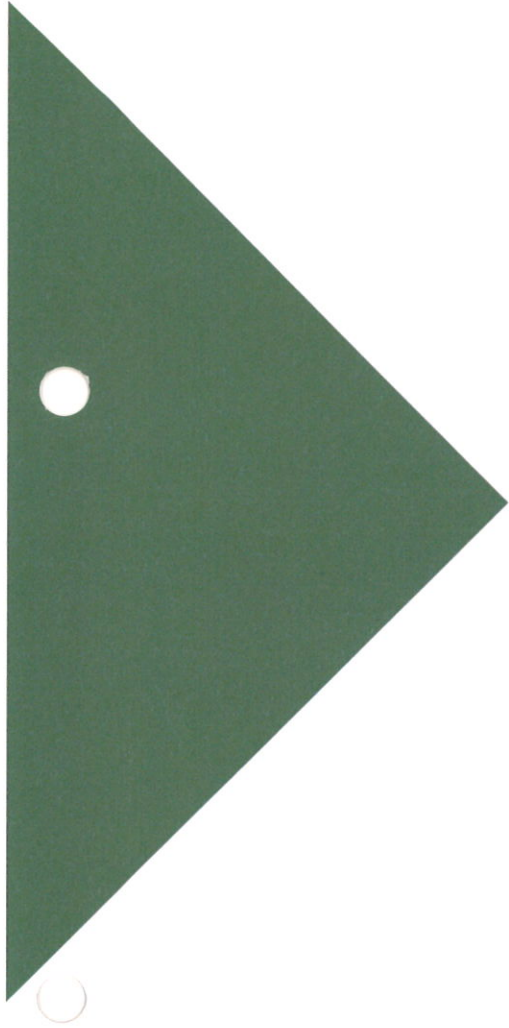


# Flur - Neufassung

Begründung zum Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Sankt Julian,  
Ortsteil Gumbsweiler, Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein



Dezember 2022, Sitzung



KERN  
PLAN

# Flur - Neufassung

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Sankt Julian  
66887 Sankt Julian

## IMPRESSUM

Stand: Dezember 2022, 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.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde St. Julian hat 2003 für den Bereich „Flur“ einen Bebauungsplan aufgestellt. Mit Beschluss von 13.06.2007 wurde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Dieses Verfahren wurde, da die damaligen Gründe für das Verfahren nachträglich weggefallen waren, nicht abgeschlossen.

Um die letzten gemeindeeigenen Grundstücke vermarkten zu können ist eine Änderung des Bebauungsplanes von 2003 notwendig. Die Ortsgemeinde strebt ebenso die Aktualisierung des Bebauungsplan an

Konkret sollen zwei Baufenster im Bebauungsplan angepasst werden, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Zudem sollen die damaligen Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Durch die Änderungen entstehen gegenüber dem Rechtsstand von 2003 keine neue Betroffenheiten.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 3,3 ha.

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 § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Bei der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Anpassung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Neufassung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes zu. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13 BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Damit sind die in § 13 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um die Neufassung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 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 § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

## 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.



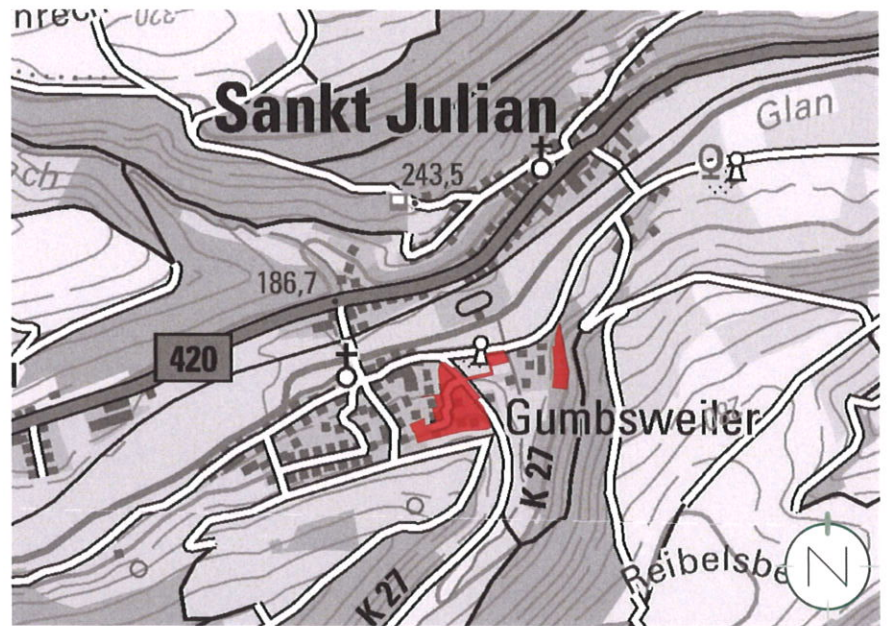
# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gumbsweiler 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 landwirtschaftliche Grün- und Freiflächen.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022); Bearbeitung: Kernplan

