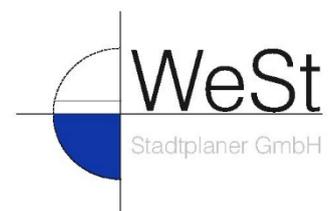


2020

Bebauungsplan ‚Hahnwiese II‘ der Stadt Ulmen

Begründung
Satzunsexemplar
April 2020





Inhalt

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	LAGE IM RAUM	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
3.2	LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME	7
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
4.1	NUTZUNG	11
4.2	VERKEHR	11
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	11
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	12
6.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
6.2	VERKEHR	12
6.3	GRÜNORDNUNG	12
6.4	IMMISSIONSSCHUTZ	13
7	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
7.3	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	16
7.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	16
7.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	17
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN	17
7.7	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)	17
8	GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN	17
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	18
9.1	WASSERVERSORGUNG	18
9.2	ABWASSER	18
9.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	18
9.4	STROMVERSORGUNG	18
10	BODENORDNUNG	19
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	19



12 UMWELTBERICHT	22
12.1 EINLEITUNG	22
12.2 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	22
12.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	22
12.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
12.4.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE	22
12.5 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	29
12.5.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	29
12.5.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	29
12.6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
12.6.1 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN	30
12.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	31
13 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
13.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	31
13.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG	31
13.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	31



1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Hierzu soll in dem Bereich „Auf der Hahnwiese II“ bzw. „Auf der Laywiese“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt südlich des Baugebietes „Auf der Hahnwiese“ und weist eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha auf. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und damit auch die Flächen für neue Wohnbaugrundstücke hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Anlass für die Stadt die Ausweisung von Bauflächen voranzutreiben ist, die Entwicklung in den Baugebieten ‚Kaiserlinde‘ und ‚Am Jungferweiher‘, welche erst 2004 bzw. 2010 erschlossen wurden. Hier sind fast sämtliche Grundstücke verkauft bzw. bebaut, so dass in der Stadt bis auf Baulücken, die von den Eigentümern vorgehalten werden, keine gemeindeeigenen Grundstücke dem Markt zur Verfügung stehen.

Der Bereich ‚Auf der Hahnwiese II‘ bietet sich an, da diese Flächen aufgrund der Verlagerung der Kläranlage – im Plangebiet musste vorher mit Gerüchen durch die Altkläranlage gerechnet werden - erstmals für eine wohnbauliche und sonstige Nutzung überplanbar sind und unmittelbar an das Siedlungsgefüge angrenzen. Die alte Kläranlage selbst wird durch die Planung nicht tangiert. Ein Rückbau dieser Anlagen ist derzeit nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung hat sich gezeigt, dass der Bereich im direkten Anschluss an die Ortslage und ein Teilgebiet im Ortsteil Meiserich die günstigeren Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen, als das seinerzeit angedachte Baugebiet ‚Ober dem Rindweg‘, welches eine getrennte, vom Siedlungsgefüge losgelöste Entwicklung darstellen würde.

Deshalb sollen die Flächen ‚Auf der Hahnwiese II‘ und der Bereich in der Ortslage Meiserich als Flächenalternativen zum „Rindsweg“ im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen dargestellt werden.

Hierzu wurde mit Datum vom 20.07.2019 eine landesplanerische Stellungnahme im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald gemäß § 20 Abs. 1 LPIG vorgelegt.

Die ersten Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern haben gezeigt, dass eine sehr hohe Verkaufsbereitschaft gegeben ist, so dass die Stadt auch zeitnah eigene Grundstücke zur Verfügung stellen kann, die mit einer Bauverpflichtung belegt werden können.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt also dazu bei, dass die Stadt den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Reifenhandel‘ der Stadt Ulmen. Die Festsetzungen des rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reifenhandel“ treten somit außer Kraft (siehe Planzeichnung).

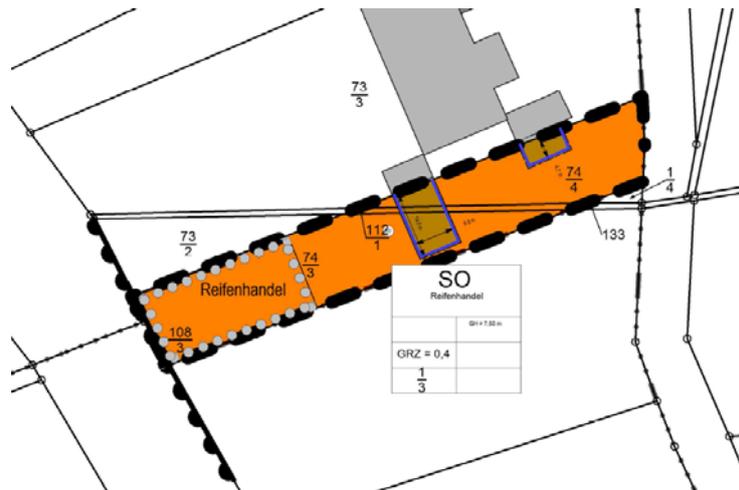


Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reifenhandel“

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Süden von Ulmen und überplant landwirtschaftliche Flächen.

