

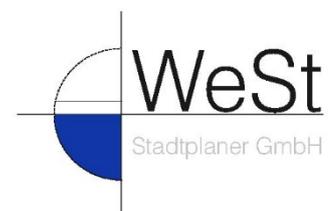
2022

Stadt Ulmen 2. Änderung Bebauungsplan „Ulmen Süd III“



Satzung

März 2022



Stadt Ulmen

1. Änderung Bebauungsplan „Ulmen Süd III“

Inhalt:

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ERFORDERNIS DER PLANUNG | 2 |
| 2 | VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE | 4 |
| 3 | LAGE IM RAUM | 5 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN | 6 |
| | 4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 6 |
| 5 | BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 7 |
| 6 | UMWELTRELEVANTE BELANGE | 18 |
| | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 19 |
| | MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ | 24 |
| 7 | AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR | 27 |
| 8 | BODENORDNUNG | 27 |
| 9 | HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN | 27 |

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan ‚Ulmen Süd III‘ setzt einen relativ engen gestalterischen Rahmen, in Bezug auf die Bauhöhen, die Lage der Garagen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Dachform und Dachgestaltung. Die vielfach beantragten Befreiungen von den Festsetzungen für den Planbereich und jüngsten Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt zeigen, dass oftmals der Wunsch besteht, von der Dachgestaltung und den festgesetzten Traufhöhen abweichen zu dürfen. Die heutzutage gewünschten und modernen Bauformen in Form von Pultdächern, zusammengesetzte Pultdächer, Zeltdächern usw. mit flacheren Neigungen sind nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.

Auch die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe führt häufig zu Problemen. Dabei verzichtet der Stammplan auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe.

Die Stadt möchte diesem Umstand nun Rechnung tragen und die Festsetzungen entsprechend anpassen.

Durch die Anpassung der Festsetzungen zur Dachgestaltung ergeben sich zwangsläufig auch Anpassungen zur festgesetzten Bauhöhe.

Darüber hinaus sollen im Südosten und im Nordwesten kleinere Teilbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, um einerseits die Bebauung dieser Flächen zu ermöglichen und andererseits die Abgrenzung des Geltungsbereiches abzurunden. Die beiden Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Der Teilbereich im Nordwesten ersetzt dabei einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ulmen Süd“ in der Fassung der 2. Änderung.

Darüber hinaus werden die Baugrenzen an die tatsächliche Entwicklung angepasst und insgesamt die Abstände zur Straßenbegrenzungslinie vereinheitlicht.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert entsprechend den Darstellungen des Stammpplanes.

Zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde ein Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat beschlossen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Ursprungsplanes



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 14.04.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird um zwei kleinere Teilbereiche ergänzt. Dabei ersetzt der nordwestliche Teilbereich, wie bereits dargestellt, Teilflächen des Bebauungsplans „Ulmen Süd“.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Süden von Ulmen.

