

Ortsgemeinde Leimersheim

Bebauungsplan „Schelmenlach, 1. Änderung“

Begründung

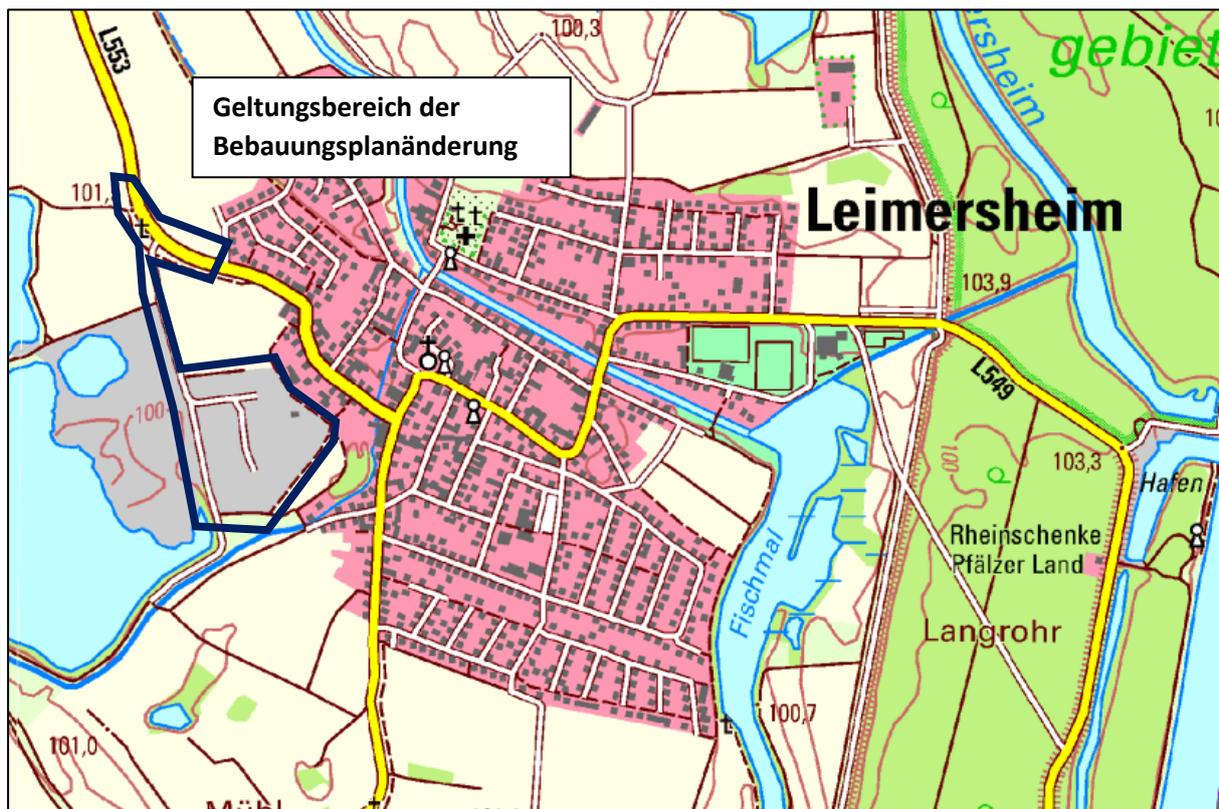
August 2025



1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage der Ortsgemeinde Leimersheim südlich der Landesstraße L553. Im Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Westen folgt ein Kiesabbaubetrieb sowie im Norden und Süden landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha.