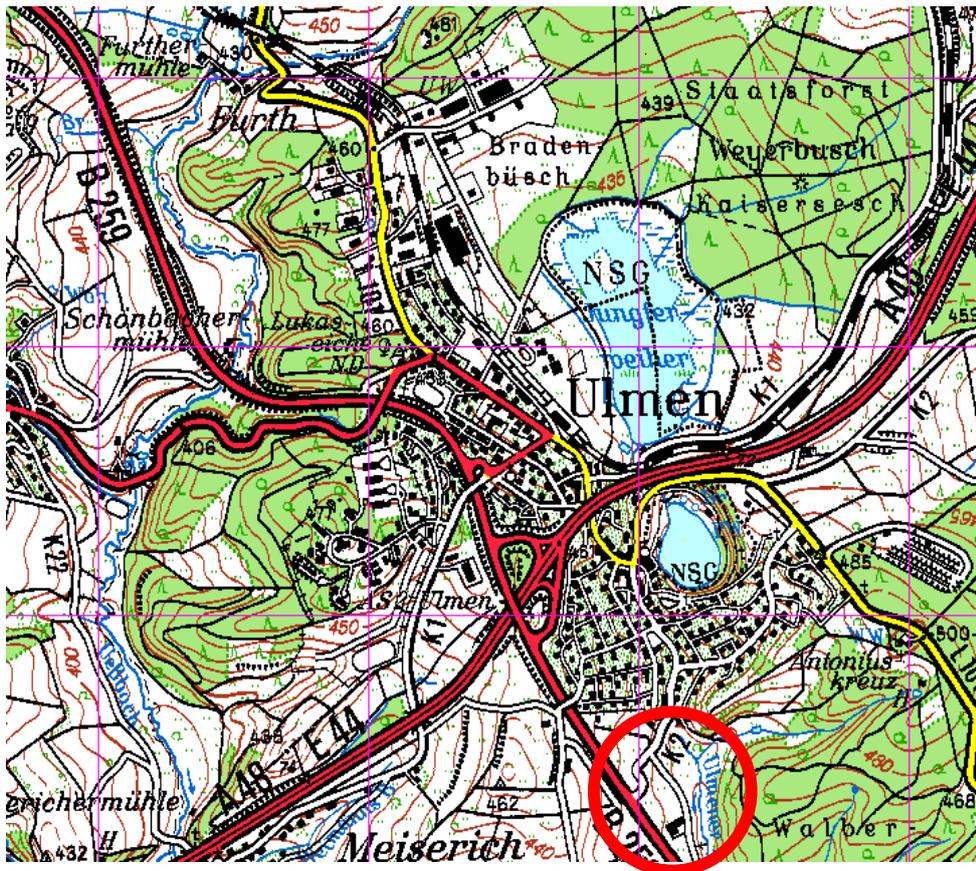


Abbildung 2:
Übersicht,
Quelle Top 50
Vermessungs-
amt



Im Südwesten wird der Bereich für die Bebauung durch die Bundesstraße ‚B259‘ begrenzt. Nördlich, getrennt durch die K2, schließt das Baugebiet ‚Auf der Hahnwiese‘ an. Östlich des Plangebietes verläuft der Ulmener Bach.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Bauflächen und für den landwirtschaftlichen Betrieb Aussiedlerflächen dar. Darüber hinaus überplant der Bereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Reifenhandel‘ und setzt anstelle eines Sondergebietes nunmehr ein Mischgebiet fest. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans fortgeschrieben und das neue Baugebiet entsprechend berücksichtigen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Reifenhandel‘ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.



Abbildung 3:
Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan



3.2 LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Mit Datum vom 20.07.2019 wurde die landesplanerische Stellungnahme mit folgendem Ergebnis für die für die Stadt Ulmen vorgelegt:

„Bei der Siedlungsflächenentwicklung sind die Ziele und Grundsätze aus den Kapiteln 2.4.1 und 2.4.2 des LEP IV, die zweite Änderung des LEP IV vom 21.07.2015 sowie Kapitel 1 des RROP zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Gemäß LEP IV und RROP gehört die Verbandsgemeinde Ulmen dem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur an. Die Stadt Ulmen und die Ortsgemeinde Lutzerath sind Grundzentren im grundzentralen Verbund und nehmen die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahr und berücksichtigen die langfristige Sicherung der vorhandenen grundzentralen Einrichtungen.

...

Da ein negativer Schwellenwert ermittelt wurde, soll die Neuausweisung von Wohnbauflächen (ca. 14,7 ha) durch eine gleichzeitige Rücknahme von Wohnbauflächen (12 ha) an anderer Stelle und durch Umwandlung von Mischbaufläche (5,56 ha) in Wohnbaufläche (2,78 ha) kompensiert werden.

Das heißt, bei der vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind Neuausweisungen grundsätzlich nur im Zuge eines Flächentauschs in gleicher Größe möglich. Dabei darf der nach Z 33 RROP zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gemäß BauNVO zu 100% und gemischte Bauflächen zu 50%.

Zur Neudarstellung der Mischbauflächen ist gemäß RROP 2017 (S. 16) „die Ausweisung weiterer Gemischter Bauflächen auch bei einem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich“. Ein Bedarf an Mischbauflächen ist nach den Vorgaben des BauGB und des LEP IV einschließlich der 2. Teilfortschreibung (21.07.15), Kap. 2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung, zu belegen. Zudem soll gemäß LEP IV, G 50, die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum, insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz, und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden. Damit einhergehend ist auch Ziel Z 31 Flächenneuanspruchnahme des LEP IV anzuwenden. Dort heißt es „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei der Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Als Grundlage für ein Flächenmanagement steht u.a. den Gebietskörperschaften seit einigen Jahren mit Raum+Monitor ein Instrument zur Erhebung und Bewertung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale zur Verfügung.

Die in den Planunterlagen aufgeführte Untersuchung zur Potenzialermittlung anhand von Raum+Monitor zeigt, dass sich das Innenpotenzial und die dokumentierten Baulücken



allerdings alle in Privateigentum befinden, aus unterschiedlichen Gründen sich nur schwer mobilisieren lassen und somit dem Grundstücks- bzw. Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Auch umfangreiche Bemühungen der Ortsgemeinden zum Erwerb von potentiellen Baugrundstücken, führten nach Information der Ortsgemeinden bisher nicht zum Erfolg, da von Seiten der privaten Grundstücksbesitzer keine Verkaufsbereitschaft, u.a. auch nicht an die Gemeinde besteht.

