



## **Bebauungsplan**

### **Grieshof**

### **Begründung**

### **- Fassung für die frühzeitige Beteiligung -**

Auftraggeber : Ortsgemeinde Beulich  
56283 Beulich

Datum : 08.10.2025

Projekt-Nr. : 25267

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss.....	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung .....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	4
3.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan .....	5
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	5
4.	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.....	6
4.1	Übergeordnete Fachplanungen .....	6
5.	Städtebauliche Konzeption .....	7
5.1	Vorhandene Nutzungen.....	7
5.2	Festsetzung der baulichen und sonstigen Nutzung.....	7
5.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2.4	Gebäudehöhe.....	9
5.2.5	Bauweise.....	9
5.3	Erschließung .....	9
6.	Starkregen und Überflutung.....	10
7.	Ver- und Entsorgung.....	10
7.1	Stromversorgung .....	10
7.2	Wasserversorgung .....	10
7.3	Abwasser.....	11
7.4	Müllentsorgung .....	11
8.	Bodenordnung .....	11

## 1. Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Mit diesem Bebauungsplan möchte die Ortsgemeinde Beulich die bestehende Bebauung auf den Grundstücken des Aussiedlerhofs Grieshof baurechtlich sichern.

Der Hof wird derzeit sowohl landwirtschaftlich als auch touristisch genutzt. Seit der Eröffnung des Betriebs mit Pension und Gasthaus im Jahr 1922 wurden mehrere Gebäude zu Wohnzwecken und Gebäude und Unterstände für die landwirtschaftliche Nutzung angebaut. Derzeit sind zwölf Ferienwohnungen und drei private Wohneinheiten vorhanden. Die landwirtschaftliche Nutzung umfasst die Tierhaltung (u.a. Damwild, Pferde, Schafe) und den Futteranbau.

Die Betreiberfamilie des Hofs plant derzeit keinen Neubau oder Erweiterungen der bestehenden Gebäude. Anlass des Bebauungsplans ist eine anstehende Renovierung. Da bei einem Gebäude die Dacheindeckung erneuert werden muss, ist in diesem Zusammenhang der Ausbau dieses Dachgeschosses zu Wohnzwecken beabsichtigt.

**Der Ortsgemeinderat Beulich am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Grieshof gefasst.**

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Aussiedlerhof ‚Grieshof‘ liegt zwischen den Ortsgemeinden Beulich, Gondershausen und Mermuth, auf der Gemarkung Beulich. Der Ortskern von Beulich liegt ca. 1,8 km nordwestlich, Emmelshausen, der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, ca. 6 km westlich des Plangebiets.

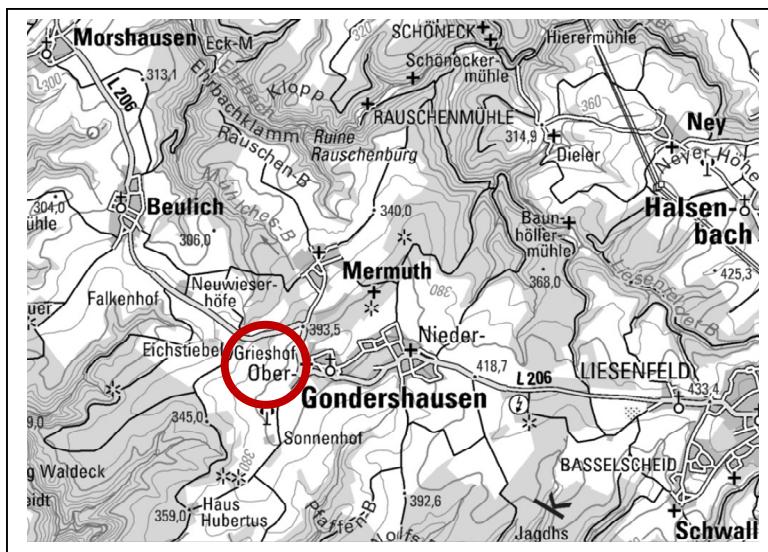


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)

Der ca. 1,42 ha umfassende Geltungsbereich betrifft den Teil der Grundstücke, der durch Gebäude und Anlagen bebaut und für landwirtschaftliche und touristische Zwecke genutzt wird. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weitere landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche des Betriebes.

