



Bebauungsplan
„Aufm Rech“
Ortsgemeinde Eulenbis
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Begründung

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 04.09.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	1
II	VERFAHRENSVERMERKE	1
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	2
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	2
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	2
4	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	2
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	3
6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	3
7	Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	3
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1	Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Planungsalternativen und Alternativstandorte	5
1.4	Städtebauliche Konzeption.....	5
2	Plangebiet.....	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
3	Planerische Vorgaben	7
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	8
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	8
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	10
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
4	Planinhalte und deren Begründung.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise.....	12
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5	Flächen für Stellplätze	13
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	13
4.7	Verkehrsflächen.....	13
4.8	Öffentliche und private Grünflächen.....	13

4.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	14
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	14
5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	14
5.1	Artenschutzrechtliche Belange	15
5.2	Belange von Klima und Luft	15
5.3	Bodenschutzrechtliche Belange	15
5.4	Belange von Naturschutz und Landschaft	15
5.5	Abwasserentsorgung und Entwässerung	15
5.6	Immissionsschutzrechtliche Belange	15
6	Städtebauliche Kennwerte	15
IV	ANLAGEN	16

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 207).

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Eulenbis hat in seiner Sitzung am 05.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Eulenbis hat in seiner Sitzung am 05.05.2026 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2026 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Eulenbis hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Eulenbis hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan „Aufm Rech“, als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Aufm Rech“, als Satzung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Ziele und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Eulenbis beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren, einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Ortsgemeinde Eulenbis ergibt sich aus der städtebaulichen Entwicklung am südlichen Rand der Gemeinde. In dem betroffenen Planbereich wurden in der Vergangenheit mehrere Einzelgenehmigungen erteilt. Diese historisch gewachsene Bebauung soll nun durch eine planungsrechtliche Grundlage geordnet und abgesichert werden. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zukünftige bauliche Vorhaben unter klaren Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan sollen sowohl bestehende Strukturen berücksichtigt als auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist.

Das Erfordernis zur Planaufstellung ergibt sich aus der städtebaulichen Notwendigkeit, eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten und vorhandene Potenzialflächen für eine Bebauung vorzubereiten und der Ortsgemeinde Eulenbis weitere Möglichkeiten zur Eigenentwicklung zu schaffen.

Im Fall der Gemeinde Eulenbis handelt es sich um eine gewachsene Struktur, die sich über die Jahre entwickelt hat. Diese Struktur stellt jedoch eine Gemengelage dar, in der unterschiedliche Nutzungen ohne klare Trennung oder geordnete Verteilung nebeneinander existieren. Die bestehende Gemengelage erschwert eine klare Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten wie Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Dies führt zu einem äußerst heterogenen Entwicklungsbild, das nicht mehr den modernen Anforderungen an eine nachhaltige, lebenswerte Gemeinde entspricht. Hier setzt die städtebauliche Planung an, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, um eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten.

Darüber hinaus besteht in der Gemeinde Eulenbis ein wachsender Bedarf an Wohnbauflächen. Die Bereitstellung von Wohnraum ist nicht nur eine Frage der infrastrukturellen Notwendigkeit, sondern auch ein entscheidender Faktor für die zukünftige Entwicklung und Lebensqualität der Gemeinde. Durch eine gezielte und durchdachte Bauleitplanung sollen neue Wohnbauflächen geschaffen werden, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und gleichzeitig in das bestehende Bild der Gemeinde integriert werden. Diese Planung muss dabei sowohl die historische Struktur als auch die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen an den Wohnungsbau berücksichtigen. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ist eine wichtige Aufgabe, um die Gemeinde zukunftsfähig zu machen und gleichzeitig die natürlichen Ressourcen zu schonen. Eine gezielte und bedarfsgerechte Planung im Rahmen des § 1 Abs. 3 BauGB kann helfen, die verschiedenen Interessen zu vereinen und eine klare und funktionale Ordnung zu schaffen, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht wird. Zusammenfassend ist die Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB für die Gemeinde Eulenbis unerlässlich, um die bestehende Gemengelage zu

ordnen, neue Wohnbauflächen zu schaffen und eine nachhaltige, lebenswerte Entwicklung zu ermöglichen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Rech“ werden neben der städtebaulichen Ordnung und der Bereitstellung von Wohnbauflächen folgende Planungsgrundsätze und Ziele verfolgt:

