

Ortsgemeinde Leimersheim

Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“

Begründung

April 2025



1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortsgemeinde Leimersheim beidseitig der Unteren Hauptstraße zwischen der Neuen Gasse im Westen und der Hintergasse im Osten.



Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 377/2, 384, 374, 373, 371/1, 367/4, 364, 364/1, 360, 361/8, 361/5, 361/3, 361/7, 361/4, 361/6, 357, 358, 352, 355/2, 356/2, 355/1, 356/1, 351/4, 350/1, 350/2, 347, 347/2, 345, 344/3, 342, 337/3, 335/5, 334/3, 322, 321, 320/2, 320, 319, 317 und 316 vollständig sowie die Flurstücke 542 (Abraham-Weil-Straße) und 323/28 (Untere Hauptstraße) teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung des Geltungsbereiches

ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Für den Ortskern der Gemeinde Leimersheim besteht der Bebauungsplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 2012. Dieser setzt für den zentralen Teilbereich beidseits der Unteren Hauptstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Für die umliegenden Bereiche entlang der angrenzenden Straßen setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung hatte sich entlang der Unteren Hauptstraße zwischen der Kirche und der Abzweigung Hintergasse ein durch Mischnutzung geprägter Ortskern entwickelt, in welchem sich neben einer Wohnnutzung insbesondere Betriebe der Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe konzentrierten. Dieses Ortszentrum sollte durch die Ausweisung als Mischgebiet erhalten und weiter entwickelt werden. Zwischenzeitlich zeichnet sich entlang der Unteren Hauptstraße jedoch – durch zahlreiche Schließungen von Gewerbe- und Gastronomiebetrieben – faktisch eine Verschiebung in Richtung einer reinen Wohnnutzung ab. Innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes soll jedoch – unter anderem nach Ansicht der

Genehmigungsbehörde – eine gleichgewichtige Nutzungsmischung herrschen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Verschiebung zu Gunsten einer Wohnnutzung und zu Lasten einer gewerblichen Nutzung im Ortskern in Zukunft weiter verstärkt. Dies widerspricht zum einen den Grundzügen des damaligen Bebauungsplanes. Zum anderen kann dies – sollte sich dieses Missverhältnis noch weiter verschärfen – dazu führen, dass von Seiten der Kreisverwaltung als Genehmigungsbehörde keine Genehmigungsfähigkeit für weitere Wohnnutzungen mehr gegeben ist.

Die Ortsgemeinde Leimersheim sieht deshalb vor, die derzeit als Mischgebiet festgesetzten Bereiche entlang der Unteren Hauptstraße, in welchen eine deutliche Verschiebung hin zu einer Wohnnutzung erkennbar ist, als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festzusetzen.

Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei – anders als bei einem Mischgebiet - nicht gleichgewichtig sein.

Für die Teilbereiche, in welchen im Bestand noch eine publikumsintensivere gewerbliche Nutzung vorhanden ist, soll die Festsetzung als Mischgebiet bestehen bleiben, um die für diese Betriebe bestehenden Baurechte nicht einzuschränken.

Im Übrigen ergab sich für das innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Heimatmuseums die Erforderlichkeit der Anpassung der festgesetzten Bauweise, um den Gebäudebestand, welcher von Seiten der Ortsgemeinde mittelfristig saniert werden soll, planungsrechtlich abzusichern. Zukünftig soll das Grundstück – entsprechend der bestehenden Nutzung – als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Weiterhin wird für eine Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich der Unteren Hauptstraße 42, welche zwischenzeitlich an die Pfalzwerke Netz AG veräußert wurde, klarstellend eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

An den übrigen Festsetzungen sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auf Flächen mit gültigem Planungsrecht innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

