, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN
PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	11

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde St. Julian hat, um die letzten gemeindeeigenen Grundstücke vermarkten zu können, 2022 eine Änderung des Bebauungsplanes von 2003 vorgenommen. Damals sollten die Baufenster im Bebauungsplan angepasst werden, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Die GRZ von 2003 wurde unverändert übernommen. Zudem sollten die damaligen Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Im Zuge der weiteren Detailplanung hat sich herausgestellt, dass Grundstücke für eine zweckmäßige Bebauung bei einer GRZ von 0,25 zu klein sind. Um jedoch dringend benötigt Wohnraum innerhalb der Ortsgemeinde schaffen zu können und die Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten soll der Bebauungsplan erneut angepasst werden.

Durch die Änderungen entstehen gegenüber dem Rechtsstand von 2022 keine neuen Betroffenheiten. Ebenso entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Natur- und Umweltschutz.

Die Ortsgemeinde Sankt Julian hat daher gem. § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Flur“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m².

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

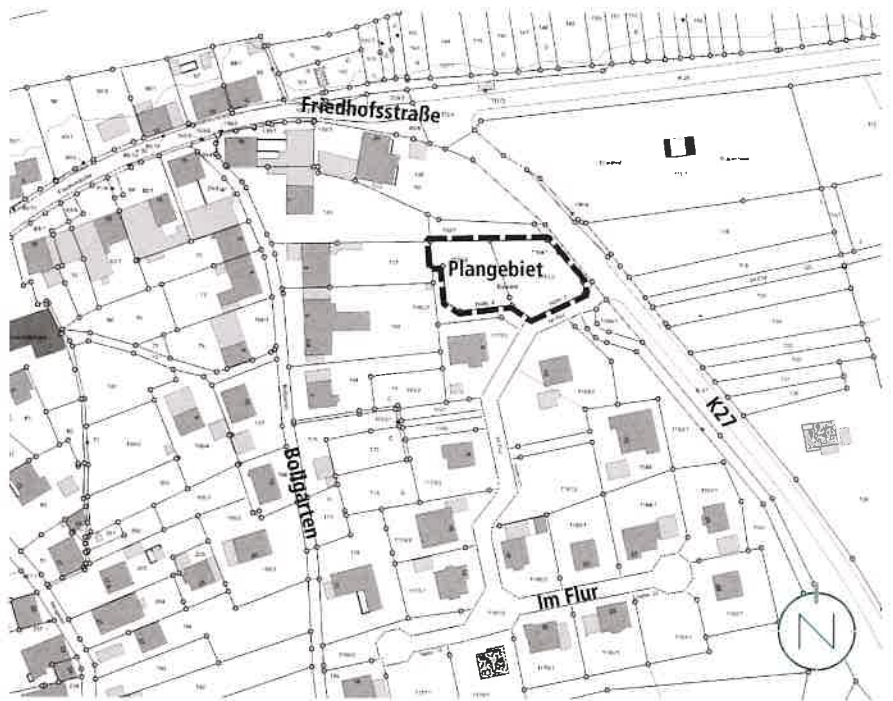
Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Bebauungsplan-Änderung dient lediglich der Anpassung des Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GRZ) auf einzelnen Grundstücken innerhalb des Neubaugebietes. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Art und das übrige Maß der baulichen Nutzung etc. bleiben unverändert.

Es handelt sich bei der Anpassung der Grundflächenzahl um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da so eine zweckmäßige Bebauung eines bestehenden Baugebietes mit verträglichen Nutzungen erfolgen kann.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größen-



Lageplan. Bearbeitung: Kernplan. Quelle: © Geo-Basis-DE / LVermGeoRP 2025)



Bebauungsplan „Flur“ (2022) mit Geltungsbereich 1. Teiländerung (rote Balkenlinie), Bearbeitung: Kernplan. Quelle: © Geo-Basis-DE / LVermGeoRP 2025)

ordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.200 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit grundsätzlich nicht notwendig

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Lauterecken stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gumsweiler in der Ortsgemeinde St. Julian, südwestlich des Friedhofes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Wohnbebauung der Straße Bollgarten mit den privaten Grün- und Freiflächen,
- im Norden durch die Wohnbebauung der Friedhofstraße mit den privaten Grün- und Freiflächen und die Straßenverkehrsfläche der Friedhofstraße sowie einen Grünfläche,
- im Osten durch Grün- und Freiflächen sowie der Straßenverkehrsfläche der K27,

- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Im Flur“ sowie der angrenzenden Wohnbebauung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Teiländerung sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum.