Allerdings muss sichergestellt sein, dass die Ortsgemeinde auch Eigentümerin zumindest eines größeren Teils der Flächen wird, damit die Ortsgemeinde auch über den Verkauf von Bauplätzen verfügen kann. Dies ist Voraussetzung für eine zukunftsfähige Planung und nur so ist die weitere bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde realistisch.

Zum einen ist aufgrund von Restriktionen der vorhandenen Bauflächen (z.B. Einschränkungen durch militärische Schutzbereiche, Wasserschutzgebiete, Naturschutz) und zum anderen aufgrund der Nachfragesituation und der Bautätigkeiten in den letzten Jahren in beiden Ortsgemeinden die Neuausweisung nunmehr geboten, da sonst keine Baugrundstücke mehr mobilisiert werden können und bauwillige Familien nicht mehr in den Gemeinden gehalten werden können.

...“

Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt die landesplanerische Stellungnahme folgendes fest:

„2. Stadt Ulmen

2.1 Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft (3,2 ha) in Wohnbaufläche (2,3 ha), Änderung einer SO-Fläche mit der Zweckbestimmung „Reifenhandel“ in Mischbaufläche (0,45 ha) sowie Änderung in Grünflächen (0,7 ha) - (Bebauungsplanentwurf „Auf der Hahnwiese II“)

Die Stadt Ulmen ist gemäß RROP 2017 Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit der Ortsgemeinde Lutzerath. In den zentralen Orten soll sich laut RROP 2017 die wohnbauliche Entwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht, vollziehen. Die Ortsgemeinde Lutzerath hat z.Zt. keinen Bedarf an weiteren Baulandflächen. Anders verhält es sich in der Stadt Ulmen, hier ist seit einigen Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen, die die Stadt, wie in den Planunterlagen ausgeführt, nicht mehr befriedigen kann. Der Planbereich „Auf der Hahnwiese II“ und das Plangebiet „Im Lerchen“ im OT Meiserich (s.u. Ziff. 2.2) haben durch den direkten Anschluss an die Ortslagen günstigere Entwicklungsmöglichkeiten, als seinerzeit das vorgesehene Plangebiet „Ober dem Rindsweg“, welches eine isolierte Lage zum Ortsbereich aufweist, mit all den damit verbundenen negativen Entwicklungen.

Insbesondere sind bei bauplanerischen Vorhaben außerdem in der Gemarkung Ulmen die wasserrechtlichen Belange (Schutzgebiete) sowie die naturschutzfachlichen Restriktionen, aber auch z.B. die lärmbedingten Auswirkungen der Autobahn A 48 zu beachten und schränken in vielen Gemarkungsbereichen bauliche Entwicklungen ein oder schließen sie sogar aus.



Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erfolgt jedoch erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Vorlage des Fachbeitrages Naturschutz und nach dessen Vorstellung im Naturschutzbeirat.

Das Referat ÖPNV teilt mit, dass die Entwicklung der Stadt bei der Nahverkehrsplanung und der 2021 anstehenden Bündelung berücksichtigt wird. Ggf. ist auch schon früher die Einrichtung einer weiteren Haltestelle möglich, wenn sich die Bebauung und der sich daraus ergebende Bedarf entwickeln sollte.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz wird wie folgt Stellung genommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle der Familie Esch. Schwerpunkte der Landwirtschaft stellen die Rinderhaltung sowie die Grünlandbewirtschaftung dar. Die eigentliche Hofstelle soll als Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen werden. Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer sollte als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet - Dorf ausgewiesen werden, um die landwirtschaftlichen Belange besser berücksichtigen zu können.

Ferner sind zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle und der geplanten Wohnbebauung Flächen für die Landwirtschaft eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche sollte unter Berücksichtigung der entsprechenden Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um eine optische Abschirmung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Hofstelle gegenüber der Wohnbebauung zu erreichen.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat die nachfolgende Stellungnahme mit der Oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde bei der SGD Nord abgestimmt.

Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Ulmen wurde für das Neubaugebiet Hahnwiese eine Untersuchung im Hinblick auf die Lärmbelastung durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung ist im Rahmen des Bebauungsplanes (Entwurf „Auf der Hahnwiese II“) ein Lärmschutzwall geplant. Die Angaben zu den allgemein zu beachtenden fachlichen Belangen sind am Schluss der landesplanerischen Stellungnahme aufgeführt.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Nord teilt mit, dass zu dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Ulmen bereits von Seiten der Regionalstelle im Frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme an die Verbandsgemeinde Ulmen abgegeben wurde. Zu den Belangen Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Grundwasserschutz, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erfolgen am Schluss der landesplanerischen Stellungnahme noch entsprechende Angaben der Fachbehörde, die für alle drei Plangebiete gelten.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Im Plangebiet sind keine natürlichen oberirdischen Gewässer vorhanden. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft ein Entwässerungsgraben der teilweise offen bzw. verrohrt ist. Bei der weiteren Planung ist die Entwässerungsfunktion entsprechend zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB), Mainz nimmt erneut wie folgt Stellung:
- Bergbau/Altbergbau



Das Plangebiet wird von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld „Ulmen“ überdeckt. Das Berg- recht für das Bergwerksfeld wird von der Firma ArcelorMittal Bremen GmbH, Bremen aufrechterhalten.