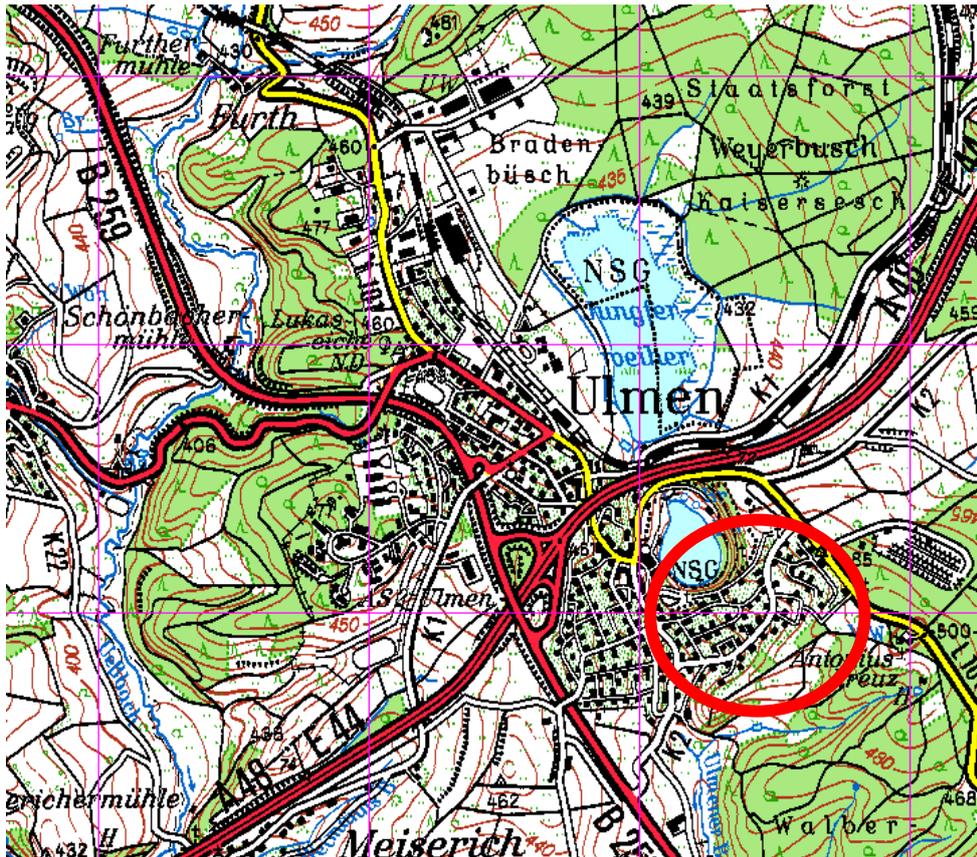


Abbildung 2:
Übersicht,
Quelle Top 50
Vermessungs-
amt

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen und Mischbauflächen dar. Lediglich der südwestliche Änderungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung entsprechend angepasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen, Quelle GIS WeSt-Stadtplaner GmbH

5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung sieht zusammengefasst nachfolgende Änderungen vor, die im Text rot markiert sind. Die Begründung der Änderung befindet sich unmittelbar unter der Darstellung der Textfestsetzung. Die nicht geänderten Textfestsetzungen sind zu besseren Verständnis ebenfalls abgedruckt.

| Ursprungsbebauungsplan | Bebauungsplanänderung |
|---|--|
| Art der baulichen Nutzung | Art der baulichen Nutzung |
| <p>Als Art der baulichen Nutzung ist im Ordnungsbereich 1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Ordnungsbereich 2 ist "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.</p> <p>2. Zulässigkeiten und Ausnahmen Die in § 4 (3) BauNVO in Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans im Ordnungsbereich I (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO). Die in § 5 (2) BauNVO in Ziffer 8 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 9 (Tankstellen) genannten allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen sind im Ordnungsbereich 2 nicht zulässig.</p> | <p>Im Ordnungsbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p><u>Zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen. <p>Im Ordnungsbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. 2Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p><u>Allgemein zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. |
|--|---|

| Maß der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung |
|--|---|
| <p>WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 MD GRZ = 0,4 GFZ = 0,8</p> | <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Ordnungsbereich I auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt. Im Teilbereich II ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.</p> |

| Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Vollgeschosse |
|---|--|
| <p>WA = I MD = II Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß handelt (§ 2 (4) Satz 1 LBauO).</p> | <p>Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt</p> |
| <p>Begründung: Im Plangebiet sind überwiegend zweigeschossige Häuser entstanden. Durch die Festsetzung soll eine Gleichbehandlung und Klarstellung erfolgen.</p> | |

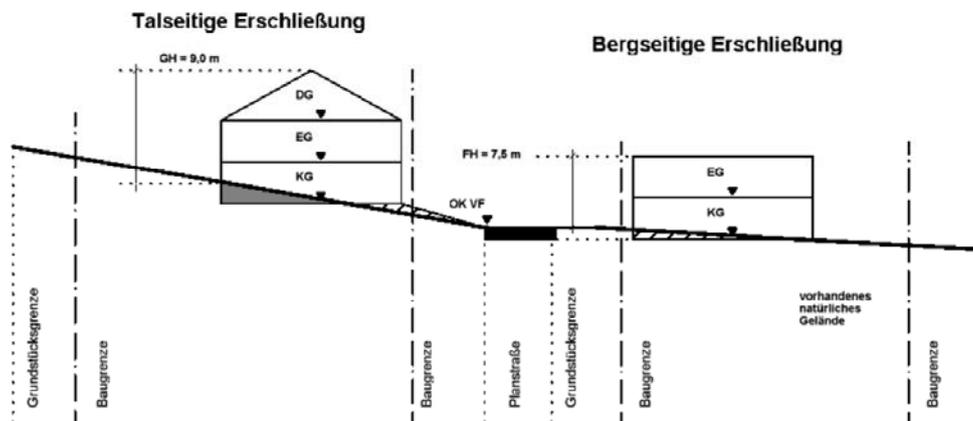
| Höhe der baulichen Anlagen | Höhe der baulichen Anlagen |
|----------------------------|--|
| | <p>Gebäudehöhe max. 9,00 m. Begriffsdefinitionen Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe max. 9,00 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade. Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit: - einseitigen Pultdächern, - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15° - Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.</p> |