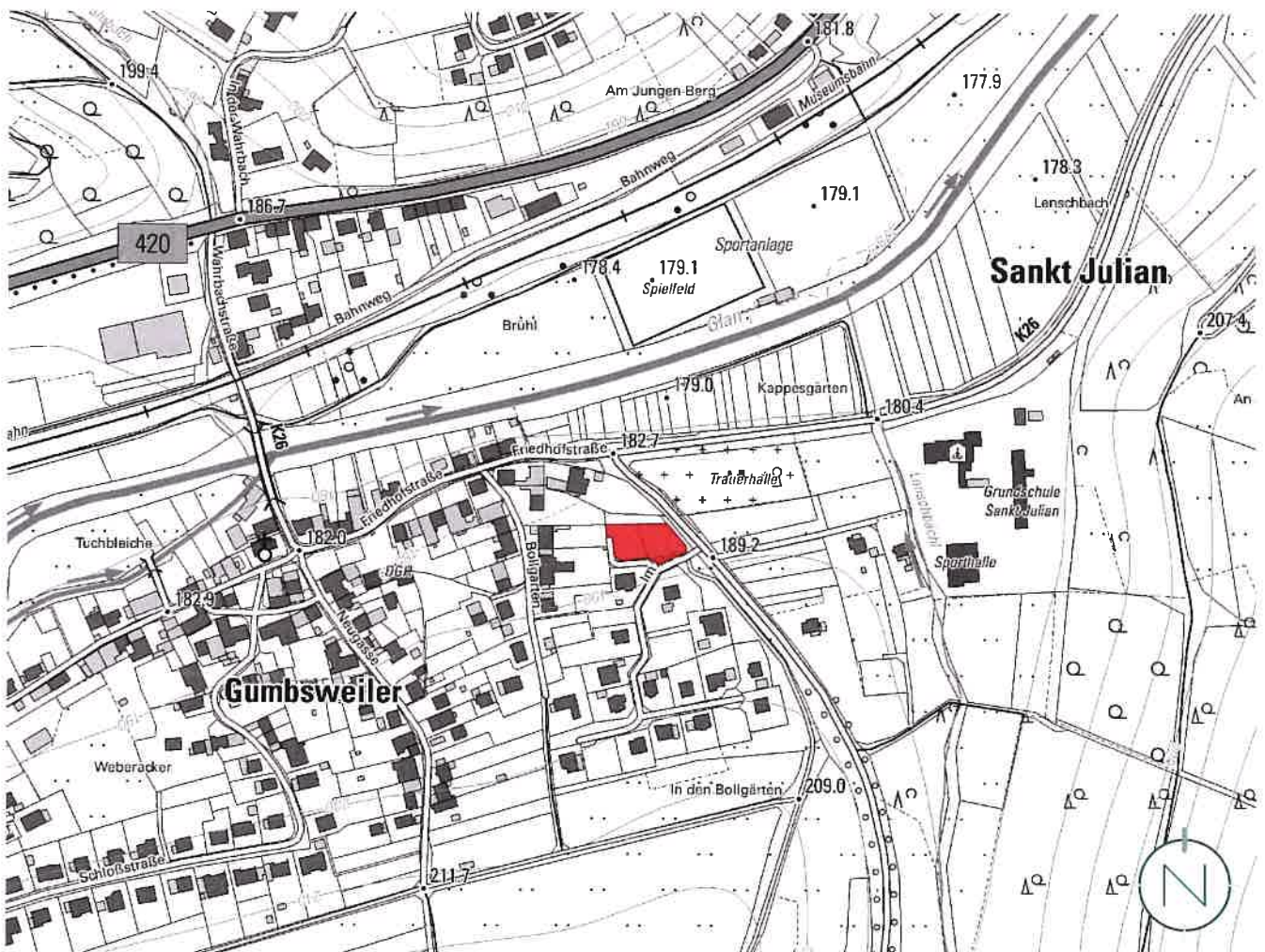
Die nördliche, südliche und westliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt. Im Osten führt die Kreisstraße K27 am Plangebiet vorbei.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Flur“ an die Friedhofsstraße und die K27 angebunden. Diese im weiteren Verlauf die Wahrbachstraße binden das Plangebiet an die B420 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz an.

Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), Bearbeitung: Kernplan

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004 (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	• nicht betroffen • Siedlungsfläche
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV	keine, lediglich Aktualisierung der vorhandenen Planung, keine neuen Betroffenheiten gegenüber dem Rechtsstand von 2003 und 2022
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz:	keine, lediglich Aktualisierung der vorhandenen Planung, keine neuen Betroffenheiten gegenüber dem Rechtsstand von 2003 und 2022
Landschaftsprogramm	• Glantal • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• nicht betroffen • keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab in Form eines Mischgebiete (MI, MK) als Hauptnutzung nicht wesentlich verändert wird
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	• nicht betroffen • keine Auswirkungen zu erwarten, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung angepasst wird
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	• nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Die Planungen aus den Jahren 2003 und 2022 werden geringfügig angepasst. Hierbei entstehen keine neuen Betroffenheiten.
Allgemeiner und Besonderer Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	keine Auswirkungen zu erwarten, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung angepasst wird

Kriterium	Beschreibung
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	keine Auswirkungen zu erwarten, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung angepasst wird
Fazit	- Die Planungen aus dem Jahr 2003 und aus dem Jahr 2022 werden lediglich in einem kleinen Bereich aktualisiert. Hierbei entstehen keine neue Betroffenheiten. - Die Ausgleichsflächen werden wie im Jahr 2003 festgesetzt belassen. - kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungs-freistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan (Quelle: Verbandsge-meinde Lauterecken-Wolfstein)	- Darstellung: Wohnbaufläche - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan. Es ist eine topographische Karte mit verschiedenen farblich markierten Zonen: Grün für Landwirtschaft, Gelb für Siedlungsfläche, Rot für Wohnbaufläche und Violett für Gewerbe. Ein blauer Fluss (Glan) fließt durch den oberen Teil. Eine Straße (K26) verläuft horizontal. Ein Bereich ist mit einem roten Kreis hervorgehoben. Verschiedene Symbole für Gebäude und Infrastruktur sind eingezeichnet.
Bebauungsplan „Flur - Neufassung“ (2022)	Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur - Neufassung“ von 2022.  Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt aus einem Bebauungsplan. Es ist eine detaillierte Karte mit verschiedenen farblich markierten Zonen: Grün für Grünfläche, Gelb für Siedlungsfläche, Rot für Wohnbaufläche und Violett für Gewerbe. Ein Bereich ist mit einem roten Kreis hervorgehoben. Verschiedene Symbole für Gebäude und Infrastruktur sind eingezeichnet. Ein Nordpfeil ist unten rechts zu sehen.