Aus einem Situationsriss zum Bergwerk „Ulmen“ geht hervor, dass in dem Planbereich kein Altbergbau dokumentiert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zu diesem Bergwerksfeld nicht vollständig vorliegen.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Da der LGB Mainz keine Informationen über evt. Planungen der Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, wird empfohlen, sich mit der Firma ArcelorMittal Bremen GmbH, Carl-Benz-Straße 30, 28237 Bremen in Verbindung zu setzen.

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 – 30 m bzw. von 30 – 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Der Abbau in großen Teufen (50 m und tiefer) hat nach allgemeiner Lehrmeinung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 30 m).

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Unterlagen des LGB Mainz keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Grundsätzlich wird für geplante Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Firma ArcelorMittal, Bremen hat inzwischen mit Schreiben vom 11.06.2019 mitgeteilt, dass seitens des Unternehmens keine Bedenken gegen die Baulandausweisung der Stadt Ulmen im Gebiet „Auf der Hahnwiese II“ bestehen.

Die GDKE, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz nimmt wie folgt Stellung:

In diesem Bereich wurde durch eine geomagnetische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein römischer Bestattungsplatz erkannt, welcher durch die Dienststelle bauvorbereitend untersucht wurde. Hier ist weiterhin lediglich die frühzeitige Bekanntgabe von Erdarbeiten gefordert. Hierauf wird auch auf S. 47 des Erläuterungsberichtes zum vorliegenden Verfahren hingewiesen.

Es bestehen keine Bedenken unter Vorbehalt, d.h. in diesem Planbereich sind der o.g. Direktion keine archäologische Fundstellen bekannt. Dieser Sachverhalt wird auf Grundlage von Planungen auf Objektebene (Detailplanungen) überprüft werden. Entsprechend ist die o.g. Dienststelle nach § 2 Abs. 3 DSchG RLP in diesem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Landesplanerisches Fazit:

Die Darstellung der zusätzlichen Wohnbaufläche (2,3 ha) kann nur im Rahmen eines Flächentauschs erfolgen, wie in den Planunterlagen aufgezeigt. Hierzu ist die Rücknahme einer entsprechenden Wohnbaufläche (anteilig 2,3 ha von 7,5 ha) notwendig, die auch im



Gemarkungsgebiet der Stadt Ulmen zur Verfügung stehen und in landwirtschaftliche Flächen (s.u. Ziff. 2.3 und Ziff. 2.4) umgewandelt werden. Die vorgetragenen Hinweise aus Sicht der o.g. Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gemäß RROP 2017 wird der unmittelbar an die Ortslage angrenzende Planbereich durch keine regionalplanerischen Vorgaben überlagert.

Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegen die o.g. Darstellungsänderungen keine Bedenken.“

Die Stadt hat sämtliche Anregungen im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gewürdigt und setzt ein Dorfgebiet für das landwirtschaftliche Anwesen und den Betrieb fest. Die geomagnetische Prospektion ist, wie auch von der GDKE dargestellt, abgeschlossen. Die sonstigen Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 NUTZUNG



Der zu beplanende Bereich wird derzeit zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Ein kleiner Teil dient als Weihnachtsbaumkultur (siehe Luftbild).

Abbildung 4: Luftbild, Quelle Google Earth

4.2 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die ‚K2‘ und die Planstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Stadt folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,



- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (650 – 1.000 m²) für unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an das vorhandene Baugebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik,
- Lösung der durch Verkehrslärm entstehenden Probleme.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte und Flächenalternativen ausgearbeitet.

Diese wurden dem Rat der Stadt zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Variante entschieden.

Das Modell sieht die Entstehung von ca. 32 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 650 und 900 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem nördlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

6.2 VERKEHR

Der innergebietslichen Erschließung liegt die Grundidee einer Schleifenstraße zugrunde.

Rückgrat der Variante ist eine fast ringförmige Erschließungsform, deren beide Anknüpfungspunkte in der Haupteerschließung münden.

Der Vorteil dieser Variante ist die hohe Flexibilität bei Störungen, zudem kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre erfolgen, welches insgesamt zu einer höheren Wohnqualität im gesamten Gebiet führt.

Die Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,50 m auf und sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Parallel zur Haupteerschließung ist ein Radweg vorgesehen.

6.3 GRÜNORDNUNG

Zielvorstellungen im Baugebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Stadt auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. um Weihnachtsbaumkulturen. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen kommt es zu einer gewissen Aufwertung aller Schutzgüter und gleichzeitig zu einer Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:



- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

6.4 IMMISSIONSSCHUTZ

6.4.1 Immissionsorte und schalltechnische Orientierungswerte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Hahnwiese II" der Stadt Ulmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die neben den gewerblichen Immissionen die Verkehrsgeräuschbelastung durch die angrenzende Bundesstraße im Plangebiet untersucht.

Das Gutachten Nr. 5206 des Gutachterbüros Moll, Wittlich vom September 2018 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen durchgeführt. Die Ermittlung der gewerblichen Immissionsbelastung im Wohngebiet erfolgte auf Grundlage einer detaillierten Immissionsprognose nach TA Lärm. Die Beurteilungspegel der gewerblichen Nutzungen wurden mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete verglichen.

