

# 2025

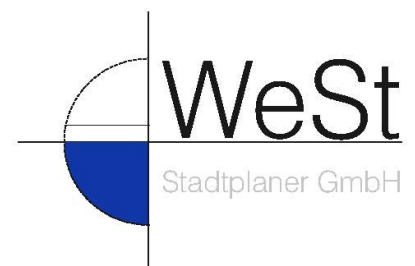
## Ortsgemeinde Büchel Bebauungsplan ‚Dorfgemeinschaftshaus‘



Vorentwurf

Begründung

September 2025





## Inhalt:

<b>A. BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
<b>1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
<b>3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>4</b>
<b>5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>4</b>
<b>6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>6</b>
<b>7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>10 BODENORDNUNG</b>	<b>9</b>

---

**A. Begründung**


---

*Die vorliegenden Unterlagen dienen der § 4 Beteiligung der Behörden nach Absatz (1) BauGB. Ziel ist es die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.*

*Darüber hinaus wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz (1) durchgeführt.*

*Die Unterlagen entsprechen dem Vorentwurf des Bebauungsplans und werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zu detaillieren sein.*

*Erst nach diesem Verfahrensschritt sollen die Fachgutachten (Lärmgutachten, Fachbeitrag Naturschutz etc.) abschließend fertig gestellt werden. Daneben sollen sämtliche sonstige Fachplanungen und Gutachten Eingang in den Bebauungsplan finden.*



---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

### 1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Büchel beabsichtigt, ein neues Dorfgemeinschaftshaus zu errichten. Auf den Grundstücken 49 und 50 der Flur 13 soll ein unterschiedliche Nutzungen umfassendes Gebäude entstehen. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungsgefüges im Bereich der Schulstraße.

Um die Grundlage für die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen, da der Geltungsbereich im sog. Außenbereich liegt.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es somit, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses im Geltungsbereich zu schaffen. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen dauerhaften Sicherung der für ein funktionierendes Gemeindewesen bedeutsamen Einrichtung.

Die immissionsschutztechnischen Belange sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan abzuarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Anlage hervor.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Ulmen ist für die beplante Fläche eine Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

### 1.2 Erfordernis der Planung

Die Planungen der Gemeinbedarfsflächen sollen städtebaulich abgestimmt in das Ortsbild eingepasst werden. Dabei sollen insbesondere die Belange der umgebenden Nachbarschaft berücksichtigt werden. Die Gemeinbedarfseinrichtungen gilt es in das Siedlungsgefüge zu integrieren, ohne das unzumutbare Auswirkungen auf das Umfeld entstehen. Die erforderlichen Rahmenbedingungen sind durch vorliegenden Bebauungsplan umzusetzen.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgemeinschaftshaus“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen. Der Plan wurde vom Gemeinderat am 30.06.2025 gebilligt.

---

## 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Parzellen der Flur 13: 49 und 50. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.



---

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

---

### 4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Büchel im Bereich der Verlängerung der „Schulstraße“. Das Plangebiet ist etwa 0,66 ha groß.

### 4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die „Schulstraße“ erschlossen, die in der Folge in die „Hauptstraße“ mündet.