- Sicherung einer adäquaten Erschließung
- Bedarfsgerechte Erweiterung um Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Siedlungskörper
- Erhalt der dörflichen (Wohn)-Struktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen
- Erhalt von Grünflächen
- Integration kleiner Handwerksbetriebe oder landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe

1.3 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Das Plangebiet ist lagemäßig bestimmt durch den bestehenden Ordnungsbedarf, welcher sich aufgrund der historisch entwickelten Gemengelage ergibt. Es sollen Bestandsnutzungen gesichert und gleichzeitig auf den verbliebenen für eine Bebauung potenziell zur Verfügung stehenden Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Somit ergeben sich keine Alternativstandorte.

1.4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die erstmalige Schaffung von Baurecht auf bislang unbebauten Flächen am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein städtebaulich vertretbarer und ortsbildverträglicher Lückenschluss zwischen dem westlich angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der am südlichen Ortsrand vorherrschenden, dispersen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am vorherrschenden Gebäudebestand, um ein einheitliches und harmonisches Ortsbild zu wahren. Dabei werden bewusst gewisse Entwicklungsspielräume zugelassen, um den Anforderungen an ein zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen Rechnung zu tragen. Hierzu zählen u. a. die Möglichkeit zur Errichtung moderner Wohngebäude unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungsmerkmale, die Integration ökologischer Bauweisen sowie die Förderung einer maßvollen Nachverdichtung.

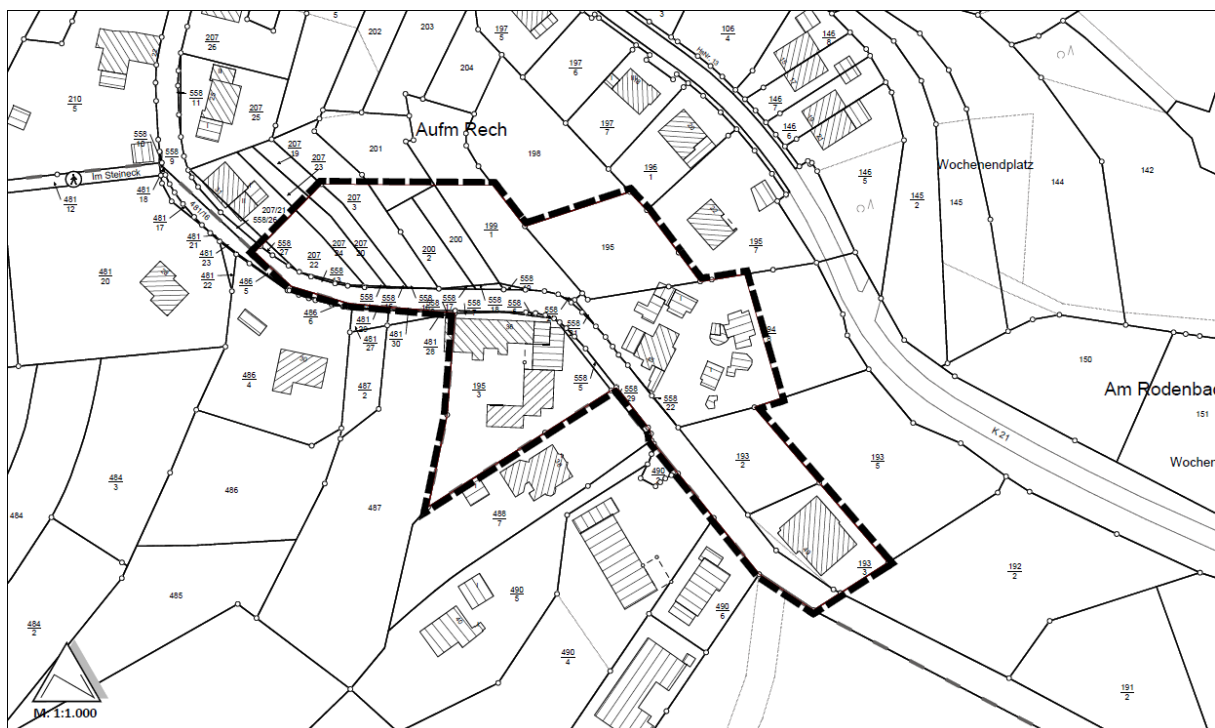
2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Abgrenzung Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Eulenbis und umfasst die Flurstücke 207/22, 207/24, 207/20, 207/3, 200/2, 200, 199/1, 195, 194/8, 193/2, 193/3, 558/5, 558/21, 558/6, 558/18, 558/7, 558/17, 558/16, 558/15, 558/14, 558/13, 558/27 (tw) und 558/31 (tw). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich mehrere Wohngebäude, welche der Gemarkung Erzenhausen zuzuordnen sind. Das Plangebiet wird nördlich bis nordöstlich durch innerörtliche Grünflächen begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich bewaldete Flächen in Abwechslung mit Offenland-Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: VG Weilerbach 2025/FIRU mbh, ohne Maßstab