Weiterhin wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen im gesamten Plangebiet auf Grundlage der RLS-90 ermittelt, die durch den Straßenverkehr auf der Bundes- und Kreisstraße verursacht werden. Bei der Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit den Immissionsgrenzwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV –Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Es wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der jeweils entsprechenden Immissionsschutzvorgaben geprüft. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 259 und der Kreisstraße K 2 im Plangebiet die Immissionsschutzvorgaben zum Teil überschritten werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind in Kap. 8 des Gutachtens beschrieben. Mit den untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahmen kann ein Vollschutz des Wohngebiets nicht sichergestellt werden, so dass zusätzlich bzw. alternativ passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die vorliegende Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass durch die beiden Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes und der Kfz-Werkstatt mit Reifenhandel keine Beurteilungspegel und Maximalpegel im Wohnbaugebiet verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm erreichen oder überschreiten. Dieser Beurteilung liegen die in Kap. 5.2 des Gutachtens beschriebenen Emissionsansätze und Eingangsdaten zugrunde.“

Im Bebauungsplanentwurf wurden die dargestellten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen und eines Lärmschutzwalles festgesetzt.



7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Teilbereich I des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Der Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Allgemein zulässig sind:

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.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,



3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

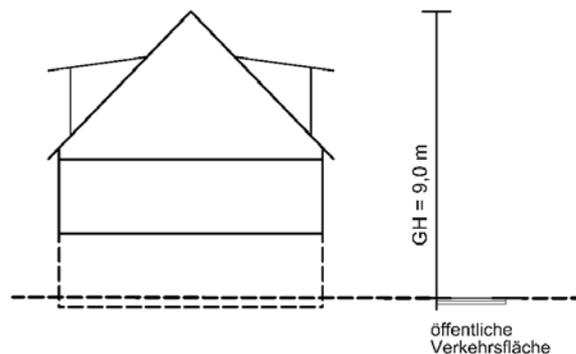
7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet „WA“ darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Systemskizze



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.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Stadtbild festgesetzt.

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



Bauweise

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.

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

7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 650 und 1.000 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Dorfgebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschosßflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.



7.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Stadt eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgößen zwischen 650 und 1.000 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen. Darüber hinaus sollen aber auch weitere Nutzungen im Gebiet realisiert werden. Insbesondere bietet sich die Ansiedlung von Dienstleistern an, da im unmittelbaren Umfeld Mischnutzungen vorhanden sind.

7.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m wird dem Verkehr ein problemloses Befahren ermöglicht.

7.7 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

In der Planzeichnung ist an der westlichen Baugebietsgrenze eine Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend dem Ergebnis des Lärmgutachtens eingetragen.

Es handelt sich dabei um einen Lärmschutzwall, dessen genaue Lage und Höhe aus der Planzeichnung hervorgeht. Der Wall muss dabei eine Mindestwallhöhe von 2,50 m ü. G. aufweisen.

8 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

Durch vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- KM 1 Entwicklung von Grünfläche in extensiver Nutzung
- KM 2 Anpflanzen von Sträuchern
- KM 3 Anpflanzen von Bäumen
- KM 4 Entwicklung von Artenreichem Grünland



- KM 5 Entwicklung eines naturnahen Uferrandes
- KM 6: Entfernung von Nadelgehölzen und baulichen Anlagen aus der Gewässernähe

Die Durchführung der Maßnahmen KM 1 bis KM 3 hat innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Hauptgebäude zu erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahmen KM 4 bis KM 6 hat innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu erfolgen.

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:wird ergänzt.

Die Maßnahme „**KM 4 - Entwicklung von Artenreichem Grünland**“ **teilweise (4308 m²)** wird dem Bau der Verkehrsflächen zugeordnet. Die übrigen Maßnahmen werden den Wohnbauflächen zugeordnet.

Ökokonto

Die Stadt Ulmen hat die Möglichkeit gegenüber der geforderten Ausgleichsfläche in Höhe von 4815 m² gemäß Flächenbilanz eine Fläche von 7.250 m² zur Verfügung zu stellen.

Der resultierende Überschuss von 2.405 m² ist als Ökokontofläche der Stadt Ulmen einzubuchen und kann bei weiteren baulichen Maßnahmen als Ersatzfläche zur Kompensation des Eingriffs herangezogen werden.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. In den Bebauungsplan wurde die technische Infrastrukturplanung integriert.

9.2 ABWASSER

Das Schmutzwasser wird durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden. In den Bebauungsplan wurde die technische Infrastrukturplanung berücksichtigt.

9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch Erweiterung des örtlichen Trenn-Systems realisiert. In den Bebauungsplan wurden die Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgenommen.

9.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. Hierzu ist die Errichtung einer Trafo-Station notwendig, für die eine Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wurde.



10 BODENORDNUNG

Das Plangebiet gehört derzeit noch zum vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Ulmen-Meiserich (Az.31262).

Es ist jedoch beabsichtigt, nach erfolgter Aufstellung des Bebauungsplanes und nach Änderung des Flächennutzungsplanes die betroffenen Flurstücke aus dem Bodenordnungsverfahren auszuschließen.

Im Anschluss daran soll die Umsetzung des Bebauungsplanes in einem eigenen Bodenordnungsverfahren parallel zum derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren durch das DLR umgesetzt werden.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. 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).
8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich



Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

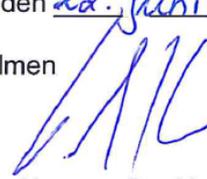
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

11. 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
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
13. 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.
14. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
15. Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
16. 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 Parzellenummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

Ulmen, den 22. Juni.2020
Stadt Ulmen
Kerpen  DS
(Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister)





12 UMWELTBERICHT

12.1 EINLEITUNG

12.2 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

12.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes erstellt,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

12.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

12.4.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des Fachbeitrags Naturschutz berücksichtigt. Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung.



Dabei gilt zu berücksichtigen, dass der Teile des Plangebietes bereits bebaut sind.