Nördlich des Plangebiet verläuft die Landesstraße L 206. Nach Norden und Süden wird es außerdem von Wirtschaftswegen begrenzt. Östlich und südlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

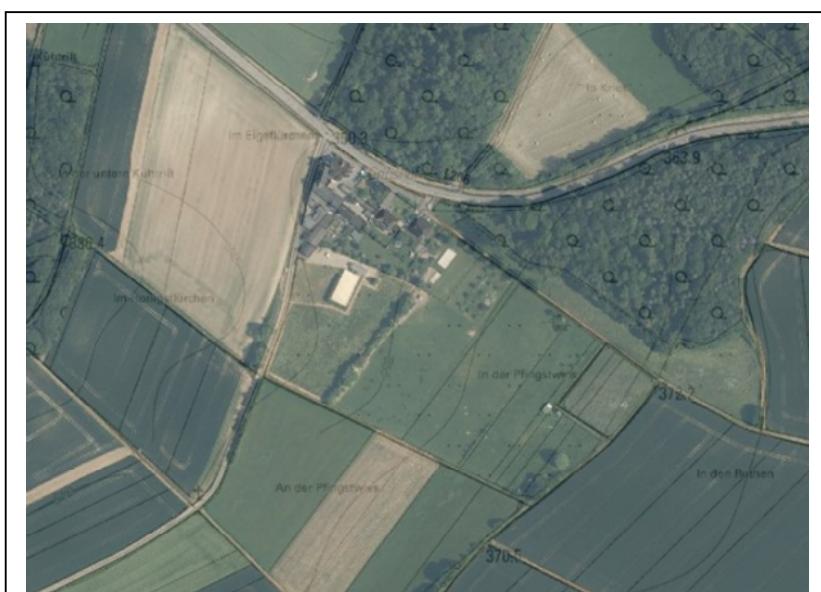


Abb.2: Nutzungsstruktur (Auszug aus LANIS RLP - unmaßstäblich)



Topografisch fällt das Plangebiet von ca. 356 m ü. NHN im Osten nach ca. 350 m ü. NHN im Nordwesten, bzw. 348 m ü. NHN im Südwesten ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Beulich folgende Grundstücke:

In Flur 12 die Flurstücke 1/11, 16, 1//1 und 17/2.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Der LEP IV regelt die Zuständigkeiten der Gemeinden nach dem zentralörtlichen System. Neben Ober- und Mittelzentren werden bedeutsame Bereiche für Forst- und Landwirtschaft, Tourismus, Windenergie und Naturschutz definiert.

Für den Bereich des Grieshofs sind landwirtschaftliche Flächen (gelb) festgesetzt. Der Geltungsbereich befindet sich außerdem in einem Gebiet für Erholung und Tourismus (hellgrün schraffiert).

Die Nutzung entspricht somit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV



**Abb.3: Auszug aus dem LEP IV (Quelle: rauminfo.rlp) – unmaßstäblich**

#### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald bestätigt diese Zuordnung. Neben der vorhanden Siedlungsfläche ist die regionale Straßenverbindung (L 206) dargestellt. Die Freiraumstruktur ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (gelb) und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (grün schraffiert) gekennzeichnet.

Somit entspricht die Festsetzung eines Sondergebiets Landwirtschaft und Tourismus den Zielen der Regional- und Landesplanung.