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Im südwestlichen Bereich hat sich ein kleiner holzverarbeitender Handwerksbetrieb (Schnitzerei etc.) etabliert.

Neben bereits bebauten Grundstücken befinden sich auch mehrere unbebaute Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Die unbebauten Flurstücke in nördlichen Bereich sind unbebaut und werden als Grünland genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs grenzen Wohngebäude mit dazugehörigen Gartenflächen an.

Abbildung 2: Planausschnitt Luftbild



Quelle: Geoportal RLP 2026, ohne Maßstab

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

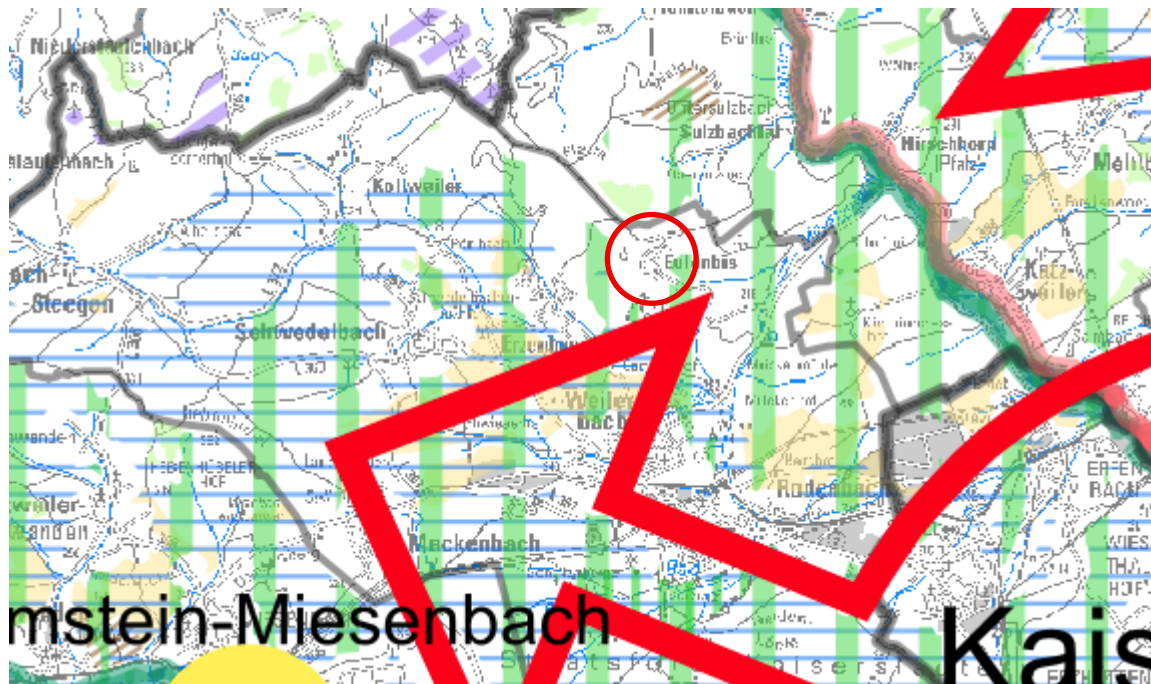
Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im 4. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 (befindet sich derzeit in der Fortschreibung) sowie dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung) aus dem Jahr 2018 festgelegt.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert als Grundsatz die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum. Die vorliegende Planung trägt hierzu bei, indem sie bestehende Siedlungsstrukturen ordnet und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen schafft.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz stellt den Bereich des Plangebiets überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen dar. Aufgrund der geringfügigen Zunahme von potenziellem Bauland für die Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung, der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Ortsrand sind keine grundsätzlichen Konflikte mit den Festlegungen der Regionalplanung erkennbar.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Abbildung 3: Planausschnitt Landesentwicklungsprogramm



Quelle: Geobasisdaten © Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 2023, abgerufen unter <https://rauminfo.rlp.de>

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahr 2008 gibt den langfristigen und verbindlichen Gestaltungsrahmen für die Teilräume des Bundeslandes vor. Die grundlegende Zielvorstellung ist die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Hierbei geht es um das Erkennen und Fördern von Chancen, welche die einzelnen Räume besonders auszeichnen.