Durch die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße und den genannten Betrieben wurde es erforderlich ein Lärmgutachten zu erarbeiten. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 259 und der Kreisstraße K 2 im Plangebiet die Immissionsschutzvorgaben zum Teil überschritten werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind in Kap. 8 des Gutachtens beschrieben. Mit den untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahmen kann ein Vollschutz des Wohngebiets nicht sichergestellt werden, so dass zusätzlich bzw. alternativ passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden.“

Die vorliegende Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass durch die beiden Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes und der Kfz-Werkstatt mit Reifenhandel keine Beurteilungspegel und Maximalpegel im Wohnbaugebiet verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm erreichen oder überschreiten. Dieser Beurteilung liegen die in Kap. 5.2 des Gutachtens beschriebenen Emissionsansätze und Eingangsdaten zugrunde.“

Im Bebauungsplanvorentwurf wurden die dargestellten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen und eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion ist von hoher Bedeutung. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird von der Bevölkerung für Naherholungszwecke frequentiert. Durch den geplanten Radweg und die vorgesehene Erschließungsstraße werden keine Auswirkungen auf die Naherholung gesehen.

Vorbelastungen

- Anthropogene Überformung durch bestehenden Hofstelle, Betrieb und der landwirtschaftlich genutzten Flächen

Bewertung: mittel - hoch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist heterogene, jedoch anthropogen beeinflusste Strukturen auf. Die Eignung für faunistische Arten ist der vorausgegangenen artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Brut- und Fortpflanzungsstätten, aber auch wegen der anthropogenen Einflussfaktoren, durch Lärm und Bewegungsunruhe, resultierend aus der gewerblichen Fläche, der Zuwegung zur Kläranlage, der B 259. Der K 2 und der Siedlungsbereichen, wird die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes als insgesamt mittelwertig eingestuft.

Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

Vorbelastungen

- Anthropogene Überformung der landwirtschaftlich genutzten Flächen



- Beeinträchtigungen durch Versiegelung (Straßen/Gebäude/Hofanlagen),

Kriterien für die Wertigkeit bzw. Schutzbedürftigkeit für den Arten- und Biotopschutz sind:

- Lebensraumfunktion (Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten)
- Lebensräume mit speziellen Standortbedingungen, welche den Fortbestand und die Entwicklung von seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten gewährleisten
- Ersetzbarkeit von Biotoptypen in Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer und des Standortpotentials

Bei der Einstufung werden Naturnähe, Seltenheit, Empfindlichkeit und Ersetzbarkeit bewertet.

Bewertung: mittel

Schutzgut Boden

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es kommt durch eine Bebauung zu einer weiteren Verdichtung bzw. zu einer Versiegelung, wodurch die Bodenfunktionen weiter zerstört bzw. erheblich eingeschränkt werden. Der Boden des Planungsgebiets ist zwar durch die vorhandenen Nutzungen vorbelastet, dennoch sind die Bodenfunktionen vorhanden, wenn auch in eingeschränkter Form. Da Boden nicht vermehrbar ist, wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Entsorgung der Bodenmassen:

Die anfallenden Bodenmassen die bei den Erschließungsmaßnahmen und beim Bau der Gebäude anfallen sollen in den in den erforderlichen Lärmschutzwall eingebaut werden.

Die konkrete Planung des Lärmschutzwalles erfolgt in den nachfolgenden Planungsebenen. Hier sind konkrete Angaben u.a. Aufbau, Kubatur, Herkunft und Qualität der Bodenmassen oder anderer Materialien im Rahmen der Planung vorzulegen.

Vorbelastungen

- Anthropogene Überformung der landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Beeinträchtigungen durch Versiegelung (Straßen/Gebäude/Hofanlage),

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen weisen folgende Bereiche auf:



- Flächen mit Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe (Fähigkeit von Böden, Schadstoffe zurückzuhalten, aus dem Stoffkreislauf zu entfernen und ggf. abzubauen)
- Flächen mit hoher biotischer Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit als Grundlage für die nachhaltige Nutzung von Nahrungsmitteln)

Es kann im Planungsraum für den bebauten Teilbereich davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen durch Verdichtungen (landwirtschaftliche Nutzung) beeinträchtigt sind. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist die o.a. klassische Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe zumindest eingeschränkt. Es wird daher von einer mittleren Schutzbedürftigkeit ausgegangen.

Bewertung: mittel

Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Durch eine Bebauung kommt es zu einer weiteren Verdichtung, bzw. zu einer Versiegelung mit der Folge, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr im Bereich versiegelter Flächen versickern kann.

Das unbelastete Dachwasser kann in begrünten Regenwasserversickerungsmulden dezentral, mit einer maximalen Tiefe von 0,30 m, eingeleitet und anschließend temporär versickert werden.

Der östlich des Plangebietes verlaufende Ulmener Bach wird von der Planung nicht tangiert.

Vorbelastungen

- Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich versiegelter, verdichteter Flächen
- Reduzierung der Wasserspeicherefähigkeit durch Veränderung des Porenvolumens (Verdichtung/Versiegelung)

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Gewässerschutz sind:

- Bestand an naturnah ausgeprägten Oberflächengewässern im Osten des Plangebietes
- Flächen mit hoher Infiltrationsfunktion (Fähigkeit der Deckschichten, Niederschlagswasser zu filtern und den Abfluss zu verzögern)

Wie bereits angeführt, sind durch die derzeitige Bebauung bereits Verdichtungen mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit im Planungsraum gegeben. Durch eine weitere Versiegelung in verdichteten Bereichen kommt es zu einer weiteren Beeinträchtigung, die zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss führt. Es ist geplant das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in einem Rückhaltebecken versickern bzw. zurückzuhalten.

Bewertung: gering - mittel



Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen ergeben sich aus der verkehrlichen und der allgemeinen Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation.

