

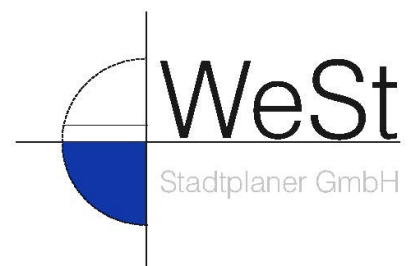
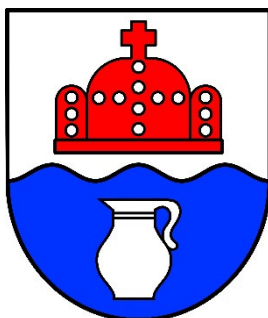
2026

OG Gillenfeld Bebauungsplan „Ronnental“

Vorentwurf

Begründung

März 2026





Inhalt:

| | |
|--|-----------|
| A. BEGRÜNDUNG | 2 |
| 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE | 3 |
| 3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS | 3 |
| 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 3 |
| 5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN | 5 |
| 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE | 7 |
| 7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG | 8 |
| 8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 9 |
| 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR | 11 |
| 10 BODENORDNUNG | 13 |

A. Begründung

Die Ortsgemeinde Gillenfeld (Verbandsgemeinde Daun) beabsichtigt den Neubau einer Kindertagesstätte mit bis zu 130 Kita-Plätzen. Davon sind ca. 41 Plätze als U3-Plätze vorgesehen. Hierzu soll ein Flächenareal nördlich des Sportplatzes im Bereich der „Schulstraße“ städtebaulich entwickelt werden.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen künftig als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Teile der „Schulstraße“ sowie des „Ronnentalweges“, die der Erschließung des Plangebietes dienen, in die Planung einbezogen und entsprechend überplant. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Gillenfeld, Flur 13, und umfasst eine Fläche von ca. 0,98 ha. Es handelt sich um ein Gelände in topographisch ebener Lage.

Das pädagogische Konzept der geplanten Kindertagesstätte in Gillenfeld wird als komplett offenes Konzept geführt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Daun sind für die beplante Fläche landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen dargestellt. Im Rahmen der 12. Fortschreibung sind im Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

1.1 Erfordernis der Planung

Um die Grundlage für die Errichtung der Kindertagesstätte 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 der Kindertagesstätte im Geltungsbereich zu schaffen. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen dauerhaften Sicherung der für ein funktionierendes Sozial- und Gemeinwesen bedeutsamen Einrichtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Anlage hervor.



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 Gillenfeld hat in seiner Sitzung am 11.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ronnental“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen. Der Plan wurde vom Gemeinderat am 11.11.2025 gebilligt.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Parzellen:

Flur 8: 37/1 teilweise,

Flur 12: 105/1, 105/2, 107/1 teilweise, 107/2, 150 teilweise, 154/3 und 154/4 teilweise.

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 nördlich des Sportplatzes von Gillenfeld im Bereich der Verlängerung der „Schulstraße“. Das Plangebiet ist etwa 0,98 ha groß.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches (rot) 1

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die „Schulstraße“ bzw. den „Ronnentalweg“ erschlossen.

¹ LVerGeo (2024)



5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier

Aktuelle Darstellung Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes 2014

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz dar.

G 110 Zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherung der Wasserversorgung werden in der Region Trier Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt.