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum ist als Grundsatz (G 50) im Landesentwicklungsprogramm fixiert. Sie soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden. Hierbei soll bei der Entwicklung von Wohnbaufläche eine hinsichtlich Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung angestrebt werden. Mit Hilfe des städtebaulichen Instrumentariums soll für Familien ausreichend kostengünstiges Bauland hergestellt werden. Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt Eulenbis in einem ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ bindet sich Eulenbis in den Entwicklungsraum Kaiserslautern ein.

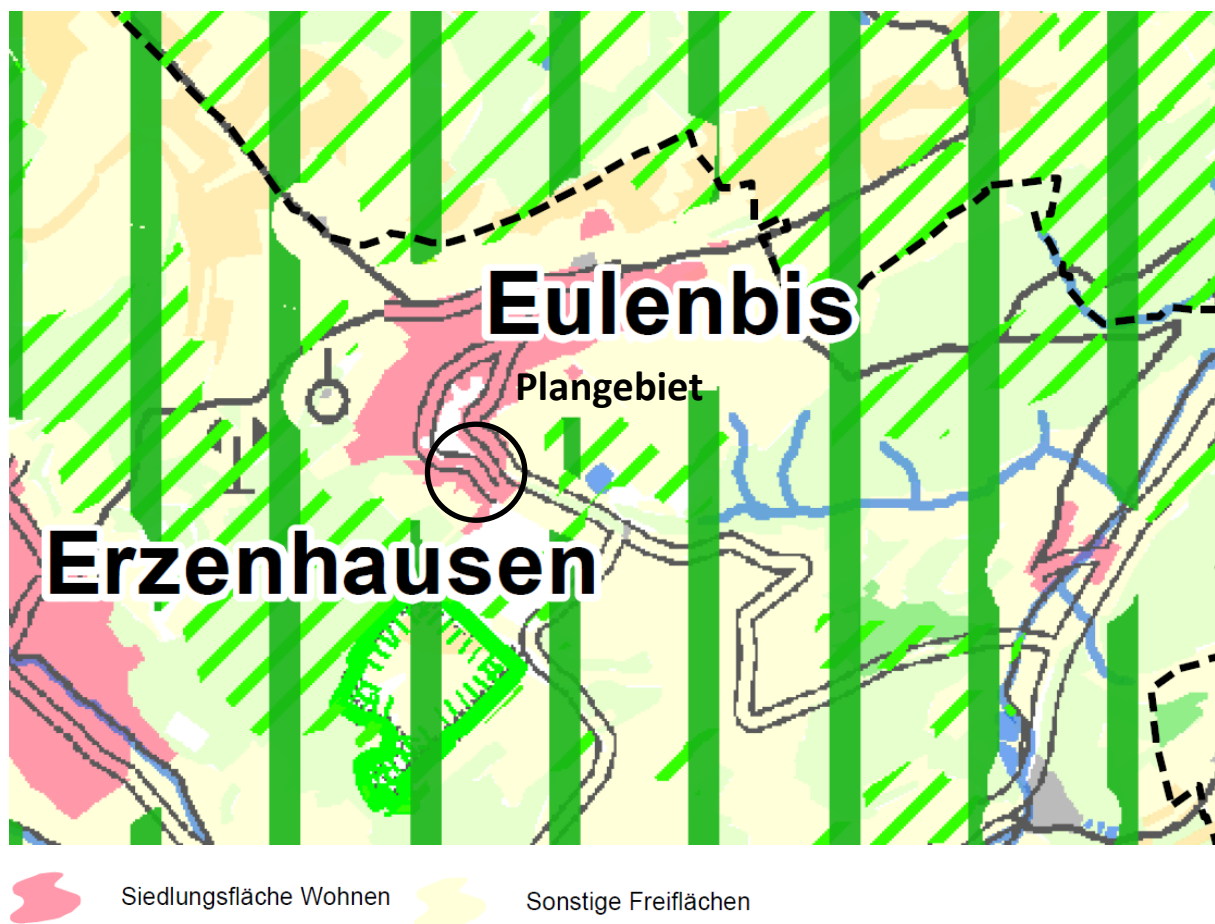
Die Ortslage der Gemeinde Eulenbis wird zudem von zeichnerischen Festlegungen erfasst, welche bedeutsam für die Sicherung des Freiraums sind und eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich unterbinden. Die Flächen außerhalb des Siedlungskörpers werden von landesweit bedeutsamen Bereichen für den Freiraumschutz überlagert.