Erhebliche und nachhaltige mikro- und mesoklimatische Veränderungen sind gegenüber dem Status quo nicht zu erwarten. Es ist vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung, auf eine Vermeidung von Versiegelungen zu achten und neben einer randlichen auch eine innere Durchgrünung vorzusehen, damit Wärmeinseln vermieden werden.

Durch die lockere Wohnbauentwicklung in ortstypischer Bauweise, in Verbindung mit der randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung, ist somit auch nicht von einer Barriere auszugehen, die zu einer eingeschränkten Durchlüftung der bestehenden Siedlungsflächen führt.

Vorbelastungen

Lokalklima

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch Verkehrsinfrastruktur
- Entstehung von Wärmeinseln im Bereich der versiegelten Flächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für die Regulation und Regeneration der Klimafunktionen sind:

- Bereiche, die zur Kalt- und Frischluftentstehung beitragen
- Gebiete mit luftverbessernder Wirkung, z. B. durch Staubfilterung
- Luftaustauschbahnen

Durch die geplante Flächenversieglung kommt es zur Bildung von Wärmeinseln, die jedoch aufgrund des geringen Umfangs mit geringen Auswirkungen zu bewerten sind. In Verbindung mit der festgesetzten randlichen Eingrünung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Durchlüftung des Plangebiets bestehen bleibt.

Bewertung: gering

Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum und dessen Qualität hat aus Sicht der Landschaftsbildbedeutung eine untergeordnete Bedeutung. Diese resultiert aus der durch Siedlung und Verkehr dominierten Lage im Raum.

Der Eingriff ist aus Sicht der Landschaftsbildbeeinträchtigung von geringer Bedeutung, da im Plangebiet keine nennenswerten Landschaftsbildqualitäten vorhanden sind. Es bestehen bereits Vorbelastungen im Plangebiet und daran angrenzend und somit sind durch das Errichten von Wohnhäusern keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Planungsraum und dessen Umfeld zu erwarten, sofern eine randliche Eingrünung realisiert wird. Zudem sollte auf eine innere Durchgrünung geachtet werden, die sich überwiegend aus heimischen Bäumen und Sträuchern zusammensetzen sollte.

In der folgenden Abbildung wird die Einsehbarkeit von verschiedenen Standpunkten dargestellt.



Hinsichtlich der Erholungseignung ist anzuführen, dass sich inmitten des Plangebietes ein vorhandener Erschließungsweg befindet, der bereits zum jetzigen Zeitpunkt in geringem Umfang zur Nah- und Feierabenderholung genutzt wird. Ungeachtet dessen, besteht für das Plangebiet, eingerahmt von der Kläranlage, der Bundesstraße 259 und Kreisstraße 2 sowie des angrenzenden Siedlungsgefüges, verständlicherweise keine erhöhte Attraktivität des Plangebietes für die Erholungseignung.

Durch eine Entwicklung als Wohngebiet werden zwar einerseits offene Grünfläche in bebaute Bereiche umgewandelt, andererseits ist davon auszugehen, dass der Schwerpunkt der Erholungseignung der Stadt Ulmen auf den Jungferweiher fokussiert ist. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass auch die bereits vorhandene Erschließung zukünftig als Weg für die südlich angrenzenden Waldwege genutzt werden. Insgesamt ist durch die Wohnbauentwicklung jedoch von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erholungseignung auszugehen ist.

Die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes und seines Umfeldes ist somit als gering einzustufen.

Vorbelastungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- bauliche Anlagen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude)

Bewertung: gering

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht mehr zu erwarten. Entsprechende Untersuchungen haben stattgefunden.

Bewertung: mittel

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Die vorhandene Vorbelastung für den baulichen Teil des Plangebietes hat zwangsläufig zum Verlust der Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses geführt.

Aufgrund dieser Vorbelastung und der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahmen und Vorgaben bzgl. der Oberflächengestaltung von Wegen, Stell- und Lagerflächen kann eine gewisse Aufwertung vollzogen werden. Durch die ordnende Funktion des Bebauungsplans werden klar definierte Nutzungsbereiche herausgebildet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.



Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
MENSCH	Auswirkungen auf das ‚Wohnumfeld‘ (Lärm, und Immissionen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-wirkung)	1 - 2
PFLANZEN UND TIERE	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen Durch Steuerungsfunktion des Bebauungsplans wird ein verbes- serungspotential für neue Lebensräume und klar gegliederte Nutzungsbereiche geschaffen	1
BODEN	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grund- wasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewe- gung und Verdichtung	1 - 2
WASSER	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	1
LUFT UND KLIMA	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	0
LANDSCHAFT	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans (Höhenfestsetzungen)	0 - 1
KULTUR UND SACHGÜTER	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
WECHSELWIR- KUNGEN	Wegen der Vorbelastungen im Plangebiet und angrenzender Flächen sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	1 - 2

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Insgesamt ist dem Untersuchungsraum eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit, einzuräu-
men. Daher ist abzuleiten, dass der geplante Eingriff und die damit vorhandenen Beeinträch-
tigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürf-
tigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass - wegen der mittleren Schutzbedürftigkeit -
eine Kompensation im Plangebiet nicht ausreichen wird, um den Eingriff vollständig auszuglei-
chen.



12.5 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

12.5.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahme (KM) Entwicklung von Grünfläche in extensiver Nutzung, Anpflanzen von Sträuchern und Anpflanzen von Bäumen wird der erforderliche Ausgleich gewährleistet.

12.5.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würden die baulichen Anlagen in der bisherigen Form weiter genutzt.

Die grundsätzlichen Beeinträchtigungen aus dem Versiegelungsgrad und der Verdichtung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben für diesen Bereich erhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen würden auch weiterhin intensiv genutzt. Die Weihnachtsbaumkultur würde vermutlich weiter bestehen bleiben.

