

# „Auf dem Wasen“

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
in der Ortsgemeinde Hellertshausen,  
Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen

ENTWURF

02.08.2024



KERN  
PLAN

# „Auf dem Wasen“, 2. Änderung

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hellertshausen  
Hauptstraße 10  
55758 Hellertshausen

## IMPRESSUM

Stand: 02.08.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Daniel Steffes, M. A. Geograph

Projektbearbeitung:

Michelle John, B. Sc. Raumplanung

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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	9
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	10

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Hellertshausen beabsichtigt den Bebauungsplan „Auf dem Wasen“ von 1985 zum zweiten Mal zu ändern. Planungsanlass sind die planungstechnisch nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen zur Höhenlage der Baukörper und zur Ausgestaltung von Drempeeln.

Im Bebauungsplan von 1985 wurde die Gebäudehöhe nicht geregelt. Vielmehr wurde der Ansatz einer Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe verfolgt. Zudem wurde eine maximale Drempeelhöhe von 0,75 m festgesetzt.

Aus den oben genannten Gründen, bedarf es der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Wasen“ mit Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Wasen“ ersetzt den Bebauungsplan „Auf dem Wasen“ von 1985 inkl. seiner 1. Änderung von 1994 lediglich durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungsinhalte (Änderung des Maß der baulichen Nutzung, Entfall Festsetzung von Dachausgestaltung). Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Wasen“ inkl. der 1. Änderung bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

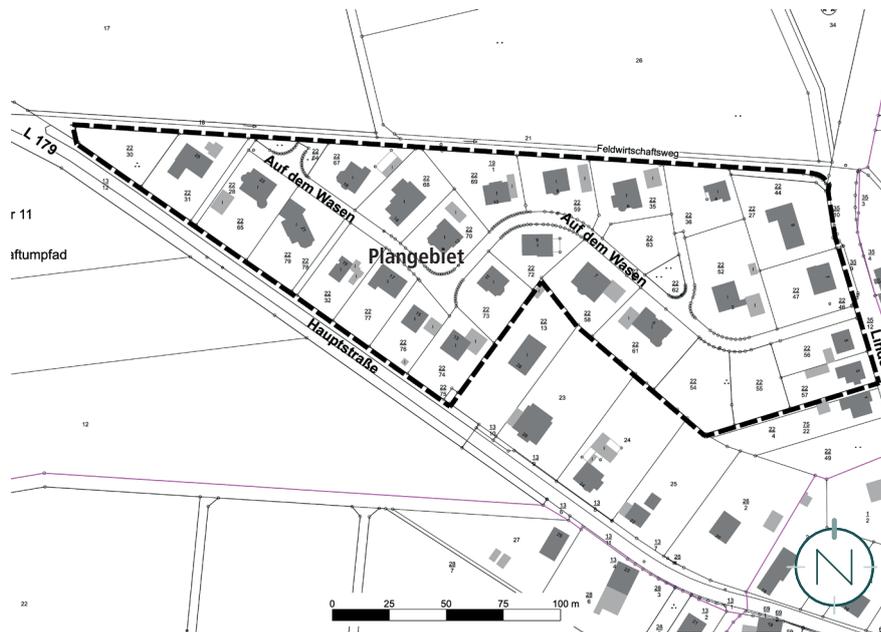
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,55 ha.

Mit der Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist 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 Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Bebauungsplan-Änderung dient lediglich der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe). Die Art der baulichen Nutzung, die sonstigen Festset-



Lageplan. Bearbeitung: Kernplan. Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen, Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

zungen zum Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, etc. bleiben unverändert.

## Flächennutzungsplan

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhaunen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die am 01.01.2020 fusionierte Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen wird künftig zu prüfen sein, inwiefern die Darstellung als Wohnbaufläche der tatsächlichen Nutzung entspricht.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Hellertshausen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Feldwirtschaftsweg,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße,
- im Südosten und Südwesten durch die privaten Gartenflächen der Wohnbebauung der Hauptstraße und Lindenstraße,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 2. Änderung des

Bebauungsplanes sowie dem Lageplan zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich nahezu vollständig in privatem Eigentum. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebiet.