Begründung:

Der Stamplan beinhaltet keine Höhenfestsetzungen. Hier sieht der Stadtrat Bedarf, da für die noch freien Grundstücke in Bezug auf die Höhenentwicklung, vor allem vor dem Aspekt der nachbarschützenden Wirkung, Regelungen beinhalten soll. Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Stadtrat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, so weit wie möglich ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugs punktes wird die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade herangezogen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren, wie die Traufhöhe, wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen (siehe Systemskizze).

Systemskizze



| | |
|--|---|
| Bauweise | Bauweise |
| Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. | Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. |
| <p>Begründung: Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise. Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.</p> | |

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für das Plangebiet untypisch ist.

| Überbaubare Grundstücksflächen | Überbaubare Grundstücksflächen |
|--|---|
| | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. |
| Begründung: Klarstellung der Festsetzungen | |

| Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten |
|--|---|
| Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten. | 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. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. |
| Begründung: Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Bestandsbebauung sieht der Stadtrat die Notwendigkeit Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die Textfestsetzung dient der Klarstellung. | |

| Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung |
|--|---|
| Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig. | Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig. |
| Begründung: | |

Aufgrund der Herabstufung der Kreisstraße ist die Festsetzung nicht mehr erforderlich.

| Höhenlage der Baukörper | Höhenlage der Baukörper |
|--|--|
| <p>Eine Traufhöhe von 4,50 m gemessen ab Oberkante des höchsten angrenzenden natürlichen Geländes, darf im Ordnungsbereich 1 nicht überschritten werden.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EG) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung darf abweichend davon die OKF-Oberkante auf den Parzellen 281 und 283 maximal 1,00 m über höchste Gehweg- und Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.</p> | <p>Eine Traufhöhe von 4,50 m gemessen ab Oberkante des höchsten angrenzenden natürlichen Geländes, darf im Ordnungsbereich 1 nicht überschritten werden.</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EG) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung darf abweichend davon die OKF-Oberkante auf den Parzellen 281 und 283 maximal 1,00 m über höchste Gehweg- und Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.</p> |
| <p>Begründung: Auf die Festsetzung einer Traufhöhe und der Erdgeschoßfußbodenhöhe soll zukünftig verzichtet werden. Hier wird zur Begründung auf die festgesetzte Gebäudehöhe verwiesen.</p> | |

| BAUORONUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN | |
|--|--|
| Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen |
| <p>Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Rauputz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.</p> | <p>Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Rauputz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.</p> |
| <p>Dachgestaltung Dachform/-neigung Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs und Krüppel-Walmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BaUNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen.</p> | <p>Dachgestaltung Dachform/-neigung Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs und Krüppel-Walmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BaUNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Dachneigung</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Die Dachneigung baulicher Nebenanlagen hat zwischen 15° und 45° zu betragen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 1. Änderung dieses Bebauungsplans bestehende flacher geneigte Dächer dürfen auch bei Umbau/Sanierung mit Dachneigungen unter 25° hergestellt werden. Drempe! (Kniestock = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante des Mauerwerks bis maximal 1,10 m sind erlaubt.</p> | <p>Dachneigung</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Die Dachneigung baulicher Nebenanlagen hat zwischen 15° und 45° zu betragen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 1. Änderung dieses Bebauungsplans bestehende flacher geneigte Dächer dürfen auch bei Umbau/Sanierung mit Dachneigungen unter 25° hergestellt werden. Drempe! (Kniestock = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante des Mauerwerks bis maximal 1,10 m sind erlaubt.</p> |
| <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig; sie sind als Einzelgauben (Sattel- und Schleppgauben) in stehendem Format zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden eingehalten werden muß. Die Einzelgauben dürfen eine Breite von maximal 2 m nicht überschreiten.</p> | <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig; sie sind als Einzelgauben (Sattel- und Schleppgauben) in stehendem Format zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden eingehalten werden muß. Die Einzelgauben dürfen eine Breite von maximal 2 m nicht überschreiten.</p> |
| <p>Begründung:</p> <p>Die Stadt hat sich intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen zum Zeitpunkt der Satzungserstellung beschäftigt. Daraufhin wurden umfangreiche Festsetzungen in den Plan aufgenommen.</p> <p>Die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – und die Vielzahl der in der Vergangenheit erteilten Befreiungen hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft deutlich zu reduzieren. Es sollen, wie bereits mehrfach dargestellt, auch modernere Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.</p> <p>Den Grundstückseigentümern soll ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.</p> <p>Die Stadt war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann.</p> | |
| <p>Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen</p> | <p>Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen</p> |
| <p>Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.</p> | <p>Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.</p> |
| <p>Einfriedungen</p> | <p>Einfriedungen</p> |