3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan stellt für die Planungsregion Westpfalz im Sinne des Raumordnungsgesetzes Ziele (Vorranggebiete) und Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) dar. Für die Fläche des Plangebie-

tes stellt der Regionale Raumordnungsplan eine „Siedlungsfläche Wohnen“ sowie eine „sonstige Freifläche“ dar. Das Ziel der Raumordnung steht dem Planungsvorhaben eines dörflichen Wohngebietes nach §5a BauNVO auf Ebene des Bebauungsplans bzw. einer gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Umliegend des Plangebiets legt der Regionale Raumordnungsplan ein Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“ fest, welches zugleich von einem Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ überlagert wird. Die Planung beschränkt sich ausschließlich auf Bereiche außerhalb der beiden genannten Vorranggebiete. Durch die Planung wird der Siedlungskörper geringfügig in den Außenbereich erweitert, sodass lediglich sonstige Freiräume ohne raumordnerische Steuerungswirkung in Anspruch genommen werden. Aufgrund des kleinräumigen Flächenumgriffs sowie der Maßstäblichkeit der getroffenen Festlegungen ist durch die geplante Ausweisung der gemischten Baufläche nicht von einer Beeinträchtigung der beiden genannten Vorranggebiete auszugehen.

Abbildung 4: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV), 3. Teilfortschreibung 2018

Eulenbis stellt im Zentralen-Orte-Konzept des Regionalplans Westpfalz keinen zentralen Ort dar, weswegen die Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde Eulenbis nach regionalplanerischer Zielsetzung im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgt. Im parallel geänderten Flächennutzungsplan wird hier eine kleinteilige Flächenausweisung mit Darstellung einer gemischten Baufläche vorgenommen. Im Bebauungsplan wird die Nutzung mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets näher konkretisiert. Mit der Hinzunahme von sonstigen Freiflächen zum Siedlungsbereich wird eine kleinteilige Arrondierung

vorgenommen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Aussiedlerhof dargestellt. Die als Aussiedlerhof bezeichnete Fläche ist bereits bebaut und wird im betrieblichen Rahmen auch zum Wohnen genutzt. Die Grünfläche stellt hingegen eine faktische Baulücke zwischen der bereits bebauten gemischten Baufläche und dem Aussiedlerhof dar.

Mit der geplanten Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes wird eine zusätzliche Bebauung mit etwa 1 bis 2 Wohngebäuden ermöglicht. Zudem wird die Wohnnutzung innerhalb des Grundstücks „Aussiedlerhof“ gesichert. Mit der geringfügigen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird die Schließung einer Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung und dem bereits bebauten, auch zu Wohnzwecken genutzten Aussiedlerhof bezweckt. Aufgrund des kleinräumigen Umgriffs, der unmittelbaren Anbindung an den Siedlungskörper und der strukturellen Vorprägung handelt es sich um eine städtebauliche Arrondierung im Rahmen der Eigenentwicklung und nicht um eine eigenständige Baugebietsausweisung.