Die vorhandene Nutzungsstruktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Wohnnutzungen geprägt. Aber auch vereinzelte, das Wohnen nicht störende Nutzungen (Reparaturdienst, Institut für integrative Psychiatrie) sind im Umfeld vorhanden.

Insgesamt überwiegen jedoch die klassischen wohngebietstypischen Nutzungen.

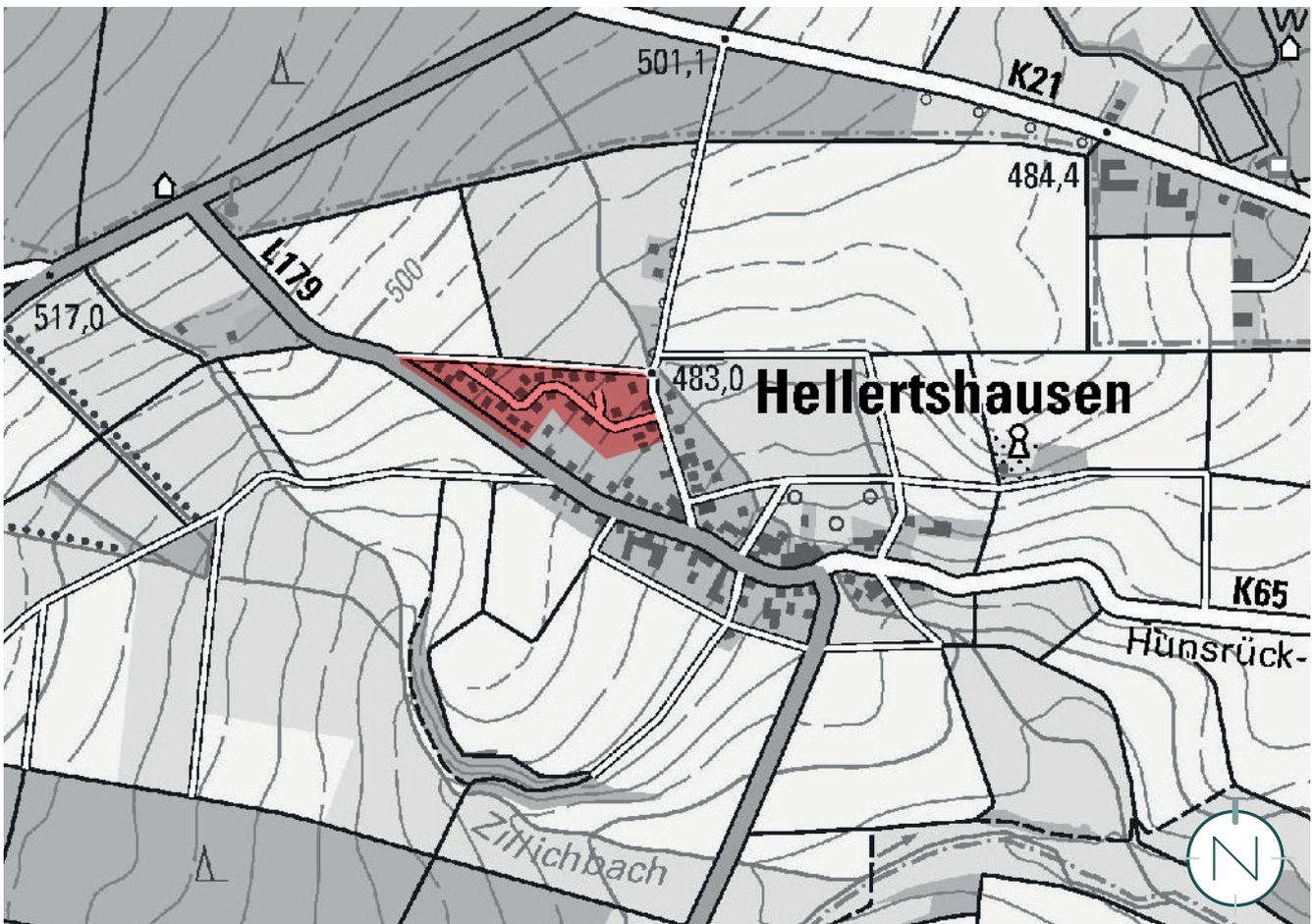
## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Lindenstraße sowie auf direktem Wege an die Hauptstraße angebunden. Diese verbindet das Plangebiet mit der L 179 und der L 162 und somit mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südöstlich des Plangebietes angrenzenden Bushaltestelle „Hellertshausen, Lindenstraße“. An der Erschließung werden keine Änderungen vorgenommen.