| | |
|---|--|
| Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig. | Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen sowie in regionalem Natursteinmauerwerk zulässig. |
| Begründung: Die Textfestsetzung wurde ergänzt, da bereits entsprechende Einfriedungen umgesetzt wurden. | |

| Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen | |
|---|---|
| Pflanzungen auf privaten Flächen | Pflanzungen auf privaten Flächen |
| <p>Pflanzstreifen</p> <p>Innerhalb der für das Anpflanzen von Säumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol o o o o o) sind zur landschaftlichen Einbindung bzw. zur inneren Durchgrünung je 100 m² Fläche mindestens zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 Laubbäume und • 25 Sträucher. <p>Für die Pflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden.</p> <p>Hausbaum</p> <p>Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum zu pflanzen.</p> | <p>Pflanzstreifen</p> <p>Innerhalb der für das Anpflanzen von Säumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol o o o o o) sind zur landschaftlichen Einbindung bzw. zur inneren Durchgrünung je 100 m² Fläche mindestens zu pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 Laubbäume und • 25 Sträucher. <p>Für die Pflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden.</p> <p>Hausbaum</p> <p>Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm als Hausbaum zu pflanzen.</p> |
| Kompensationsmaßnahmen für den südlichen Erweiterungsbereich | |
| | <p>Maßnahme 1 (K1): Anpflanzen von Wildobstbäumen auf einer 820 m² großen Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben: <ul style="list-style-type: none"> ○ Malus sylvestris - Holz-Apfel ○ Cornus mas – Kornelkirsche |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ Corylus avellana – Haselnuss ○ Prunus Avium – Vogelkirsche ○ Pyrus pyraster – Wildbirne ○ Juglans regia - Walnuss ○ Sambucus nigra - Holunder ○ Prunus spinosa - Schlehe ○ Sorbus aria- Mehlbeere <ul style="list-style-type: none"> ● Der Anteil einer Art darf 85% nicht übersteigen, der Apfelanteil muss mindestens 5% betragen ● Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen ● Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen ● Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen ● Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen |
| | <p>Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer artenreichen Mähwiese</p> <p>Entwicklung einer artenreichen Mähwiese auf 820 m². Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt |

| | |
|--|--|
| | <p>und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm. • Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost) • Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr • Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich |
| | <p>Umsetzungszeitraum der Maßnahmen</p> <p>a) K1 und K2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes</p> |
| | <p>Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>V1: Baubeginn im Herbst/Winter V2: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen V3: Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe V4: Baustelle nachts nicht beleuchten V5: Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum. V6: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. V7: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe V8: Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>den Boden oder in das Grundwasser gelangen V9: Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.</p> |
|--|--|

6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Durch die Bebauungsplanänderung werden weitere Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der Fachbeitrag Naturschutz untersucht gezielt die geplante Erweiterung im Südosten, da die anderen Bereiche bereits in vorhergehenden Verfahren abgehandelt wurden. Die Erweiterung bezieht sich auf die Flurstücke 266/2 und 267/2 sowie 37/2. Bei den Flurstücken 266/2 und 267/2 wird die Bebauungsgrenze um 5 Meter nach Südosten erweitert. Teile des dann noch bestehenden Flurstücks 37/2 werden als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Fachbeitrag Naturschutz zur Bebauungsplanänderung wird geprüft, ob durch das Vorhaben (Bebauungsplanerweiterung) eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange hervorgerufen werden kann, insbesondere Belange des Naturschutzes und der Landespflege. Es werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untersucht, die Erheblichkeit des Eingriffs ermittelt und entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Im folgenden wird die Bewertung der Schutzgüter dargestellt:

| Baugesetzbuch | Umweltbelang | Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung | Prüfmethode und Detaillierungsgrad |
|----------------|--|--|---|
| § 1 (6) Nr. 7a | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | nein | LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung |
| § 1 (6) Nr. 7b | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes | nein | LANIS Auskunftssystem |
| § 1 (6) Nr. 7c | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | nein | Ortsbesichtigung |
| § 1 (6) Nr. 7d | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter | nein | --- |

| | | | |
|----------------|--|------|--|
| | | | |
| § 1 (6) Nr. 7e | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | nein | --- |
| § 1 (6) Nr. 7f | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | nein | --- |
| § 1 (6) Nr. 7g | Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes | nein | --- |
| § 1 (6) Nr. 7h | Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | nein | --- |
| § 1 (6) Nr. 7i | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | nein | --- |
| § 1a (2) | Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen | nein | |
| § 1a (3) | Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft | nein | Keine Eingriffe über den bisherigen Bebauungsplan hinausgehend |

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Flora und Fauna

Für die Bestandserfassung der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Biotoptypen, wurde am 07.05.2021 eine Biotoptypenkartierung nach der „Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz“ durchgeführt. Die Biotoptypen sind in der Abbildung 10 dargestellt. Die Planfläche stellt sich komplett als Schlagflur (AT0) vermutlich aus dem letzten Herbst dar (s. Abb. 8). Es hat noch kein großer neuer Bewuchs stattgefunden, lediglich Brennnesseln finden sich in großer Zahl. Nordwestlich begrenzt ein gepflasterter Fußweg (VB5) das Plangebiet während südwestlich ein Kiefern-mischwald mit einheimischen Laubbaumarten (AK1) angrenzt. Diese Waldart wird vor dem Kahlschlag auch das Plangebiet bedeckt haben. Südlich grenzt ein kleiner Streuobstgarten (HK1) an und die östliche Seite ist von Wohnbebauung und im nordwestlichem Bereich einem Spielplatz (HU0) geprägt.

Die kartierten Biotoptypen werden nach BIERHALS et al. (2004) im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz unter Beurteilung ihrer Naturnähe, Seltenheit und ihrer Lebensraumeignung für Tier- und Pflanzenarten in fünf Wertstufen eingeteilt:

- **Wertstufe I (von geringer Bedeutung):** Intensiv genutzte und artenarme Biotope (z.B. artenarme, mit Herbiziden behandelte Ackerflächen, Grünanlagen, bebaute Bereiche).
- **Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung):** Stark anthropogen geprägte Biotope, die noch eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten aufweisen (z.B. intensive genutztes Dauergrünland).
- **Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung):** stärker durch Land- oder Forstwirtschaft geprägte Biotope, extensiv genutzte Biotope auf anthropogen stark veränderten Standorten oder junge Sukzessionsstadien.
- **Wertstufe IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung):** Struktur- und artenärmere Ausprägungen von Biotoptypen der Wertstufe V, mäßig artenreiches Dauergrünland oder standorttypische Gehölzbiotope des Offenlandes.
- **Wertstufe V (von besonderer Bedeutung):** Gute Ausprägungen der meisten naturnahen oder halbnatürlichen Biotoptypen, v.a. FFH-Lebensraumtypen und/oder gesetzlich geschützte Biotoptypen, vielfach auch Lebensraum gefährdeter Arten.

Die Planfläche ist durch die anthropogene Nutzung der Wertstufe II zuzuordnen.

Schutzgut Geologie / Boden

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet lt. Geologischer Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz in folgender Schicht:

Tabelle 1: Geologische Schichten.¹

| | Schicht |
|---------------|---------------------------------------|
| Stratigraphie | Devon, Unterdevon |
| | Unterems in grauer klastischer Fazies |

¹ Online-Karte Landesamt für Geologie und Bergbau (http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4)

| | |
|---------------------|---|
| | (Ulmen- bis Vallendar-Unterstufe, ohne Klerf-Schichten) |
| Petrographie | Wechsellagerung aus Ton-, Silt- und Sandstein |

Die Böden im Plangebiet bestehen lt. Geologische Übersichtskarte (BFD5L und BFD200) von Rheinland-Pfalz aus Lehm. Diese Böden sind periglaziäre Lagen über Festgestein. Die Böden gehören zur Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Als Bodentypen sind Braunerden sowie Regosole aus Tonschiefer (Devon) aufgelistet.