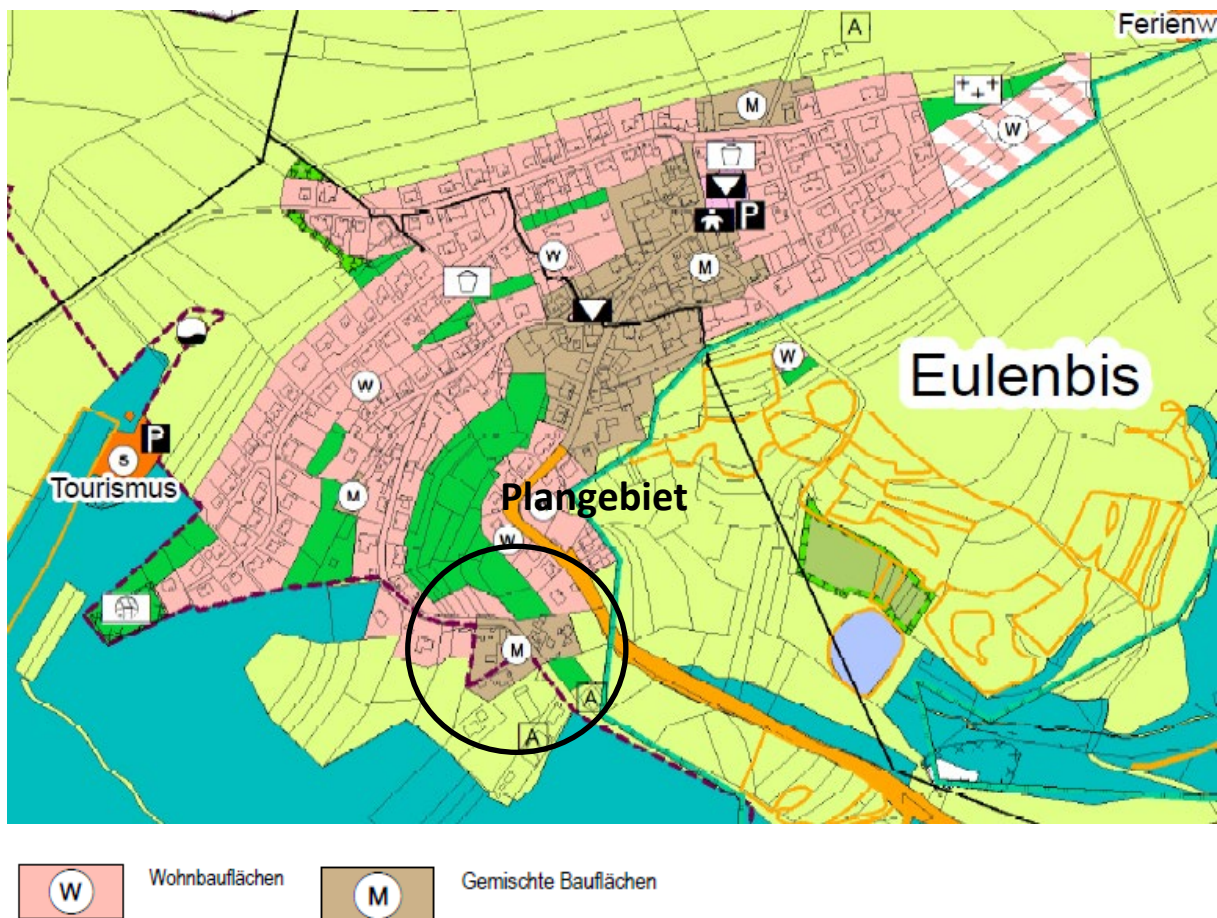
Die kleinteilige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich, wie in der Teiländerung dargestellt, ist somit noch als Maßnahme im Rahmen der Eigenentwicklung zu bewerten und stellt keine eigenständige Baugebietsausweisung dar.

3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2024. Dieser stellt für das Plangebiet größtenteils eine „gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der nördliche Bereich oberhalb der Erschließungsstraße „Im Steineck“ ist als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet. Das Planvorhaben eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung innerhalb der dörflichen Wohngebiete muss nicht gleichgewichtig sein. Der Charakter des dörflichen Wohngebietes entspricht hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten sowohl Elementen einer gemischten als auch einer wohnbaulichen Nutzung und wird somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan gerecht.

Dennoch ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da das Plangebiet Flächen einschließt, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt werden sowie eine Fläche einbezogen ist, die im FNP als „Aussiedlerhof“ bezeichnet ist.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach aus dem Jahr 2024



Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Standortgemeinde liegen Stand September 2026 sechs qualifizierte Bebauungspläne vor, deren Geltungsbereiche sich jedoch nicht mit dem des Plangebietes überschneiden. Für das Vorhaben relevante Bebauungspläne liegen somit nicht vor.