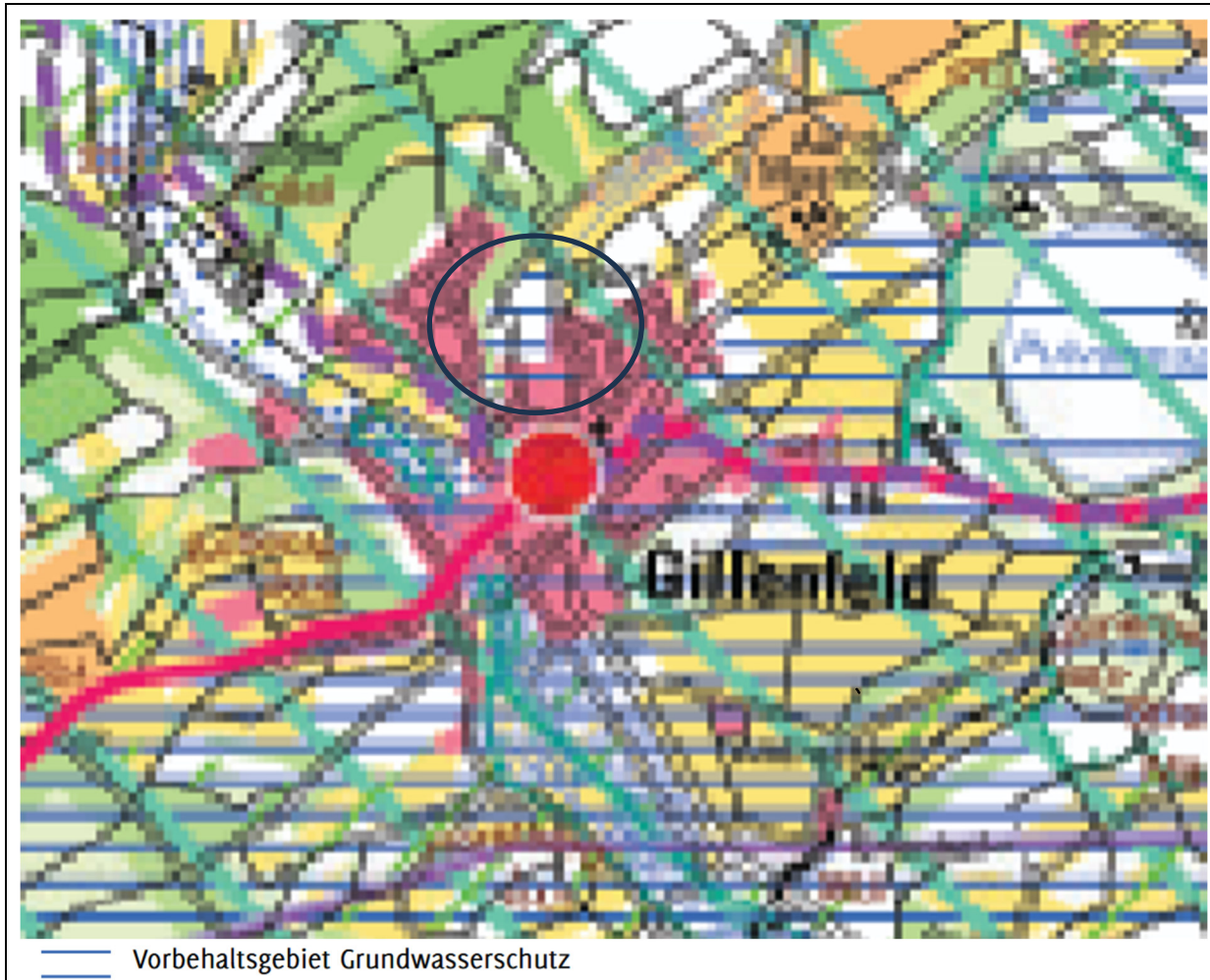
zu G 110: Die Grundwasservorkommen in den Grundwasserlandschaften des Buntsandsteins (Bettinger Graben und Teilgebiete der Bitburger Mulde), der Devonischen Kalksteine (im Raum Prüm/Gerolstein), der Quartären Magmatite (Hauptvorkommen zwischen Daun und Hillesheim), der Rotliegend-Sedimente der Wittlicher Senke, der Sandsteine des Lias (im Raum Ferschweiler) und der Devonischen Quarzite in der Schneifel und im Hunsrück sind von besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung der Region Trier. Von potenzieller Bedeutung sind die Grundwasservorkommen in den Grundwasserlandschaften Quartäre Sedimente des Moseltals. Sie stellen mengenmäßig eine gute Möglichkeit zur Trinkwassergewinnung dar. Sie werden allerdings aus Qualitätsgründen derzeit nicht mehr zur Trinkwassergewinnung genutzt. Sie gelten als Option für die zukünftige Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region.