Das Ertragspotential ist mittel mit mittlerer nutzbarer Feldkapazität, der Bodenraum ist zwischen 70-100 cm durchwurzelbar und die Bodenerosionsgefährdung ist nicht gegeben bis sehr gering.

Das Plangebiet liegt auf einem Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und hohem bis mittlerem Wasserspeichervermögen, mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit gering angegeben.

Zur Bodenfunktionsbewertung gibt geringe Werte für die natürliche Bodenfunktion an.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Neue Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Auf den noch wenigen freien Baustellen können noch Gebäude errichtet werden. Ob und wieviel Boden hier anfällt kann derzeit nicht bestimmt werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft des Devonischen Schiefers und der Grauwacken und somit im Gebiet der silikatischen Kluftgrundwasserleiter. Der Geoexplorer² gibt eine Grundwasserneubildungsrate von 44-79 mm, eine mittlere Grundwasserüberdeckung und eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeitsklasse für das Plangebiet an.

Das Plangebiet befinden sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Mineralwassereinzugsgebiet oder in einem Gebiet mit Heilquellen und auch im näheren Umfeld finden sich keine.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Das nächste Gewässer, der Ulmener Bach, liegt ca. 450 m in westlicher Richtung. Der Dieser ist in Bezug auf die Gewässerstrukturgüte als vollständig verändert einzustufen (s. Abb. 11). Lt. dem Gewässerzustandsbericht des Landes Rheinland-Pfalz (2010) ist der Ulmener Bach in einem schlechten ökologischen Zustand.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Plangebiet auf Grund seiner geringen Größe und Entfernung zu Oberflächengewässern einen geringen Wert für den Wasserhaushalt hat.

² <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima in Ulmen ist warm und gemäßigt, die jährliche Niederschlagsmenge ist mit ca. 788 mm vergleichsweise hoch und variiert zwischen 54 mm (Februar) und 76 mm (Juli). Die Jahresdurchschnittstemperatur in Ulmen liegt bei 8,9 °C, der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit einem Durchschnittswert von 17,4 °C der Juli, im Januar wird mit 0,8 °C die niedrigste durchschnittliche Temperatur des Jahres gemessen. Nach Köppen und Geiger wird das Klima mit "Cfb" klassifiziert, es handelt sich somit um ein Ozeanklima mit Monatsdurchschnitten <22 °C aber mit mindestens vier Monaten >10 °C. Das Klima ist besonders durch Westwinde geprägt. Geländeklimatisch stellt sich das Plangebiet als Teil der Ortschaft dar und liegt am Rande einer relativ großen Fläche der Kaltluftproduktion. Es sind jedoch keine in Lanis dargestellten Luftaustauschbahnen oder klimatische Wirkräume betroffen. Das Plangebiet hat auch auf Grund seiner geringen Größe eher keinen Einfluss auf klimatische Prozesse.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Ulmen (s. Abb. 12) und stellt sich als Kahlschlagfläche dar.

Großräumig gehört das Plangebiet wie in Kapitel 6.1 erläutert zum Müllenbacher Riedelland. Dieses ist im Bereich des Plangebietes von der Stadt Ulmen geprägt

In Bezug auf die Erholung und touristische Nutzung sind wegen der geringen Größe der Planung sowie der Lage in unmittelbarer Ortsrandlage für das Schutzgut Mensch/Erholung wenige Beeinträchtigungen zu erwarten. Die angrenzenden ortsnahen Wege sowie der Spielplatz werden zwar zur Nah- und Feierabend-erholung sicherlich genutzt, jedoch fügt sich das Planvorhaben in das bestehende Bild ein und wird von den bestehenden Einzelbäumen und Heckenstrukturen im Plangebiet abgeschirmt. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine besonderen wertgebenden touristischen Einrichtungen oder Landschaftselemente und es befindet sich bereits in Privateigentum steht der Allgemeinheit also nicht zur Verfügung.

Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist auf den bestehenden Siedlungsbereich sowie den angrenzenden Fußweg begrenzt. Hinzukommt, dass das Plangebiet in großen Teilen als öffentliche Grünfläche genutzt werden soll und damit die Einsehbarkeit gewünscht ist.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorbelastungen

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind laut Bestandsaufnahme folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Bestehendes Bebauung angrenzend

Arten- und Biotoppotenzial

- Kahlschlagfläche

Die **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Abschließend lässt sich für die im Planungsgebiet für alle potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten unter Berücksichtigung einzelner vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung prognostizieren. Insgesamt liegt aufgrund der anthropogenen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand für die meisten Arten keine Habitataignung vor. Von einigen Arten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche aufgesucht werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da die geplante Bebauung sehr klein ist und im Anschluss vergleichbare Habitats vorliegen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann für diese Arten ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden.