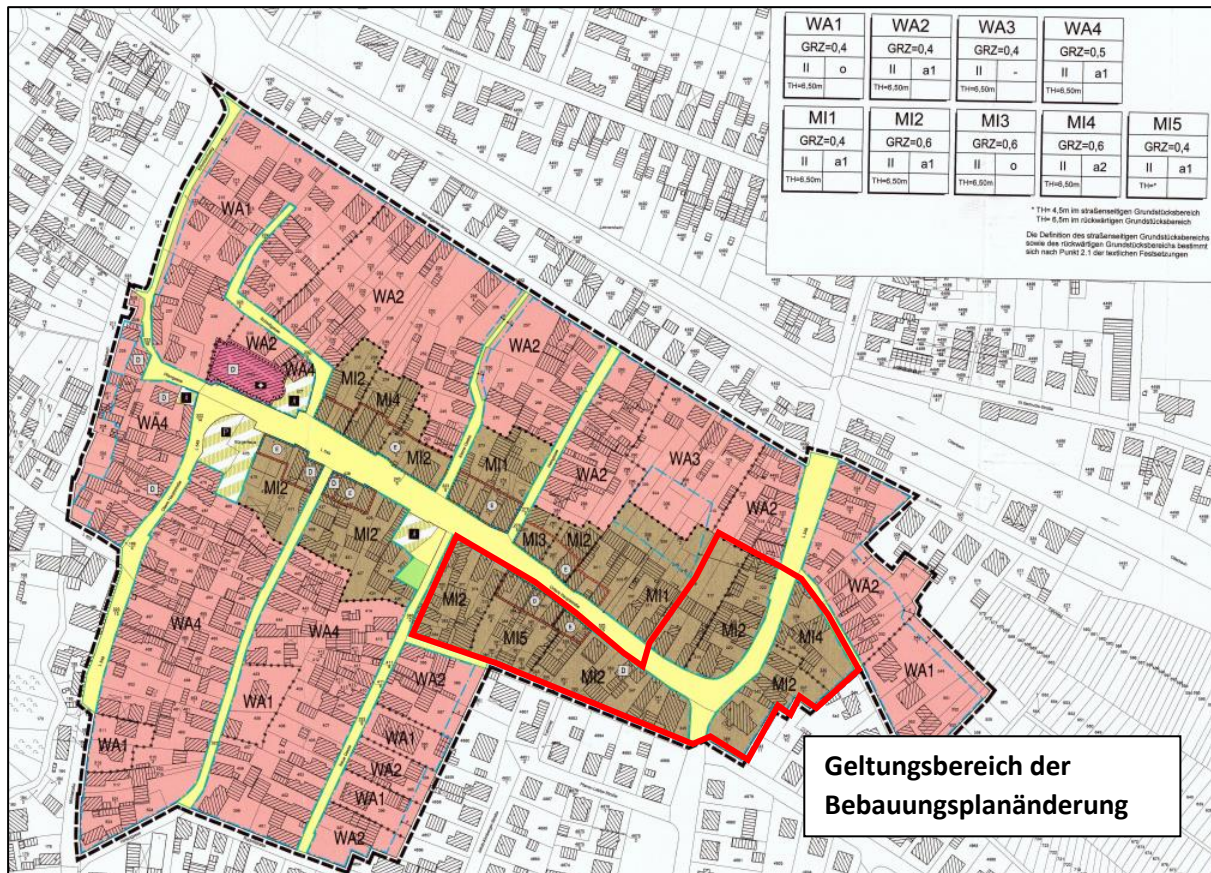
Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsmitte“ mit Satzungsbeschluss vom 20.12.2012.

Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6
- Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen
- Zum überwiegenden Teil Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Unterscheidung zwischen straßenseitigem und rückwärtigem Grundstücksbereich
- Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen
- Darstellung einer denkmalgeschützten Gesamtanlage südlich der Unteren Hauptstraße



Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes und Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

4. Schutzgebiete

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist Teil des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“, welches durch Rechtsverordnung vom 17. November 1989 ausgewiesen wurde. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes besteht in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem - verboten bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern, Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Spiel-, Bade-, Zelt- oder Campingplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern, Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen, Leitungen aller Art über oder unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Abwasser etc. zu errichten. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Im Plangebiet befinden sich daneben keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete bestehen für das Plangebiet nicht. Auch gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses überschwemmt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch in einem Risikogebiet außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen des Rheins ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Dies trifft jedoch auf die gesamte Ortslage von Leimersheim zu.

4.3. Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Germersheim der Generaldirektion Kulturelles Erbe besteht im Plangebiet eine vier Anwesen umfassende Denkmalzone, die sich über die Anwesen Untere Hauptstraße 28, 30, 32 und 36 erstreckt.

Gemäß § 13 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung

- zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,
- umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,
- in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder
- von seinem Standort entfernt werden.

In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

5. Planung

5.1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt die Umwandlung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO.

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Ortsmitte“ im Jahr 2012 entlang der Unteren

Hauptstraße eine Nutzungsmischung, welche durch die Ausweisung als Mischgebiet erhalten und weiterentwickelt werden sollte. Zwischenzeitlich zeichnet sich entlang der Unteren Hauptstraße jedoch – durch zahlreiche Schließungen von Gewerbe- und Gastronomiebetrieben – faktisch eine Verschiebung in Richtung einer überwiegenden Wohnnutzung ab. Innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebietes soll jedoch eine gleichgewichtige Nutzungsmischung herrschen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Verschiebung zu Gunsten einer Wohnnutzung und zu Lasten einer gewerblichen Nutzung im Ortskern in Zukunft weiter verstärkt. Dies widerspricht zum einen den Grundzügen des damaligen Bebauungsplanes. Zum anderen kann dies – sollte sich dieses Missverhältnis noch weiter verschärfen – dazu führen, dass von Seiten der Kreisverwaltung keine Genehmigungsfähigkeit für weitere Wohnnutzungen mehr gegeben ist.

Der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO ist eine Prüfung alternativer Festsetzungsmöglichkeiten vorausgegangen:

- Die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO kommt dabei hier nicht in Betracht, da Dorfgebiete vorrangig auch der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen sollen. Die Neuansiedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb der Fläche erscheint jedoch nicht realistisch und wird daher aufgrund der damit verbundenen Emissionen sowie des erheblichen Flächenbedarfs nicht zugelassen.
- Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO würde eine außerlandwirtschaftliche Tierhaltung nicht erlauben. Zudem entspricht die städtebauliche Dichte, die seitens der Ortsgemeinde als verträglich angesehen wird, nicht den Vorgaben, die in einem Urbanen Gebiet ermöglicht werden könnte.
- Der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO steht der noch vorhandene und städtebaulich gewünschte Nutzungsmix entlang der Unteren Hauptstraße entgegen. Die Wiederansiedlung gewerblicher Nutzungen im Ortskern soll durch die Bebauungsplanänderung nicht verhindert werden.

Aufgrund dessen sollen die derzeit als Mischgebiet festgesetzten Bereiche entlang der Unteren Hauptstraße, in welchen eine deutliche Verschiebung hin zu einer Wohnnutzung erkennbar ist, als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt werden. Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss dabei – anders als bei einem Mischgebiet – jedoch nicht gleichgewichtig sein.

Gegenüber der Zulässigkeit des § 5a BauNVO werden folgende Änderungen am Katalog der zulässigen Nutzungen vorgenommen:

Tankstellen sind im Gebiet aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs und landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe aufgrund der zu erwartenden Emissionen – insbesondere aufgrund der regelmäßig anzunehmenden nächtlichen Betriebstätigkeit - unzulässig. Eine Ausnahme bilden jedoch Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art, für die angesichts ihrer allenfalls geringen Störwirkung kein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss erkennbar ist.

Eine Beschränkung der Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften auf solche, die „der Versorgung des Gebiets dienen“, wird in einem Bestandsgebiet als städtebaulich nicht gerechtfertigt erachtet. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind somit allgemein zulässig.

Weitergehende Änderungen an den gemäß § 5a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Für die Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes, in welchen im Bestand noch eine publikumsintensivere gewerbliche Nutzung vorhanden ist, soll die Festsetzung als Mischgebiet bestehen bleiben, um die für diese Betriebe bestehenden Baurechte nicht einzuschränken.

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur“

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte, örtliche Heimatmuseum (Untere Hauptstraße 42).

Dieses soll zukünftig - dem Bestand entsprechend – als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur“ festgesetzt werden. Zulässig sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Anlagen für Verwaltungen.

Die Fläche südlich des Heimatmuseums wird klarstellend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 wird zum weit überwiegenden Teil aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% bzw. bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung der GRZ wird dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise auch auf Terrassen und überdachte Terrassen ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten.

Um der Ortsgemeinde einen möglichst großen Spielraum bei der zukünftigen Gestaltung des innerhalb des Plangebiets liegenden Heimatmuseums zu ermöglichen, wird die GRZ für die Fläche für Gemeinbedarf auf 1,0 erhöht. Dies entspricht im Übrigen der im Bestand vorhandenen Versiegelung.

5.1.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan zum weit überwiegenden Teil die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird für die dörflichen Wohngebiete übernommen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise a3 ergänzt. Bei der abweichenden Bauweise a3 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper giebelständig an die straßenseitige Baugrenze und an die östliche Grenze anzubauen.

Ein Zurückweichen von der straßenseitigen Baugrenze um maximal 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Vorbereich vor dem Gebäude gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Hauptbaukörper zur Erschließungsstraße hin traufständig mit Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

Durch diese Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit giebelständigem Haupthaus zur Straße hin, sowie dem im hinteren Bereich traufständig anschließenden Scheunenkranz planungsrechtlich nachvollzogen und damit erhalten werden. Gerade für das Heimatmuseum (Untere Hauptstraße 42) sieht die Ortsgemeinde diese Baustruktur als besonders erhaltenswert an.

Im rückwärtigen Bereich des Heimatmuseums wird zur Absicherung des Gebäudebestandes in Richtung der Fläche für Versorgungsanlagen eine Baulinie festgesetzt.

5.1.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die gültigen sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden vollumfänglich übernommen. Inhaltliche Änderungen an den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

5.2. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

5.3. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen, geplanten und umgebenden Nutzungen als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart ist bisher noch nicht in den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerken (DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm) hinterlegt. Bis zum Einpflegen der neuen Gebietsart in die Regelwerke zum Schallschutz wird das Gebiet in Abhängigkeit von der konkret vorhandenen Prägung im Bestand mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes bewertet.

5.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des

mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der Bewertung möglicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Vergleich des bislang gültigen Planungsrechtes mit der künftigen planungsrechtlichen Situation. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der bislang mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt, da die Festsetzungen zur GRZ weitestgehend unverändert bleiben. Durch die zulässig werdende GRZ von 1,0 im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur“ wird der bestehende Versiegelungsgrad ebenfalls nicht erhöht, da es sich hierbei um ein Grundstück handelt, bei welchem im Bestand bereits eine Überschreitung der GRZ vorhanden ist.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich somit nicht.

5.5. Ver- und Entsorgung sowie Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.