

# 2025

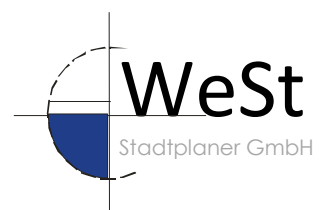
## OG Beuren Bebauungsplan "Sportplatz"



Entwurf

Begründung

September 2025



## Bebauungsplanänderung ‚Sportplatz‘

### Inhaltsverzeichnis

<b>A. BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>3</b>
2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	3
<b>3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV	4
4.2 RAUMORDNUNGSPLAN	5
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
<b>5 PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>6</b>
<b>6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
6.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	7
6.1.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR DEN SPORTPLATZ	7
6.1.2 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	8
<b>7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG</b>	<b>8</b>
7.1 WASSERVERSORGUNG / SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	8
7.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	8
7.3 STURZFLUTGEFÄHRDUNG	8
7.4 STROMVERSORGUNG	9
7.5 GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)	9
<b>8 BODENORDNUNG</b>	<b>9</b>

## *Begründung*

### **A. Begründung**

#### **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Ortsgemeinde Beuren beabsichtigt im Bereich der bestehenden Sportanlage in der Gemarkung Beuren, Flur 15 Flurstück 1 einen Raum innerhalb des bestehenden Gebäudes, welches als Sportlerheim genutzt wird, als Jugendraum zu nutzen. Das Gebäude wird derzeit als Sportlerheim sowie als Umkleidekabine und zur Unterbringung von Materialien genutzt. Ergänzend zu diesen bereits vorhandenen Nutzungen soll so ein Treffpunkt und eine Aufenthaltsmöglichkeit für die Jugend in Form des Jugendraumes geschaffen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden, der Sportplatz, das bestehende Gebäude sowie die Zuwegung dargestellt.

Die Ortsgemeinde hat hierzu in der Sitzung am \_\_\_\_\_.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatz“ beschlossen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

#### **2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

##### **2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sportplatz“ befindet sich nördlich der Ortslage Beuren. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,72 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die „Oberdorfstraße“ beziehungsweise über die Landesstraße L 106 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Der Sportplatz wird über den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 13 Flurstück 78 der Gemarkung Beuren erschlossen. Die Erschließung ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dargestellt und mit einem entsprechenden Hinweis versehen.



*Abbildung 1: Luftbild, Planbereich (rot), WeSt-Stadtplaner GmbH*

---

### **3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG**

---

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit bereits der Sportplatz und das Sportlerheim vorhanden. Die sonstigen Flächen werden als Grünflächen genutzt.

Ziel ist es, die Sportanlagen nachhaltig zu verbessern und der Jugend einen Aufenthaltsraum zur Verfügung zu stellen. Die Sportanlage hat große Bedeutung für den Fußball im Umfeld, da hier zum Teil der Jugendfußball der Spielgemeinschaft JSG Eifeltor sowie der JSG Cochem organisiert wird. Daneben nutzen auch die Seniorenmannschaften der SG Eifelhöhe Faid den Platz.

---

### **4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

---

#### **4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV**

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Es setzt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Das

Plangebiet liegt in einem bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (siehe Abbildung 2). Angrenzend befinden sich Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Weitere für das Plangebiet relevante Inhalte des LEP IV sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Raumstrukturgliederung: ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Biotopverbund: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Forstwirtschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Historische Kulturlandschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet



Abbildung 2: Das Plangebiet als rote Markierung im Ausschnitt aus dem LEP.<sup>1</sup>

## 4.2 RAUMORDNUNGSPLAN

Laut aktuell gültigem Regionalen Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald (ROP 2017) befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.



Abbildung 3: Auszug aus dem ROP 2017

<sup>1</sup>Quelle: Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz unter:  
[https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep\\_open](https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open)



### 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen, Quelle WeSt-Stadtplaner GmbH

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Geltungsbereich bereits öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Lediglich die nunmehr vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen sind nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese werden in der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung berücksichtigt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

## 5 PLANUNGSKONZEPTION

Der bestehende Sportplatz und die Grünflächen östlich und südlich des Platzes bleiben von der Planung unberührt. Das bestehende Gebäude, das derzeit als Sportlerheim und

Umkleidekabine sowie zur Unterbringung der Materialien genutzt wird soll in Zukunft auch als Treffpunkt und Aufenthaltsmöglichkeit für Jugendliche genutzt werden. Dazu wird innerhalb des Gebäudes eine Räumlichkeit geschaffen die als Jugendraum dienen soll.

Die Zuwegung der Sportanlage bleibt von der Planung unberührt und ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt und entspricht dem bestehenden Wirtschaftsweg.

Die Grünflächen bleiben ebenfalls von der Planung unberührt.

### **Nutzungskonzept für den Sportplatz Beuren**

#### **Allgemeine Nutzung**

Der Sportplatz sowie die Fläche für den Gemeinbedarf und der künftige Jugendraum stehen allen Nutzern, aber insbesondere den Kindern und Jugendlichen aus der Gemeinde zur Verfügung.

---

## **6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT**

#### **6.1.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN FÜR DEN SPORTPLATZ**

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten gemeindlichen Planungsziele erfolgt für die zur Überplanung anstehenden Flurstücke die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf.

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Vereinsheim und Nebenanlagen
- Sport- und Spielanlagen
- Treffpunkt und Aufenthaltsmöglichkeit „Jugendraum“

Die öffentliche Grünfläche wird als Sportplatz festgesetzt. Hier sind neben dem Sportfeld Nebenanlagen, die dem Betrieb, der Pflege und Unterhaltung der Sportplatzes dienen zulässig.

Bei der Definition der im Bebauungsplangebiet zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen steht die Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Trainings- und Spielbetriebs im Vordergrund.

Ebenso ist für den „sportanlagenbezogenen“ Verkehr ein ordnungsgemäßer und funktionierender Ablauf zu ermöglichen. Dies betrifft neben der Herstellung einer ausreichend dimensionierten verkehrsmäßigen Erschließung insbesondere die Bereitstellung eines hinreichenden Angebots an Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

### **6.1.2 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**

Der auf dieser Fläche Bestand an Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer zu erhalten.

---

## **7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

---

### **7.1 WASSERVERSORGUNG / SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz bereits sichergestellt.

### **7.2 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf den öffentlichen Grundstücken zu bewirtschaften. Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen. Den benachbarten Grundstücken sowie den öffentlichen Flächen darf keinerlei Niederschlagswasser zugeführt werden. Fremdwasser (z.B. Drainagenwasser) ist der Kanalisation unbedingt fernzuhalten.

### **7.3 STURZFLUTGEFÄHRDUNG**

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Geltungsbereiches sind lediglich geringfügig betroffen. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.



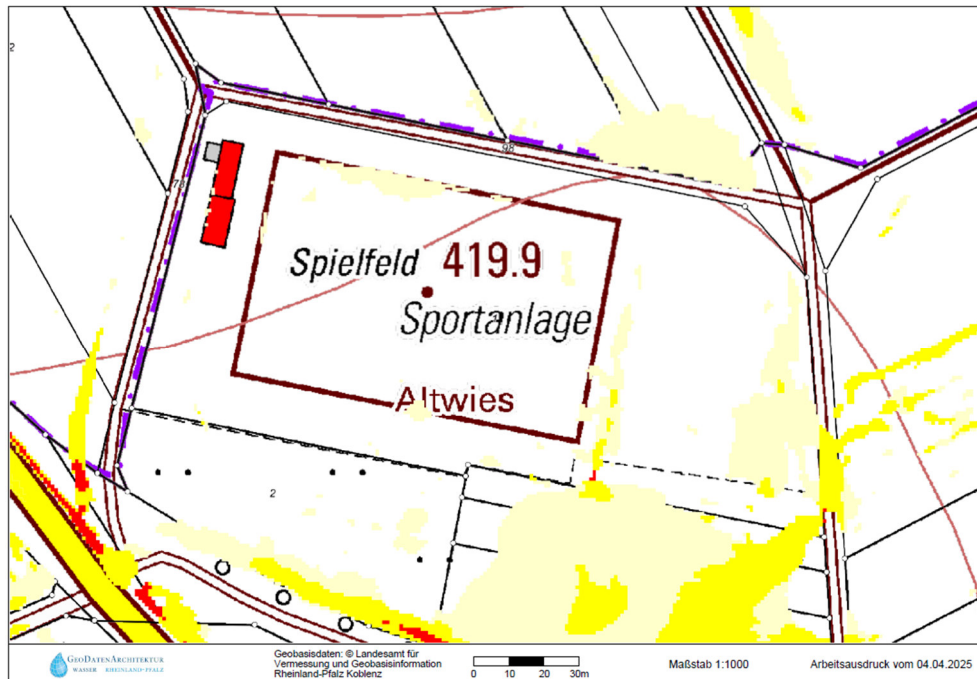


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Sturzfluggefahrenkarte, Quelle <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

## 7.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über einen Anschluss an das vorhandene Netz vorhanden.

## 7.5 GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

## 8 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Beuren ‚Sportplatz‘

Beuren, den \_\_.\_\_.2025

DS

(Sandra Hendges-Steffens, Ortsbürgermeisterin)