## Ver- und Entsorgung

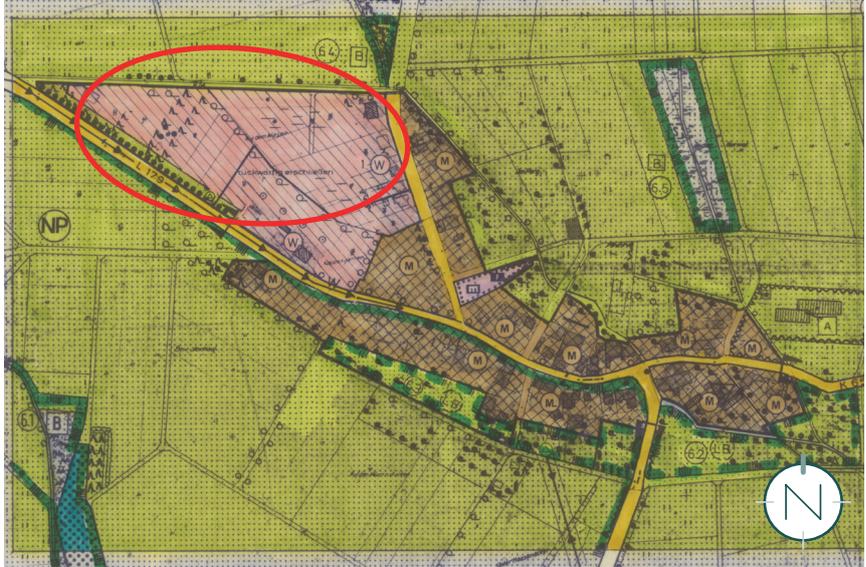
An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

## 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 Rheinland-Nahe 2014 (2. Teilfortschreibung vom 19. April 2022)</b>	
zentralörtliche Funktion	ohne zentralörtliche Funktion
Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> <li>keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab in Form von „Wohnen“ als Hauptnutzung nicht verändert wird, lediglich Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> <li>keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab in Form von „Wohnen“ als Hauptnutzung nicht verändert wird, lediglich Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ (Kennung: LSG-7134-010),</li> <li>südlich grenzt der Naturpark „Saar-Hunsrück“ an das Plangebiet an</li> <li>keine Auswirkungen zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab in Form von „Wohnen“ als Hauptnutzung nicht verändert wird, lediglich Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> <li>nicht betroffen</li> </ul>
Informelle Fachplanungen	keine Auswirkungen durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten
<b>Allgemeiner und Besonderer Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	keine Auswirkungen durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten

Kriterium	Beschreibung
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG	keine Auswirkungen durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan (Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt</li> </ul>  <p data-bbox="587 1149 1406 1196">Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen, Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan „Auf dem Wasen“ (1985)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</li> <li>• 2 Vollgeschosse (EG und DG)</li> <li>• GRZ 0,4</li> <li>• GFZ 0,8</li> <li>• offene Bauweise</li> <li>• Höhenlage der Baukörper 0,5 m Erdgeschossfußbodenhöhe</li> <li>• Drempel 0,75 m</li> </ul>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen</p>
1. Änderung „Auf dem Wasen“ (1994)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Vollgeschosse</li> </ul>
Standort- und Planungsalternativen	<p>Im vorliegenden Fall erübrigt sich die Prüfung von Standort- und Planungsalternativen aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebiet „Auf dem Wasen“ ist bereits bebaut und als Wohngebiet etabliert. Die geplante Änderung zielt nicht auf eine Neuentwicklung oder umfassende Umstrukturierung ab, sondern auf eine moderate Anpassung der Maßzahlen.</li> <li>• Die Änderung verfolgt das spezifische Ziel, eine rechtssichere Höhenfestsetzung und eine zeitgemäße Art der Dachgestaltung zu ermöglichen. Dies ist eine gezielte und begrenzte Anpassung, die sich auf die bereits vorhandene Struktur stützt und keine grundlegend neuen Planungskonzepte erfordert.</li> <li>• Da die Änderung sich auf eine bereits bestehende und überwiegend entwickelte Fläche bezieht und keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ist die Prüfung alternativer Standorte nicht relevant.</li> </ul>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Wasen“ ersetzt den Bebauungsplan „Auf dem Wasen“ (1985) inkl. der 1. Änderung (1994) lediglich durch die hier getroffenen Regelungsinhalte. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Wasen“ inkl. 1. Änderung bleiben hiervon unberührt. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

Die Begründung beschränkt sich daher auf die Festsetzungen, die vom Bebauungsplan „Auf dem Wasen“ (1985) inkl. 1. Änderung (1994) abweichen.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und der Umgebung ab.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung begrenzt und so einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Umfelds entgegengewirkt.

Somit wird dem Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln, Rechnung getragen. Einer gegenüber der Bestandsbebauung unverhältnismäßig überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Unterer Bezugspunkt ist die oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante. Diese wird definiert durch den

höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (Nr. 7) entfällt ersatzlos.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

Die Festsetzung der Dachausgestaltung (Nr. 2.2) entfällt ersatzlos. Die weitere Festsetzung zur Dachform (Nr. 2.1) bleibt bestehen.

# 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 Änderung 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
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis

## 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. Auch findet keine Nutzungsintensivierung statt, die mit einem erhöhten Flächenverbrauch einhergeht.

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

Die gegenüber dem Bebauungsplan „Auf dem Wasen“ (1985) inkl. seiner 1. Änderung von 1994 angepassten Maßzahlen lassen keine erheblich nachteiligen Auswir-

kungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Das Plangebiet ist bebaut, sodass sich das städtebauliche Erscheinungsbild nicht 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 wohnbezogen 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 2. Änderung wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung auf rechtssichere und zeitgemäße Festsetzungen angepasst. Dadurch entstehen in der Summe keine wesentlichen Änderungen, die die privaten Belange beeinträchtigen. Eine Bebaubarkeit des Baugebietes wird in einem ähnlichen Maß wie im Bebauungsplan von 1985 inkl. der 1. Änderung von 1994 ermöglicht.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die Interessen der bestehenden Bewohnerschaft nicht beeinträchtigt werden, sondern dass die 2. 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

- Zeitgemäße und Rechtssicher Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung
- Die Bebaubarkeit im gleichem Maß wie bisher bestehen.

## Argumente gegen die Verabschiedung der Änderung des Bebauungsplanes

Es sind keine Belange bekannt, die gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans sprechen.

## Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die rechtssichere Höhenfestsetzung und zeitgemäße Dachgestaltung, überwiegen deutlich. Die Bewahrung des Gebietscharakters ist von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf die umweltschützenden Belange, das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der 2. Änderung möglich ist.