4 Planinhalte und deren Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets liegt eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur vor. Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) nach § 5a BauNVO dient der Förderung und Aufrechterhaltung der hier vorliegenden ortstypischen gemischten Nutzung. Dabei soll insbesondere das Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung und kleinteiligem Gewerbe gesichert und weiterhin ermöglicht werden. Dies trägt zur Erhaltung der dörflichen Struktur bei. Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets bietet Planungssicherheit für ansässige Betriebe und gewährleistet zugleich die soziale und funktionale Durchmischung.

Der Festsetzungskatalog des Bebauungsplans sichert die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Neben-

erwerbsstellen mit zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ab und ermöglicht ferner die Realisierung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen Gewerbebetrieben. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind im Plangebiet nur landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig, da die Zulassung landwirtschaftlicher Haupterwerbsstellen immissionsschutzrechtlich erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnutzung hätte. Davon abgesehen ist eine Neuschaffung landwirtschaftlicher Betriebe auf den in Rede stehenden Flächen nicht Planungsziel der Gemeinde. Der Festsetzungskatalog zulässiger Nutzungen bildet eine gewisse Mischnutzung in Anlehnung an das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ab, schränkt aber zugleich wesentliche störende Nutzungen ein. Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nebst dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl sind gem. Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzung zulässiger Grund- und Geschossflächenzahlen folgt den städtebaulichen Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch große, unversiegelte Grundstücksbereiche. Um ein Einfügen der Planung in die Umgebung zu gewährleisten die die zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im dörflichen Wohngebiet dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Die festgesetzte GFZ von 1,2 gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die vorhandene dörfliche Prägung einfügt und die typischen Merkmale des dörflichen Wohnens (angemessene bauliche Dichte, ausreichender Freiraum) gewahrt bleiben. Die gewählte GFZ berücksichtigt dabei sowohl die vorhandene Bebauung im Umfeld als auch die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde. Sie erlaubt eine maßvolle bauliche Nutzung und bietet gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine funktionale und gestalterisch angepasste Bebauung.

Aufgrund der vorherrschenden Topografie im Plangebiet wird zusätzlich eine max. zulässige Gebäudehöhe mit Angabe der Trauf- und Firsthöhe definiert. In Anlehnung an die Umgebung wurde eine Traufhöhe zwischen 5 bis 6,5 m sowie eine Firsthöhe zwischen 9 und 10 m festgesetzt. Sichert damit ein einheitliches Ortsbild, wobei architektonische Spielräume bei der Gestaltung der Gebäudefassade erhalten bleiben. Bei der Realisierung eines Pult- oder Flachdaches wird die Höhe der Gebäude durch die Attika begrenzt. Entsprechend wird die Höhe hier mittelbar durch die zulässige Traufhöhe begrenzt.

Um eine einheitliche Steuerung der zulässigen baulichen Höhen zu ermöglichen, wird als maßgeblicher Bezugspunkt die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bestandsstraße) festgesetzt. Die vorliegende Straße weist in ihrem Verlauf durch das Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 5 m auf. Durch die getroffene Festsetzung kann eine einheitliche Höhenentwicklung gesteuert werden.

4.3 Bauweise

Für das Dörfliche Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich hierbei an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand sowie der umliegenden Bebauung. Somit ist ein Einfügen in

das vorhandene Ortsbild gewährleistet.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht auf Baulinien ermöglicht eine bauliche Flexibilität im Hinblick auf die Stellung und Umsetzung der baulichen Anlagen.

Die Baugrenzen orientieren sich auf bereits bebauten Grundstücken am vorhandenen Gebäudebestand und lassen zugleich angemessene Entwicklungsspielräume zu. Die festgesetzten Baugrenzen auf den Grundstücken, auf denen noch keine Bebauung vorhanden ist, geben eine geordnete Struktur vor unter Beachtung der ortsbildprägenden Grundstücksgestaltung.

4.5 Flächen für Stellplätze

Die Festsetzungen zu Standorten von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei.

Aufgrund der Größe der festgesetzten Baufenster ist eine Errichtung orberidischer, überdachter Stellplätze nur innerhalb der Baufenster vertretbar.