Mit der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz sollen die für die heutige und künftige Trinkwasserversorgung bedeutenden Grundwasservorkommen und Talsperrenstandorte dauerhaft gesichert werden.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

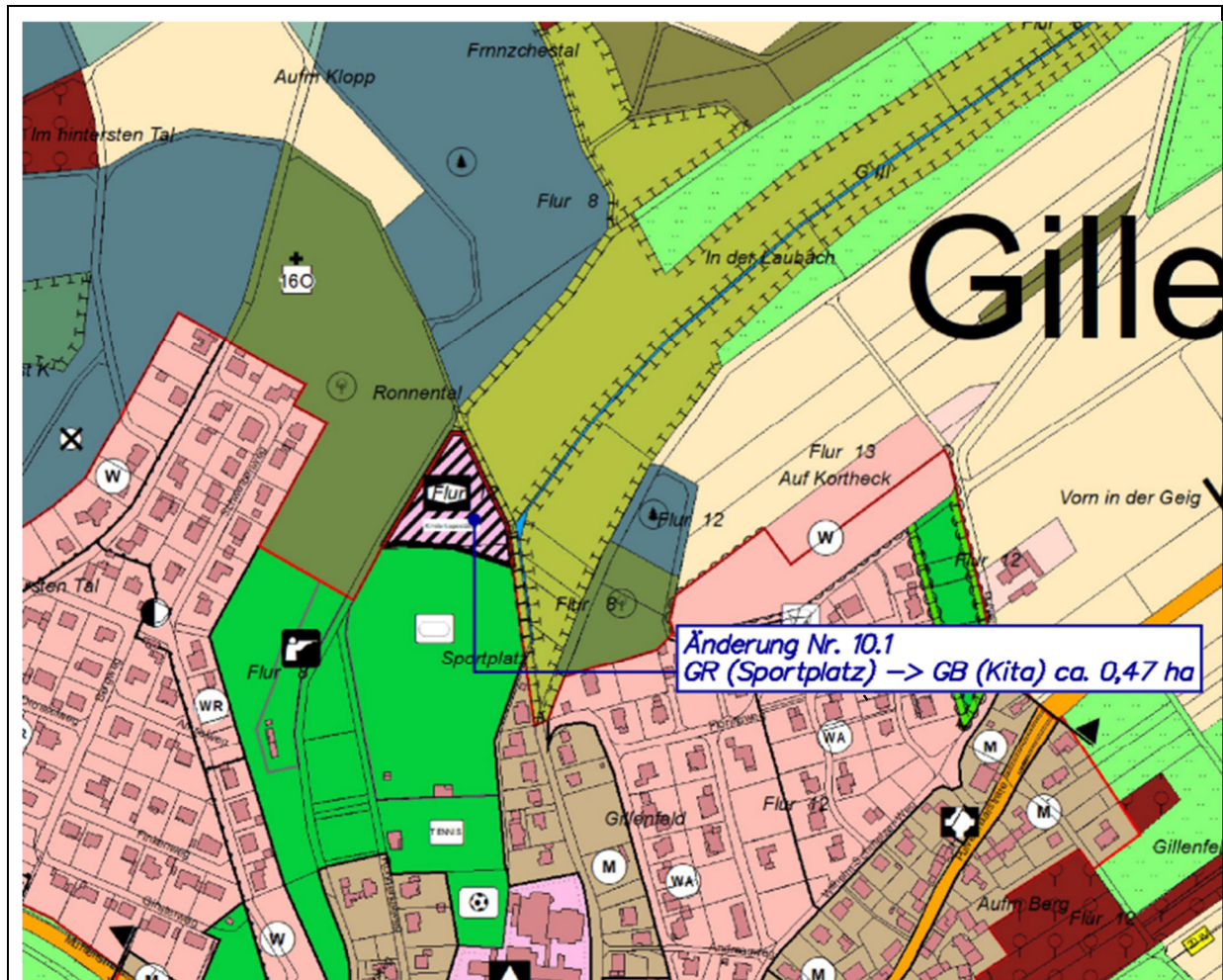
Sonstige Ziele und Grundsätze sind werden für das Plangebiet nicht angegeben.



5.2 Flächennutzungsplan

Aktuelle Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun wird im Rahmen der 12 Fortschreibung für den Bereich Gemeinbedarfsflächen darstellen. Lediglich ein kleiner Teil stellt noch landwirtschaftliche Flächen dar. Dies soll vor Offenlage des Flächennutzungsplans aber noch angepasst werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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 hat sich die Kita-Leitung zusammen mit dem Betriebsträger, der KiTa gGmbH Trier und dem Bauträger, der VG Daun, bereits umfangreiche Gedanken gemacht, die der Planung zugrunde zu legen sind. Es wurde ein Raumprogramm entwickelt. Dieses Raumkonzept wurde der hier vorliegenden Bedarfsplanung/Raumprogramm zugrunde gelegt. Das Konzept wurde mit der Orientierungshilfe des Landes abgeglichen, mit dem Ziel ein durch Architekten planbares Raumprogramm zu erhalten.

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit dem Raumprogramm und der Lage der Kindertagesstätte auseinandergesetzt. Ziel ist es einen verträglichen Bereich zu erschließen, der gleichzeitig zentral gelegen ist. Die Flächen nördlich des Sportplatzes bieten sich hier aufgrund der topographischen Situation und des Umfeld an. Die Schule am Pulvermaar Gillenfeld befindet sich angrenzend des Geltungsbereiches, so dass sämtliche soziale Einrichtungen und Sportstätten in der Umgebung gelegen sind.

7.2 Verkehr

Die Anbindung der Gemeinbedarfsflächen ist, wie bereits dargestellt, über die „Schulstraße“ und den „Ronnentalweg“ geplant. In der Planzeichnung ist der Bereich als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Damit ist die Kindertagesstätte optimal erschlossen.

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 Projektträger ist 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:

- Kindertagesstätte

In diesem Teilbereich des Bebauungsplans wird bewusst auf weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung etc. verzichtet, da die Ortsgemeinde / Bauträger eine gewisse Bau- und Gestaltungsfreiheit benötigen.

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 = 11,0 m

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in der Bauplanung der Kindertagesstätte 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 4.000 m² 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 der Kindertagesstätte Rechnung getragen werden 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 der Kindertagesstätte

Kompensationsmaßnahme 2 (KM2, Beispiel)

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

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. Das festgesetzte Baufenster ist so definiert, dass für die Gestaltung des Gebäudes ein ausreichender Spielraum vorhanden ist.

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.

Wegen der bei Starkregen in der bebauten Ortslage vorhandenen Überflutungsgefahr ist laut SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, jegliche zusätzliche Abflussverschärfung im Laubach durch zusätzliche Versiegelung zu unterbinden. Jeglicher Mehrabfluss gegenüber dem natürlichen Gebietsabfluss ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht hinnehmbar. Dafür sind ausreichend groß dimensionierte und daher flächenintensive Rückhalteflächen in der Planung zu berücksichtigen. Vielmehr sollte sogar durch eine Überdimensionierung der Rückhaltemaßnahmen ein zusätzlicher Beitrag zur Hochwasservorsorge in der Ortslage angestrebt werden.

9.4 Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses betroffen. Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können unter folgendem Link abgerufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servelet/is/10360/> werden.

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. 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.

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.