**Abb.4: Auszug aus dem RROP (Quelle: mittelrhein-westerwald) – unmaßstäblich.**



### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen (seit 01.01.2020 fusioniert zur VG Hunsrück – Mittelrhein) mit Stand der Neudigitalisierung am 23.12.2015, ist das Plangebiet wie folgt ausgewiesen:

Hellgelb: Fläche für Landwirtschaft – Ackerfläche (oder Grünland)

Rosa: Siedlungsfläche im Außenbereich

Rot: Streuobstbestände

Braun: Gehölze (und standortgerechte Ufergehölze)



**Abb.5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Hunsrück – Mittelrhein – unmaßstäblich**

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nicht mit der Bestandssituation überein. Die Streuobstwiese (rot) befindet sich auf dem gleichen Flurstück weiter östlich. Die Gehölze (braun) im Bestand verlaufen in Ost-West-Richtung als lockere Reihe großer Bäume, dann jedoch in Richtung Süden bis zum Wirtschaftsweg als dichtere Heckenstruktur. In der dargestellten Streuobstwiesenfläche befindet sich ein Gebäude, Tierhalte- und Freizeitflächen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtet.

### 3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

#### 4. Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 Abs.4).

##### 4.1 Übergeordnete Fachplanungen

Nach internationalem Recht geschützte Natura2000-Gebiete sind nicht von der Maßnahme betroffen.

Ein Ausläufer des Vogelschutzgebiets ‚Mittel- und Untermosel‘ (VSG-7000-018) grenzt nördlich an die Landesstraße L 206. Das FFH-Gebiet ‚Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel‘ (FFH-7000-047) befindet sich ca. 1 km nördlich des Plangebiets.

Es sind keine Naturparks oder Naturschutzgebiete von der Planung betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Moselgebiet von Schweich bis Koblenz‘ (LSG-7100-002). Der Schutzzweck ist „1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen sowie 2. die Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes, insbesondere durch Bodenerosionen in den Hanglagen“.

Es befinden sich keine Naturdenkmale bzw. geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Biotopkomplex ‚Mühlchesbachtal östlich von Beulich‘ (BK-5810-0379-2011) sowie die Biotope ‚Mühlchesbach östlich der Neuwieserhöfe‘ (BT-5810-0148-2009) und ‚Quellbäche westlich von Mermuth‘ (BT-5810-0142-2009) befinden sich in ca. 500 m Entfernung im Waldstück nördlich der Landesstraße.

Im Plangebiet liegen keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellschutzgebiete.

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die bestehenden Nutzungen und Gebäude baurechtlich gesichert. Eine Erweiterung der Bebauung oder grundlegende Änderungen der Nutzungen sind nicht vorgesehen.

### 5.1 Vorhandene Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes umfasst die Haltung verschiedener Tiere und den Anbau von Futter. Derzeit werden auf den Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Damwild, Pferde, Esel, Schweine, Schafe, Ziegen sowie Kleintiere wie beispielsweise Hühner gehalten.

Die nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden größtenteils zu Wohnzwecken ausgebaut. Derzeit gibt es zwölf Ferienwohnungen und drei private Wohneinheiten im Geltungsbereich. Eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich außerdem Anlagen, die für die landwirtschaftliche oder die touristische Nutzung eingerichtet wurden: ein Reitplatz, Volleyball- und Boulefeld sowie mehrere Futter- und Unterstände und Überdachungen.

Hecken und einzelne Bäume prägen die Wiesen- und Weideflächen.



Abb.6: Nutzungen im Geltungsbereich – unmaßstäblich

Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen bleiben unverändert.

### 5.2 Festsetzung der baulichen und sonstigen Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 11 BauGB als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Landwirtschaft und Tourismus‘ festgesetzt. Entsprechend sind alle Gebäude, Nebengebäude und Anlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig.

Im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung gehören dazu insbesondere land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude, Gebäude zur Unterbringung von Geräten und Fahrzeugen, Pferdeensionshaltung, Stallungen, Unter- und Futterstände.

Zur touristischen Nutzung zählen insbesondere Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die dem Erholungsaufenthalt dienen und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis dienen sowie Außenanlagen, Spielplätze, Freiluft Sport- und Freizeitanlagen. Derzeit befinden sich zwölf Ferienwohnungen und -häuser im Geltungsbereich. Es ist keine Erweiterung geplant. Um den Betriebsinhabern Gestaltungsfreiheit beim Zuschnitt der Einheiten im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten zu geben, wird die Zahl der Ferienwohneinheiten auf insgesamt 15 beschränkt.

Die ursprüngliche Nutzung des ersten Gebäudes des Aussiedlerhofs (Haus Nr. 1) war eine Pension und Gastwirtschaft, die rund 90 Jahre betrieben wurde. Auch wenn aktuell keine Gastwirtschaft betrieben wird, soll die Wiedereröffnung einer Schank- und Speisewirtschaft baurechtlich ermöglicht werden.

Ebenso soll die Möglichkeit gegeben sein, die vor Ort produzierten Lebensmittel und andere Produkte, die der Versorgung des Gebiets dienen, in Einzelhandelsflächen mit bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzubieten.

Für die Betriebsinhaber und ihre Familienmitglieder sowie für eventuelle Aufsichtspersonen wird eine Wohnnutzung festgesetzt. Derzeit befinden sich drei Wohneinheiten im Geltungsbereich. Die Anzahl wird für den Geltungsbereich auf max. fünf Wohneinheiten beschränkt.

### **5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden (§ 23 Abs.3 BauNVO), so dass durch die Umgrenzung einer Fläche mit Baugrenzen ein sogenanntes Baufenster entsteht.

Die Baugrenze ist in der Planurkunde dargestellt. Sie umfasst im Wesentlichen die Bestandsgebäude und angrenzende Nebenanlagen. Da keine Neubauten geplant sind, wurde auf weitere Flächen verzichtet.

Außerhalb der Baugrenze sind genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 Abs. 1 und 2 LBauO, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Stellplätze zulässig. Dies betrifft insbesondere land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude, die den Anforderungen nach § 62 Abs. 1 Nr. 1b entsprechen sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen.

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan soll die vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich sichern. Es sind keine weiteren Gebäude geplant.

Die Summe der Grundfläche der innerhalb der Baugrenze vorhandenen Hochbauten beträgt ca. 2.210 qm. Diese Summe wurde anhand des Katasterplans des LVerMKV und durch Eintragung der vorhandenen Bauten und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt.

Zufahrten, Zuwegungen und sonstige Flächenversiegelungen wurden nicht berücksichtigt und werden entsprechend bei der Ermittlung der Grundfläche nicht eingerechnet.

Für den Geltungsbereich wird die maximal zulässige Grundfläche für Hochbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, diese beträgt maximal 2.300 qm. Geringfügige bauliche Änderungen innerhalb der Baugrenze bleiben möglich.

Hochbauten sind Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sowie Bauten und Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze im Zusammenhang mit einer maximal zulässigen Grundfläche wird der Gebäudebestand gesichert.

#### **5.2.4 Gebäudehöhe**

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 368,00 m ü. NHN begrenzt. Sie bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes, also der Oberkante der äußeren Dachhaut, bzw. der Oberkante der Attika.

Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht in etwa der vorhandenen Gebäudehöhe der ursprünglichen Gastwirtschaft (Haus Nr. 1). Das Gebäude steht am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs (Höhe der Zuwegung zum Eingang ca. 351 m ü. NHN).

Da das Gelände in Richtung Osten ansteigt dürfen die beiden Gebäude im östlichen Bereich der Baugrenze bis zu einer maximalen Höhe von ca. 12-13 m aufgestockt werden.

Durch die Festsetzung ist keine Beeinträchtigung der weiträumigen Sichtbeziehungen zu erwarten.

#### **5.2.5 Bauweise**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäude können mit oder ohne seitlichen Abstand errichtet werden. Die Gesamtlänge aller Gebäudeteile kann mehr als 50 m betragen.

Die Stellung der baulichen Anlagen, also First- oder Gebäuderichtung wird nicht festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur, die sich durch das Anbauen verschiedener Gebäudeteile gewachsen ist.

### **5.3 Erschließung**

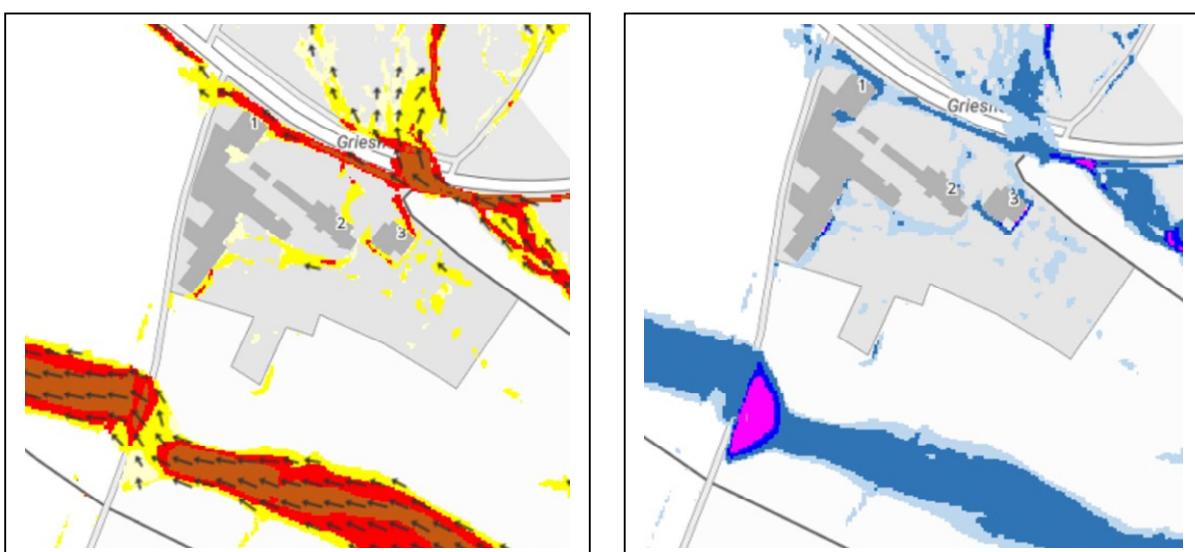
Der Geltungsbereich grenzt an die Landesstraße L 206 und wird dadurch direkt erschlossen.

In unmittelbarer Nähe zum Haus Nr. 1 befinden sich Bushaltestellen der Linien 628 / 629.

Die Geschwindigkeit der Landesstraße ist im Bereich des Aussiedlerhofs auf 70 km/h begrenzt.

## 6. Starkregen und Überflutung

Wie aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, ist das Plangebiet nur geringfügig durch Starkregen gefährdet. Wie in den Ausschnitten der Sturzflutkarte des Landesumweltamts RLP zu sehen ist, entstehen bei außergewöhnlichem Starkregen mit Wassermengen von 40 bis 47 mm / h (SRI7 über 1 Stunden) innerhalb des Plangebiets vereinzelt Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,2 m/s (gelb) und bis zu 1,0 m/s (rot). Partielle Wasseransammlungen entstehen mit ca. 10 (hellblau) bis zu 50 cm (marineblau). Außerhalb des Geltungsbereichs entstehende Wassermengen fließen in Richtung Norden und Westen ab.



**Abb.8 und 9: Auszug Sturzflutkarte RLP-Umwelt 06/2025 – links Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtung , rechts Wassertiefen (RLP-Umwelt – unmaßstäblich)**

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Stromversorgung

Der Geltungsbereich ist an das Stromversorgungsleitungsnetz der Ortsgemeinde Beulich angeschlossen.

### 7.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über eine eigene Quelle in Trinkwasserqualität, die die meisten Gebäude mit Wasser versorgt. Lediglich der zuletzt gebaute Bungalow auf Flurstück Nr. 16 wurde an das Netz des Rhein-Hunsrück Wasserzweckverbands angeschlossen.

### 7.3 Abwasser

Das Plangebiet ist an den Hauptkanal zwischen Gondershausen und Beulich angeschlossen. Die Ableitung erfolgt im Mischsystem.

### 7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die ‚Rhein-Hunsrück-Entsorgung (rhe)‘ und kann weiterhin mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.

## 8. Bodenordnung

Alle Flächen im Geltungsbereich sind in Privatbesitz der Betriebsinhaber des Hofes.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 14.150 qm.

Beulich, .....2025

---

(Sascha Kneip, Ortsbürgermeister)