Vorsorglich wird im Hinblick auf mögliche Brutvorkommen von Vögeln und Wochenstubenvorkommen von Fledermäusen im Umfeld der Planung zur Vermeidung von Störungen während der Jungenaufzucht ein Baubeginn im Herbst (Oktober), sowie eine Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen empfohlen. Zur Vermeidung von Störungen an Ruhestätten/Schlafplätzen von Vögeln und der Störung jagender Fledermäuse wird zudem ein nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe empfohlen. Um Störungen von nachtaktiven Tieren zu vermeiden, sollte die Baustelle nachts nicht beleuchtet werden. Für potenziell vorkommende Reptilien muss im Bereich der verschobenen Baugrenze während der Bauzeit ein Reptilienzaun errichtet werden.

6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Bebauungsplanänderung würde die Erweiterungsfläche als private Grünfläche genutzt.

6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung treten keine negativen Auswirkungen für die Schutzgüter über die Festlegungen des Stammpplanes auf.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit der noch freien Grundstücke beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,

- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ

Für die Ebene des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung empfohlen:

1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens.

3. Landschaftsbild:

- Ergänzungspflanzungen von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der südlichen und nördlichen Grenzen der Baugrundstücke
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen der Baugrundstücke zwecks Erzeugung von Verschattung auf den Grundstücken.

6.3 Zusammenfassung der empfohlenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Mit Hilfe von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf die Natur verringert bzw. ausgeglichen.

In nachfolgender Tabelle sind alle empfohlenen Maßnahmen zusammengefasst:

Tabelle 2: Zusammenfassung der empfohlenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

| Maßnahme | Ziel | Schutzgut | Beeinträchtigung | Beschreibung |
|----------|------------|--|------------------|--|
| V1 | Vermeidung | Fauna (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) | Baubedingt | Baubeginn im Herbst/Winter |
| V2 | Vermeidung | Fauna (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) | Baubedingt | Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen |
| V3 | Vermeidung | Fauna (Fledermäuse, Nachtvögel) | Baubedingt | Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe |
| V4 | Vermeidung | Fauna (Fledermäuse, Vögel) | Baubedingt | Baustelle nachts nicht beleuchten |
| V5 | Vermeidung | Fläche, zudem Nutzen für weitere Schutzgüter | Anlagebedingt | Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum. |
| V6 | Vermeidung | Boden, zudem nutzen für weitere Schutzgüter | Baubedingt | Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. |

| | | | | |
|-----|---|--|------------------------------|---|
| V7 | Vermeidung | Boden | Baubedingt | Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Boden-nässe |
| V8 | Vermeidung | Boden, zudem nutzen für weitere Schutzgüter | Baubedingt und Anlagebedingt | Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch die Festsetzung einer Obergrenze durch eine Grundflächenzahl von 0,4. |
| V9 | Vermeidung | Wasser, zudem nutzen für weitere Schutzgüter | Baubedingt | Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen |
| V10 | Vermeidung | Wasser, zudem Nutzen für weitere Schutzgüter | Baubedingt | Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen. |
| V11 | Vermeidung | Kultur- und Sachgüter | Baubegdingt | Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde |
| K1 | Kompensation für nicht vermeidbare Versiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes | Boden sowie weitere Schutzgüter | Anlagebedingt | Anpflanzen von Wildobstbäumen auf 820 m ² |

| | | | | |
|----|---|---------------------------------|---------------|---|
| K2 | Kompensation für nicht vermeidbare Versiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes | Boden sowie weitere Schutzgüter | Anlagebedingt | Anlage einer artenreichen Mähwiese auf 820 m ² |
|----|---|---------------------------------|---------------|---|

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur der erforderlichen Erschließung ist im Änderungsbereich vorhanden. Hier sind keine Anpassungen erforderlich bzw. geplant.

8 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Ulmen Süd III ‘ der Stadt Ulmen.

Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



9 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Einer Nutzung von Oberflächen-oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden-und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
2. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
3. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen

Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

- Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch