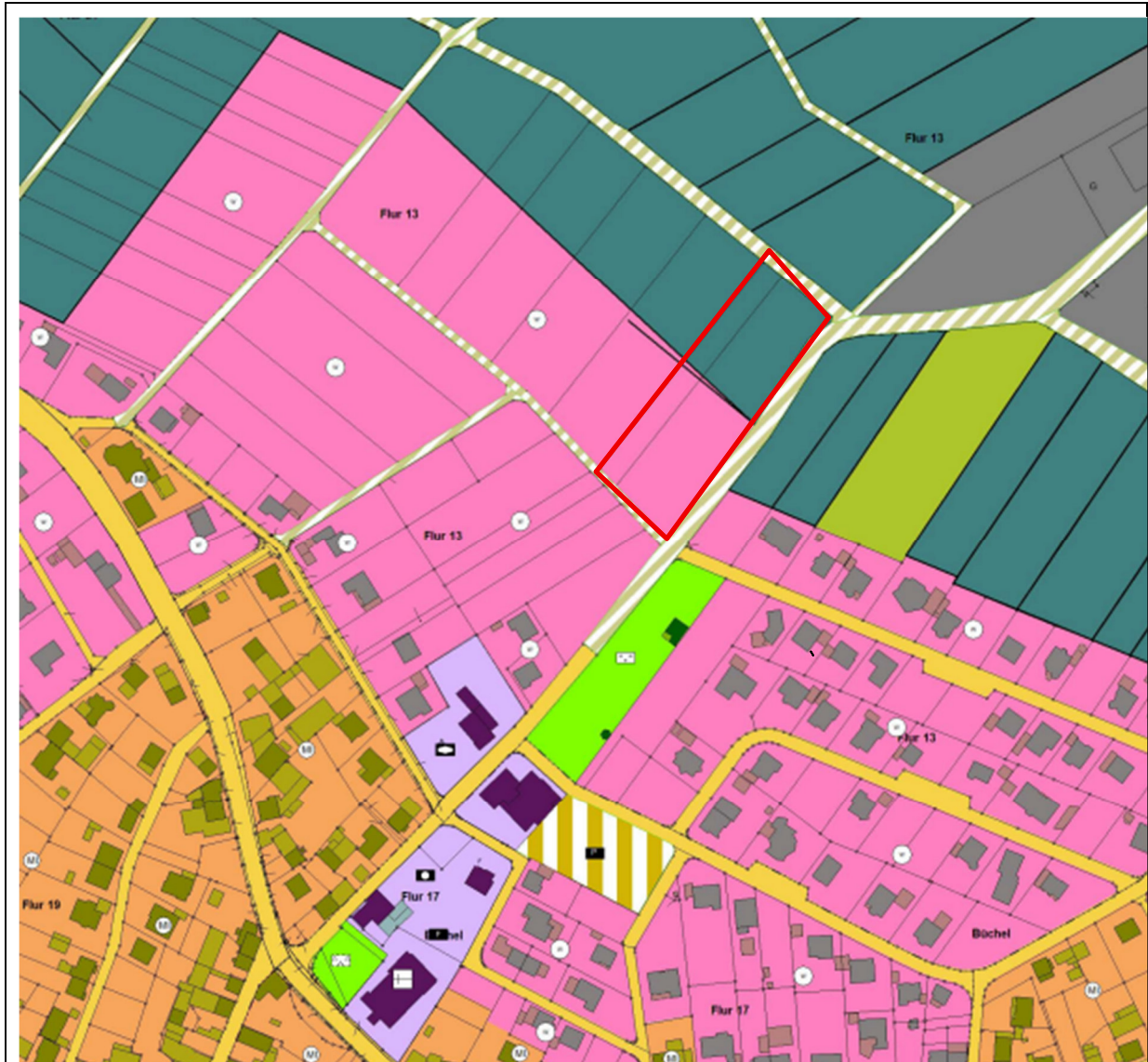
---

## 5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

### 5.1 Flächennutzungsplan

Aktuelle Darstellung
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Planbereich Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung wird der Flächennutzungsplan an die Planungen der Ortsgemeinde angepasst.





---

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Gemeinbedarfsnutzung der Planflächen unter Berücksichtigung des Umfeldes,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Funktionsgerechte Anbindung an den Ortskern.

---

## 7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde von der Ortsgemeinde intensiv über die Lage des zukünftigen Dorfgemeinschaftshauses diskutiert. Ziel ist es einen verträglichen Bereich zu erschließen, der gleichzeitig zentral gelegen ist. Im weiteren Verfahren wird die Ortsgemeinde den Entwurf des Gebäudes detaillieren und die sonstigen Einrichtungen, wie Parkplatz detaillieren. Insbesondere dem Belang des Lärmschutzes soll durch die Konzeption des Gebäudes Rechnung getragen werden.

Hierzu wird die Ortsgemeinde auch ein entsprechendes Lärmgutachten in Auftrag geben.

Die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen grenzen nördlich an die bisherige Siedlung an.

### 7.2 Verkehr

Die Anbindung der Gemeinbedarfsflächen ist, wie bereits dargestellt, über die „Schulstraße“ geplant. In der Planzeichnung ist hierfür ein Bereich als Verkehrsfläche gekennzeichnet.

### 7.3 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten **Fachbeitrag Naturschutz** entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten Fachbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in ‘Natur und Landschaft’ in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von ‘Natur und Landschaft’ bzw. für Eingriffe in ‘Natur und Landschaft’ sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so daß letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.





Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

---

## **8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **8.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt:

- Dorfgemeinschaftshaus

In diesem Teilbereich des Bebauungsplans wird bewusst auf weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung etc. verzichtet, da die Ortsgemeinde aufgrund der Lärmthematik eine gewisse Bau- und Gestaltungsfreiheit benötigt.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Eine Erhaltung des weitgehend homogenen Ortsbilds erfolgt über die Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe.

Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden für den Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

**GH = 10,50 m**

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in der Bauplanung des Dorfgemeinschaftshauses zu ermöglichen.

**Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GR) auf 5.050 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt dem künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades und der zulässigen Gebäudekubatur geleistet wird. Die Fläche ist allerdings auch erforderlich um das Gebäude so zu errichten, dass den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen werden kann – das Gebäude soll so angeordnet werden, dass es selbst als Lärmschutz dienen kann – und auch ausreichende Stellplätze geschaffen werden können.

**8.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BAUGB)**

Der Bebauungsplan sieht folgende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs vor:

**Kompensationsmaßnahme 1 (KM1)**

Randliche Eingrünung des Dorfgemeinschaftshause

**Kompensationsmaßnahme 2 (KM2, Beispiel)**

Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

**Weitere Maßnahmen (CEF-Maßnahme)**

Bei Vorkommen von Bodenbrüterarten, die auf die geplante Bebauung sensibel reagieren (Feldlerchen), werden ggf. weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese werden nach Auswertung der avifaunistischen Untersuchung formuliert.

**Kompensationsmaßnahme 3 (KM3)**

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

**8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

**8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Garagen





und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel der Festsetzung ist es möglichst sämtliche Fahrzeuge aus dem Verkehrsraum rauszuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen errichtet werden.

#### 8.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Festsetzung einer randlichen Eingrünung

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### 9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren abschließend geklärt.

### 9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

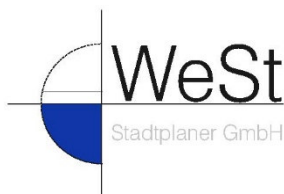
---

## 10 BODENORDNUNG

---

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

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Büchel durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, September 2025

Büchel, den \_\_\_\_\_.2025



(Tino Pfitzner)  
Ortsbürgermeister