Kriterium	Beschreibung
Standort- und Planungsalternativen	Im vorliegenden Fall erübrigt sich die Prüfung von Standort- und Planungsalternativen aus folgenden Gründen: • Das Neubaugebiet „Flur“ ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die geplante Änderung zielt nicht auf eine Neuentwicklung oder umfassende Umstrukturierung ab, sondern auf eine kleinräumige Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ). • Mit der Teiländerung des Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, um auf den letzten verbleibenden Grundstücken eine zweckmäßige Bebauung zu ermöglichen, welche aktuell aufgrund der Grundstücksgrößen sowie der festgesetzten GRZ nicht möglich ist. Die Bebauung der beiden Flurstücke ist jedoch notwendig, da in St. Julian dringend weiterer Wohnraum benötigt wird. • Da die Teiländerung sich auf eine bereits bestehende und entwickelte Fläche bezieht und keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ist die Prüfung alternativer Standorte nicht relevant.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Flur“ ersetzt die Neufassung des Bebauungsplanes „Flur“ lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes „Flur“ bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz sowie für die nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Wohnraum in der Ortsgemeinde St. Julian zu schaffen.

Die Begründung beschränkt sich daher auf die Festsetzungen, die von der Neufassung des Bebauungsplanes „Flur“ (2022) abweichen.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht der Empfehlung gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist zwar höher als die ursprünglichen Festsetzung aus dem Jahr 2003 bzw. aus dem Jahr 2022, ist aber aufgrund der geringen Grundstücksgrößen erforderliche und dennoch an die bestehenden Wohngebiete der Ortslage angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei weiterhin geringer Verdichtung geschaffen wird.

Mit der Erhöhung der GRZ gegenüber der Neufassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2022 wird eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke ermöglicht und ein Beitrag geleistet, dringend benötigten

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Änderung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und auf die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Umweltschützende Belange werden nicht berührt. Es findet nur eine geringfügige Nutzungsintensivierung statt, die mit einem minimal erhöhten Flächenverbrauch einhergeht. Dennoch bleibt der Anteil der versiegelten Fläche aufgrund der niedrigen GRZ

im übrigen Baugebiet auf einem geringen Niveau.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Die gegenüber der Neufassung des Bebauungsplanes „Flur“ (2022) angepasste GRZ lässt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut, sodass sich das städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich verändern wird.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Auf die Belange des Verkehrs ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, da die Art und Intensität der zulässigen Nutzungen weiterhin bestehen bleiben und keine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens erwarten lässt.

Auswirkungen auf private Belange und auf die Belange gesunder Wohnverhältnisse

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Mit der 1. Teiländerung wird lediglich die GRZ im Bereich der beiden nördlichen Grundstücke angepasst. Dadurch entstehen in der Summe keine wesentlichen Änderungen, die die privaten Belange beeinträchtigen. Mit der Anpassung der GRZ wird eine zweckmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Dies hat positive Auswirkungen auf die privaten Belange, da eine individuellere Bebauung ermöglicht wird.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die Interessen der bestehenden Bewohnerschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, sondern dass die Änderung eine ausgewogene und angemessene Entwicklung des Gebiets ermöglicht, die sowohl den Bedürfnissen der aktuellen als auch zukünftigen Bewohner und Eigentümer gerecht wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

- Zweckmäßige Anpassung der GRZ im Bereich der beiden nördlichsten Grundstücke, deren Bebaubarkeit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan von 2022 eingeschränkt war
- Ermöglichung einer zeitgemäßen und individuelleren Bebauung durch Entfall der Festsetzung der leicht erhöhten GRZ (gegenüber der GRZ von 2022)

Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

Zwar kommt es aufgrund der erhöhten GRZ von 0,4 gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu einem leicht erhöhten Flächenverbrauch, jedoch kann dieser Umstand im übrigen Baugebiet ausgeglichen werden.

Es sind darüber hinaus keine Belange bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplans sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander ab-

gewogen. Die positiven Argumente, darunter die zweckmäßige Bebauung sowie die daraus resultierende Schaffung von benötigten Wohnraum, überwiegen deutlich.

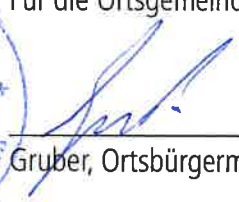
Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

Sankt Julian, den 08.08.2025

Für die Ortsgemeinde St. Julian:




Gruber, Ortsbürgermeister (D.S.)