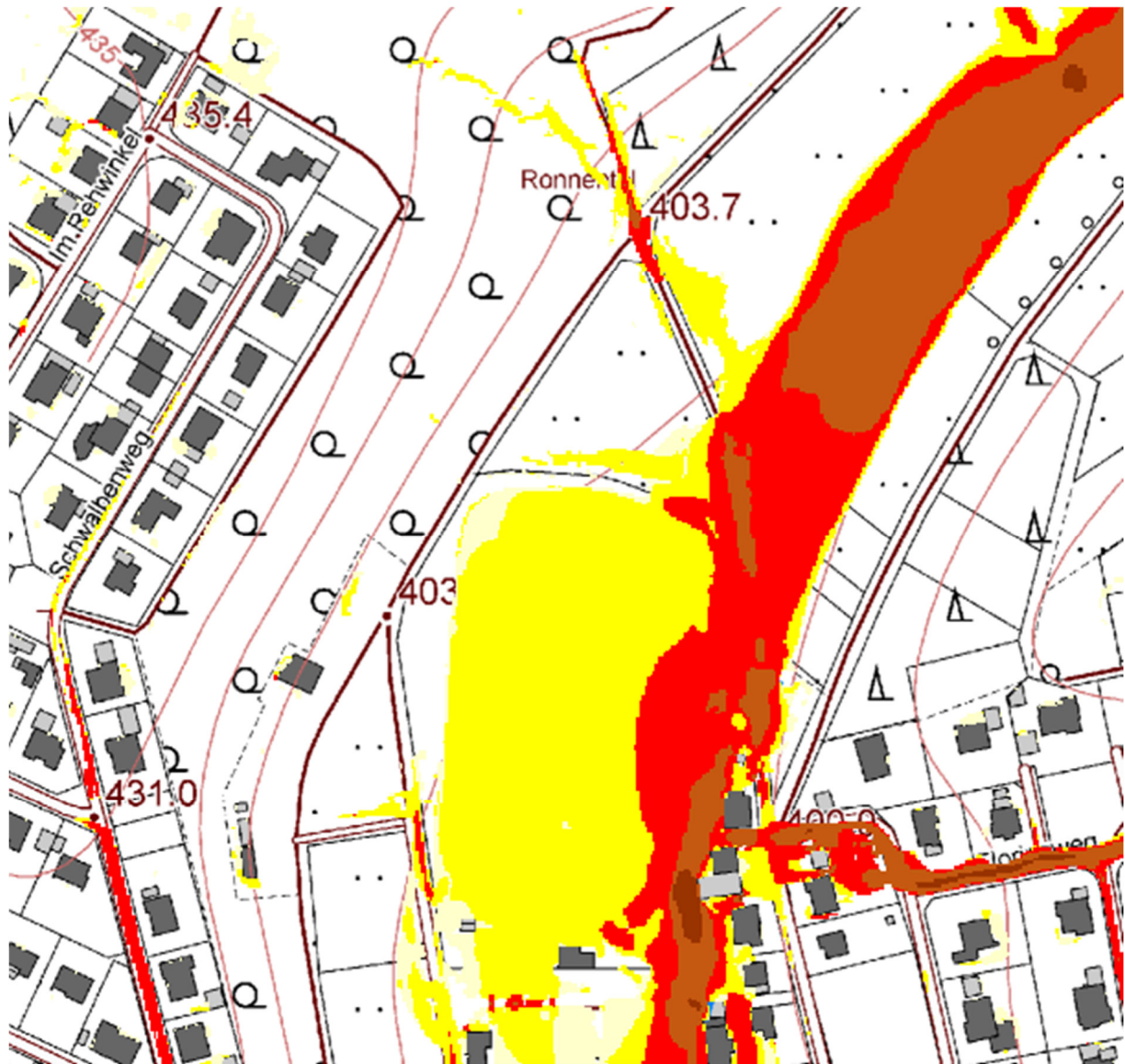


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Starkregengefährdungskarte

9.5 Stromversorgung

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

9.6 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.



Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

9.7 Generaldirektion Kulturelles Erbe

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

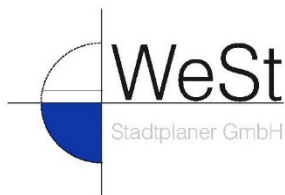
Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE — von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

10 BODENORDNUNG

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

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gillenfeld durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, März 2026

Gillenfeld, den _____.2026

Karl-Heinz Schlifter
Ortsbürgermeister