Des Weiteren dient diese Festsetzung der Wahrung eines ansprechenden Straßenbildes und der offenen dörflichen Struktur. Aufgrund schmaler Fußwege im Planbereich wird so auch einer Gefahrensituation für den Fuß- und Radverkehr durch plötzlich ausfahrende Fahrzeuge vorgebeugt.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche trägt den besonderen Bedürfnissen eines dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO Rechnung. In ländlich geprägten Strukturen besteht häufig ein erhöhter Bedarf an funktionalen Ergänzungsbauten wie Schuppen, Holzlager oder Kleintierställe, die flexibel auf dem Grundstück angeordnet werden müssen. Durch die Zulassung auch außerhalb der überbaubaren Fläche kann auf die örtlichen Gegebenheiten und die wirtschaftlichen Erfordernisse der Bewohner besser eingegangen werden. Gleichzeitig bleibt durch entsprechende Gestaltungsvorgaben das ortsbildprägende Erscheinungsbild gewahrt.

4.7 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch und textlich festgesetzt. Somit ist eine Erschließung des Plangebiets gesichert.

4.8 Öffentliche und private Grünflächen

Die private Grünfläche ist gemäß Planeintrag bestimmt. Die Festsetzung der Grünfläche folgt hierbei den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Des Weiteren dient diese Fläche der Erschließung der hinterliegenden Anlagen, die nur über diese Fläche angefahren werden können.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung berücksichtigt die Lage des Plangebiets am südlichen Siedlungsrand und den angrenzenden offenen Landschaftsbereichen.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel dient dem Schutz der heimischen Insektenfauna und trägt zur Erhaltung der biologischen Vielfalt bei. Viele herkömmliche Lichtquellen ziehen Insekten an, stören deren Orientierung und führen nicht selten zum Tod zahlreicher Tiere. Durch den Einsatz von warmweißem, blendfreiem Licht mit geringem UV-Anteil wird diese Wirkung deutlich reduziert. Zudem wird die nächtliche Lichtverschmutzung minimiert, was sich positiv auf das gesamte ökologische Gleichgewicht sowie auf das Landschaftsbild auswirkt.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen dem Schutz und der Förderung des örtlichen Grünbestandes sowie der Sicherung eines ortsbildprägenden und ökologisch wirksamen Vegetationsanteils. Sie tragen zur Erhaltung und Entwicklung der dörflichen Struktur bei und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Ortsgestaltung.

Bestandsbäume, die nicht zwingend im Zuge baulicher Maßnahmen gefällt werden müssen, sollen erhalten bleiben, um den gewachsenen Charakter des Gebietes zu wahren und den ökologischen Wert der vorhandenen Gehölze zu sichern. Auch innerhalb privater Grünflächen fördert der Erhalt vorhandener Vegetation die ökologische Qualität und trägt zur landschaftlichen Einbindung der Bebauung bei. Im Falle unvermeidbarer Baumverluste ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgesehen, um den langfristigen Grünanteil im Gebiet sicherzustellen. Die Vorgaben zur Begrünung der nicht versiegelten Grundstücksanteile verfolgt zudem das Ziel, die Durchgrünung des Quartiers zu stärken und die gestalterische Integration der Gebäude in die umgebende Landschaft zu unterstützen. Hecken, Sträucher und großkronige Bäume gliedern die Freiflächen, schaffen Aufenthaltsqualität und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Darüber hinaus fördern sie die Artenvielfalt, bieten Lebensräume für Vögel und Insekten und leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung (z. B. Verschattung, Verdunstungskühlung, Luftfilterung). In einem dörflichen Wohngebiet, das oft in engem Bezug zur umgebenden Landschaft steht, sind solche Maßnahmen besonders geeignet, um die charakteristische, grün geprägte Siedlungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Pflanzgebote stellen somit nicht nur ein ökologisches, sondern auch ein gestalterisches und ortsbildbezogenes Instrument zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität dar.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten das Einfügen der Neubebauung und greifen zugleich die im Plangebiet vorhandenen Dachformen auf.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Belange von Klima und Luft

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.3 Bodenschutzrechtliche Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.4 Belange von Naturschutz und Landschaft

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.5 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6 Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Anteil in Prozent
Dörfliches Wohngebiet	8.068	74,50
davon MDW1	2.556	23,61
davon MDW2	2.008	18,54
davon MDW3	1.926	17,78
davon MDW4	1.578	14,57
Verkehrsfläche	1.675	15,47
Private Grünfläche	1.086	10,03
Geltungsbereich	10.829	100,00

IV ANLAGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.