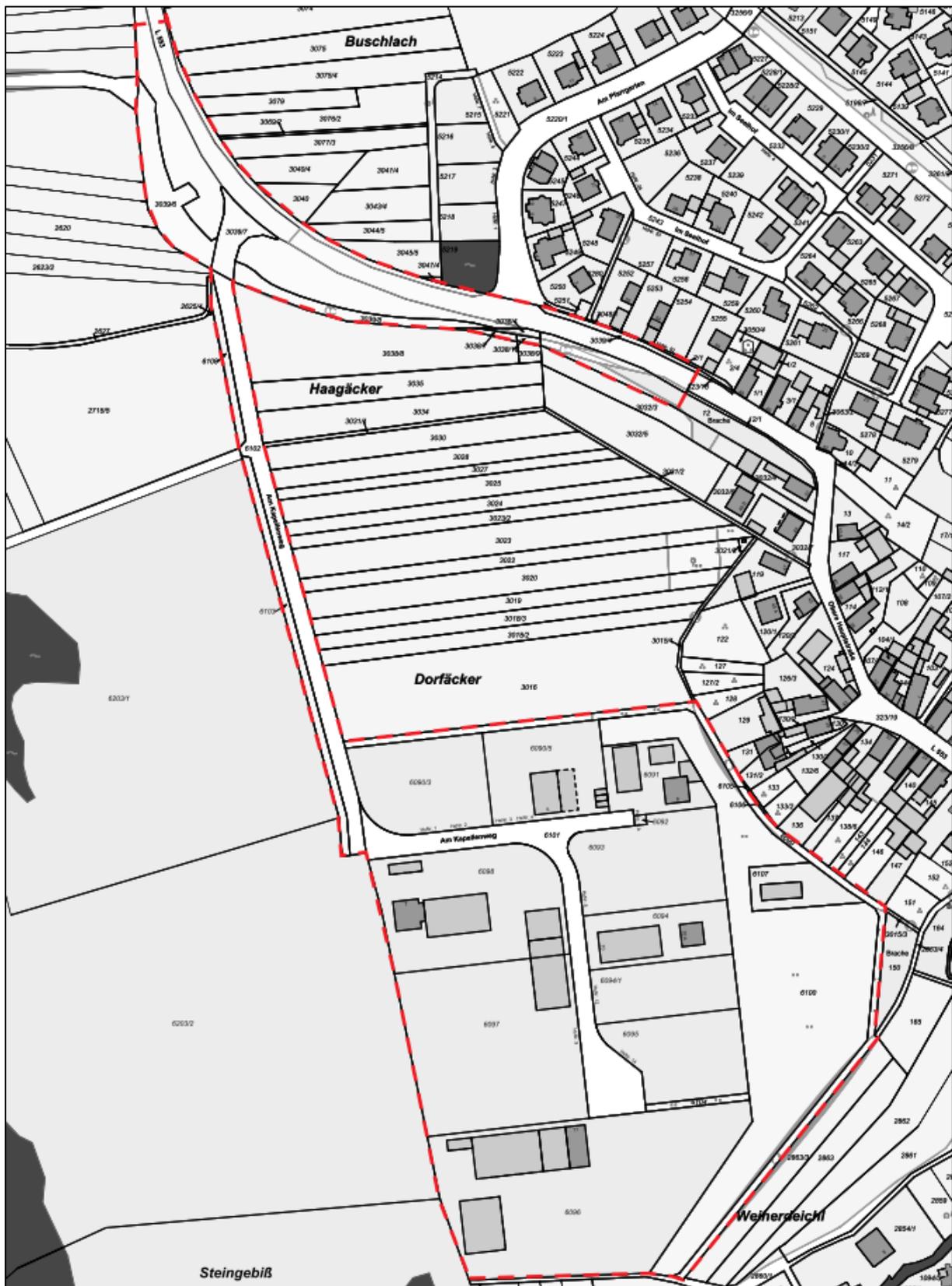


Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmenlach“ aus dem Jahr 2016 und ergibt sich aus folgendem Lageplan.

Ortsgemeinde Leimersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Schelmenlach, 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 12.08.2025



Abgrenzung des Geltungsbereiches

ohne Maßstab

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, welches zum Zeitpunkt der Planaufstellung den örtlichen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geben sollte, erforderliche Betriebserweiterungen und Umstrukturierungen vorzunehmen.

Diese Betriebe – bei denen es sich teilweise um Betriebe mit erheblichem Schwerverkehr handelte - befanden sich vor der Erschließung des Gewerbegebietes zum überwiegenden Teil innerhalb der bestehenden Ortslage. Aufgrund dessen war die Ortsgemeinde bestrebt, ein Gewerbegebiet außerhalb der Ortslage und mit Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege zu schaffen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten deshalb nur ausnahmsweise zulässig sein, um den gewünschten Gebietscharakter nicht zu gefährden. Weiterhin soll nach Ansicht der Ortsgemeinde eine Ansiedlung solcher Nutzungen vorwiegend im Ortskern angestrebt werden.

Die Ortsgemeinde sieht sich derzeit mit einer Gefährdung des ursprünglich angestrebten Gebietscharakters konfrontiert, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in dem Gewerbegebiet Nutzung ansiedeln, welche nicht dem Planungsgedanken der Ortsgemeinde entsprechen. Aufgrund dessen sollen diejenigen Nutzungen (Anlagen für soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke), die die Ortsgemeinde vermehrt im Ortskern ansiedeln möchte, im Gewerbegebiet Schelmenlach ausgeschlossen werden.

An den übrigen Festsetzungen sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umstrukturierung 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 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schelmenlach“ mit Rechtskraft vom 03.03.2016.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes bzw. eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0
- Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0m bzw. 10,0m
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung
- Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen
- Darstellung der herzustellenden neuen Verkehrsführung im Kreuzungsbereich Am Kapellenweg/L553 im Norden des Plangebietes
- Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen und öffentlicher Grünflächen im Osten des Plangebietes

Ortsgemeinde Leimersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Schelmenlach, 1. Änderung“
 Entwurfsfassung vom 12.08.2025



Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes

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. Teilweise befindet sich das Plangebiet gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz 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.

5. Planung

5.1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, welches den örtlichen Gewerbebetrieben die Möglichkeit geben sollte, erforderliche Betriebserweiterungen und Umstrukturierungen vorzunehmen. Diese Betriebe – bei denen es sich teilweise um Betriebe mit erheblichem Schwerverkehr handelte - befanden sich vor der Erschließung des Gewerbegebietes zum überwiegenden Teil innerhalb der bestehenden Ortslage. Aufgrund dessen war die Ortsgemeinde bestrebt, ein Gewerbegebiet außerhalb der Ortslage und mit Anschluss an die überörtlichen Verkehrswege zu schaffen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sollten Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke deshalb nur ausnahmsweise zulässig sein, um den gewünschten Gebietscharakter nicht zu gefährden. Weiterhin soll nach Ansicht der Ortsgemeinde eine Ansiedlung solcher Nutzungen vorwiegend im Ortskern angestrebt werden.

Die Ortsgemeinde sieht sich derzeit mit einer Gefährdung des ursprünglich angestrebten Gebietscharakters konfrontiert, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in dem Gewerbegebiet Nutzung ansiedeln, welche nicht dem Planungsgedanken der Ortsgemeinde entsprechen. Aufgrund dessen sollen diejenigen Nutzungen (Anlagen für soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke), die die Ortsgemeinde vermehrt im Ortskern ansiedeln möchte, im Gewerbegebiet Schelmenlach zukünftig ausgeschlossen werden.

5.1.2. 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. 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 unverändert bleiben

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich somit nicht.

5.4. 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.