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als das ur-



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein; Bearbeitung: Kernplan



sprüchlich vorgesehene Wohngebiet mit vereinzelt Baulücken dar. Die Kreisstraße 27 verläuft teilweise durch das Plangebiet

Die nördliche und westliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen (Gärten) geprägt.

Östlich und südlich schließen weitere landwirtschaftliche genutzte Grünflächen an das Plangebiet an.

Die zu überplanende Fläche mit einer Größe von ca. 3,3 ha befindet sich vollständig im Eigentum verschiedener Privatpersonen sowie der Gemeinde. Die Straßen befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand.



Blick von Nordosten auf das Plangebiet, im Hintergrund der Ortsteil von Gumsweiler

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Süden nach Nordosten zur Friedhofstraße hin stetig ab.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, durch Geländemodellierungen, Anordnung der Baukörper und Entwässerung, in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet verfügt derzeit über eine direkt bestehende interne verkehrliche Erschließung. Im Zuge der Realisierung der Neufassung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen der verkehrlichen Erschließung notwendig.

Die Friedhofstraße und die K27 und im weiteren Verlauf die Wahrbachstraße binden das Plangebiet an die B420 und damit an das an das überörtliche Verkehrsnetz an.



Kreuzungsbereich K 27 und Straße Im Flur, Zufahrt zum Plangebiet

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden (Wasser, Elektrizität etc. ).

An der Ver- und Entsorgungssituation sind keine Änderungen notwendig.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Anfallendes Niederschlagswasser wird entweder versickert und zurückgehalten oder innerhalb des Plangebietes in Leitungssystemen gesammelt und zu einer natürlich angelegte, zentralen Rückhalteeinrichtung abgeleitet werden. Zudem wurden damals




Erschließungsstraße, Blick Richtung Norden


Wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Dabei wurden östlich des eigentlichen Plangebietes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgeboten nachrichtlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004 (3. Teilfortschreibung 2018)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, sonstige Darstellungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> <li>• Siedlungsfläche</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze des LEP IV	keine, lediglich Aktualisierung der vorhandenen Planung, keine neuen Betroffenheiten gegenüber dem Rechtsstand von 2003
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz:	keine, lediglich Aktualisierung der vorhandenen Planung, keine neuen Betroffenheiten gegenüber dem Rechtsstand von 2003
<b>Landschaftsprogramm</b>	<p>193.13 Baumholder Platte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Glantal zwischen Ulmet und der Mündung in die Nahe bei Odernheim präsentiert sich als breitsohliges Tal mit durchgängig trocken-warmem Klima. Seine rund 200 m hohen Flanken sind steil und teilweise von alten Flussterrassen gegliedert.</li> <li>• Die steileren Hänge wurden in sonnigen Lagen für Weinbau genutzt, während die Schattenhänge meist von Niederwald bedeckt waren. Heute haben sich auch auf den früheren Weinbergslagen Wälder entwickelt. Auf besonnten Steilhängen kommen lokal Trockenwälder mit Felsen vor. Komplexe aus Magerwiesen und Halbtrockenrasen finden sich z.B. am Westhang des Glantals bei Rehborn.</li> <li>• Die flacheren Hanglagen sind durch Wiesen und Weiden mit Streuobst geprägt. Die Talweitung gibt außerhalb der durch Grünland geprägten Überflutungsauwe auch gutes Ackerland her.</li> <li>• Landschaftsprägendes Gewässer ist der Glan, der mehrfach durch Wehre gestaut ist, von denen Mühlkanäle abzweigen. Er ist in wesentlichen Teilstrecken naturnah erhalten und wird von Ufergehölzen gesäumt.</li> <li>• Im Talzug reiht sich eine Kette von Dörfern und Kleinstädten aneinander. Von historischem Interesse ist besonders Meisenheim mit Schloss und altem Stadtkern.</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung aus dem Jahr 2003 wird lediglich aktualisiert. Hierbei entstehen keine neue Betroffenheiten.</li> </ul>



Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben einzelne Gehölze betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. um eine Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten und damit gleichzeitig eine Tötung von Tieren zu verhindern, sind die notwendigen Rodungen und Gehölzentfernungen außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung aus dem Jahr 2003 wird lediglich aktualisiert. Hierbei entstehen keine neue Betroffenheiten.</li> <li>• Die Ausgleichsflächen werden wie im Jahr 2003 festgesetzt belassen.</li> </ul>
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Wohnbaufläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</li> </ul>  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt eines Flächennutzungsplans. Die Gewässer 'Glan' und 'Indbach' sind blau dargestellt. Die K26-Straße verläuft horizontal durch den oberen Teil. Verschiedene Flächen sind farblich und durch Schraffuren markiert: eine große rote schraffierte Fläche (Wohnbaufläche), eine violette schraffierte Fläche (Wohnbaufläche), eine grüne schraffierte Fläche (Grünfläche) und eine braune schraffierte Fläche (Mischgebiet). Verschiedene Symbole wie Häuser, Bäume und Kreise mit Buchstaben (M, W, AD, Q) sind über den Plan verteilt.</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Flur“ von 2003.</p> 





# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

## Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen. Hierzu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die

Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Dies gilt auch für Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

## 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 0,25 unterschreitet die Empfehlung gemäß § 17 BauNVO für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung orientiert sich an der ursprünglichen Festsetzung aus dem Jahr 2003 und ist an die bestehenden Wohngebiete der Ortslage angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen

durch Festsetzung der max. Traufhöhe exakt geregelt.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt.

Die Traufhöhe orientiert sich weitestgehend an der Wohnbebauung der Umgebung des Plangebietes, der bereits bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Gebietes sowie der vorhergehenden Planung.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand, als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Traufhöhe sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Traufhöhe genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

### Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung und der bereits vorhandenen Bebauung, ist eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der angrenzenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der ursprünglichen Planung, den geänderten Rahmenbedingungen (Verringerung der Bauverbotszone entlang der K27 auf 10m) und dem Bestand. Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

### Fläche für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes (Parksuchverkehr etc.) vermieden.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig, sofern ein



Mindestabstand von 5,00 zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingehalten wird. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern der v.g. Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingehalten wird.

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Mit der getroffenen Beschränkung kann insgesamt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

### Flächen die von Bebauung Freizuhalten sind; hier Bauverbotszone

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Entlang der K 26 sowie der K 27 ist grundsätzlich die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 26 bzw. K 27) einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Innerhalb der Bauverbotszone entlang der K 27 dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des LBM verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem LBM abzustimmen.

### Straßenverkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Verlauf der K27 wird als Straßenverkehrsfläche nachrichtlich übernommen.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Erschließung des Plangebietes ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorhanden. Der aktuelle Verlauf der Straße „Im Flur“ wird nachrichtlich in die Neufassung des Bebauungsplanes übernommen.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußwege dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Ortsteil Gumbweiler. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität für die zukünftigen Anwohner des Gebietes.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Sicherstellung der Anbindung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird der bereits vorhandene Feldwirtschaftsweg als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Feldwirtschaftsweg festgesetzt.

### Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB

Um eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung sicherzustellen und das überschüssige Niederschlagswasser in den dafür vorgesehen Retentionsraum einzuleiten ist ein Leitungsrecht zwischen der Straßenverkehrsfläche der K27 und der öffentlichen Grünfläche östlich der K27 notwendig. Das Leitungsrecht gilt zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung.

### Flächen für die Wasserwirtschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgeboten wird nachrichtlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Fläche für die Wasserwirtschaft wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

### Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der ansprechenden Eingrünung des Randes des Baugebietes, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft sicherzustellen. Zudem sind die Flächen für Kompensationsmaßnahmen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan zu deren Erhalt ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. .

### Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Westen und Norden des Plangebietes werden die vorhandenen privaten Grünflächen als solche festgesetzt.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den Flurstücken Nr. 112 und Nr. 113 sowie auf den Flurstücken Nr. 1520 und 1523 (jeweils in Teilen) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Flur im Jahr 2003 Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Zum Erhalt der Maßnahmen werden die Flächen gesichert.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits angrenzend bestehenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Süden



und Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine strukturreiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

#### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern dient insbesondere der naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen un bebauten Flächen auf dem Grundstück, dienender Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird die nachzuweisende Stellplatzzahl je Wohneinheit definiert. Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Zum aktuellen Stand stellt sich die Situation wie folgt dar:

## 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 Aufstellung 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 aus folgenden vier 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 den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den Festsetzungen aus dem Jahr 2003 und wurden so gewählt, dass sich das Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der angrenzend bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich und in der Umgebung zu Beeinträchtigungen führen kann. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten. Die Festsetzungen wurden größtenteils aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und nur geringfügig angepasst. Insofern ergeben sich keine neuen Betroffenheiten und somit keine weiteren Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandflächen werden eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde ge-

stärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens gesichert. Die bislang nur eingeschränkt bebaubaren Grundstücke können durch die Neufassung des Bebauungsplanes besser vermarktet und auch besser genutzt werden. Die Errichtung von Einzelhäusern entspricht zudem dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung.

Der bestehenden Nachfrage in der Ortsgemeinde Sankt Julian wird somit Rechnung getragen.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich bereits um ein Wohngebiet. Mit der Neufassung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in die freie Landschaft statt, da Festsetzungen nur geringfügig angepasst werden.

Die Umgebung ist darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehenen Einfamilienhäuser fügen sich in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaf-

fen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

### **Auswirkungen auf umweltschützende Belange**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und weist aufgrund seiner Ortsrandlage von Sankt Julian, im Übergang in die freie Landschaft vergleichsweise geringe Lärm- und Störisposition auf. Zudem besteht seit 2003 bereits Baurecht.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Durch die geplante Bebauung kommt es insgesamt zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten. Zudem wurden bereits im Jahr 2003 Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Diese werden durch die Neufassung nicht beeinträchtigt und es werden keine neuen Betroffenheiten geschaffen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen**

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Vorsorgemaßnahmen bei Starkregen sind aufgrund der dezentralen Rückhaltung von Oberflächenwasser bereits vorhanden. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes wird es nicht zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Es ist davon auszugehen, dass bereits bei der ursprünglichen Planung die Belange des Verkehrs

und der Ver- und Entsorgung ausreichend berücksichtigt wurden. Da die Neufassung des Bebauungsplanes keine neuen Baugrundstücke ausweist, sondern vielmehr dazu beiträgt, die bestehenden, unbebauten Baugrundstücke einer Nutzung zuzuführen hat die Neufassung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Die Straße Im Flur ist für die festgesetzte Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass der Verkehr aufgenommen werden kann.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die verkehrsberuhigte Straße Im Flur. Die Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ausreichend dimensioniert. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass auch für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) eine Wendemöglichkeit besteht.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Das Gebiet ist bereits bebaut und baurechtlich gesichert.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

### **Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Somit sind keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es werden keine neue Betroffenheiten geschaffen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

### **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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Anpassung des Bebauungsplanes an die vorherrschende örtliche Situation



- Entwicklung eines bedarfsorientierten, nachhaltigen und familienfreundlichen Wohngebietes
- Anpassung der Planung an veränderte Rahmenbedingungen und zeitgemäße Aktualisierung der Festsetzungen.
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

#### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

#### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, die Planung umzusetzen.

Sankt Julian, den 26.04.2023

Für die Ortsgemeinde St. Julian:

  
Gruber, Ortsbürgermeister (D.S.)