12.6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrags Naturschutz sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.



Darüber hinaus wurde, wie bereits dargestellt, ein Immissionsschutzgutachten ausgearbeitet.

12.6.1 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Festsetzung einer randlichen Eingrünung zwecks Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch innere Durchgrünungsmaßnahmen als gliedernde Elemente

Schutzgut Boden

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Steuerung bzw. Verortung der überbaubaren Teilflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Grundflächenzahl.

Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Vorgabe sinnvoller Gestaltungsvorgaben,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).

Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.



Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Neubaugebietes mit einer aufgelockerten Bebauung.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

12.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standort

Die Prüfung von Standortalternativen (siehe Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme) hat ergeben, dass aufgrund der Topographie, der Restriktionen durch die Autobahn und die Bundesstraße in der Stadt selbst kaum noch Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung, räumliche Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative für die bauliche Entwicklung der Stadt dar.

13 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

13.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Der Fachbeitrag Naturschutz greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung nach Adam, Noel zurück.

Das Fachgutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

13.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die Stadt erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

13.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Ulmen beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung Wohnbauflächen.



Hierzu soll in dem Bereich „Auf der Hahnwiese“ bzw. „Auf der Laywiese“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt südlich des Baugebietes „Auf der Hahnwiese“ und weist eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha auf. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und damit auch die Flächen für neue Wohnbaugrundstücke hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entstehung von ca. 32 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 650 und 900 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem nördlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

Der innergebietslichen Erschließung liegt die Grundidee einer Schleifenstraße zugrunde.

Rückgrat der Variante ist eine fast ringförmige Erschließungsform, deren beide Anknüpfungspunkte in der Planstraße münden.

Der Vorteil dieser Variante ist die hohe Flexibilität bei Störungen, zudem kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre erfolgen, was insgesamt zu einer höheren Wohnqualität im gesamten Gebiet führt.

Der Fachbeitrages Naturschutz bewertet den Untersuchungsraum mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit. Daher ist abzuleiten, dass der geplante Eingriff und die damit vorhandenen Beeinträchtigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürftigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt auf, dass durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 259 und der Kreisstraße K 2 im Plangebiet die Immissionschutzvorgaben zum Teil überschritten werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind in Kap. 8 des Gutachtens beschrieben. Mit den untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahmen kann ein Vollschutz des Wohngebiets nicht sichergestellt werden, so dass zusätzlich bzw. alternativ passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die vorliegende Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass durch die beiden Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes und der Kfz-Werkstatt mit Reifenhandel keine Beurteilungspegel und Maximalpegel im Wohnbaugebiet verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm erreichen oder überschreiten.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die im Gutachten dargestellten und empfohlenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen und eines Lärm-schutzwalles vollinhaltlich festgesetzt.

Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- KM 1 Entwicklung von Grünfläche in extensiver Nutzung
- KM 2 Anpflanzen von Sträuchern
- KM 3 Anpflanzen von Bäumen
- KM 4 Entwicklung von Artenreichem Grünland
- KM 5 Entwicklung eines naturnahen Uferrandes



- KM 6: Entfernung von Nadelgehölzen und baulichen Anlagen aus der Gewässernähe

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung sowohl der bestehenden als auch der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, ist durch den Bebauungsplan eine Verbesserung möglich. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Ulm, den 22. Juni 2020

Stadt Ulm


(Thomas Kerpen)
Stadtbürgermeister





ANHANG

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan ‚Hahnwiese II‘ der Stadt Ulmen

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Ulmen beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Hierzu soll in dem Bereich „Auf der Hahnwiese II“ bzw. „Auf der Laywiese“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt südlich des Baugebietes „Auf der Hahnwiese“ und weist eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha auf. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und damit auch die Flächen für neue Wohnbaugrundstücke hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von ca. 33 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die die Stadt selbst Eigentümer eines Großteils der Flächen ist.

Im Zuge der Fortentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung soll vorrangig eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die, gemessen an der verfügbaren Grundstücksfläche, einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leistet. Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter vermitteln.

Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hahnwiese II“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) fand ab dem 25.09.2017 bis einschließlich 09.11.2017 durch öffentliche Auslegung in der Verbandsgemeindeverwaltung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) fand vom 10.02.2020 bis einschließlich 10.03.2020 statt.

Anregungen betrafen die immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehr der angrenzenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße und den landwirtschaftlichen Betrieb. Hierzu wurde ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erstellt. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, als Ergebnis des Gutachtens, für einen Teil der Bauflächen des Plangebietes wurde den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Seitens der Generaldirektion wurden der Verdacht auf archäologische Fundstellen vorgetragen. Nach Durchführung einer geomagnetischen Prospektion, beauftragt durch den Vorhabenträger, wurden im Bebauungsplangebiet durch die Generaldirektion archäologische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde in der Südwestecke des Gebietes ein Ensemble römischer Grabanlagen dokumentiert. Weiterhin wurden im restlichen Gelände Anomalien der Geomagnetik mittels Schürfen untersucht. Hierbei konnten keine weiteren archäologischen Befunde festgestellt werden. Es besteht dennoch die Möglichkeit, dass bei flächigen Erdarbeiten kleinere archäologische Befunde aufgedeckt werden.



Es wurden im weiteren Planungsverlauf keine weiteren Forderungen gestellt. Die Belange der Generaldirektion wurden berücksichtigt

Dem Bebauungsplan wurde die Straßenplanung- und Entwässerungsplanung des Büros Senger/HSI zugrunde gelegt. Die Stadt setzt eine zentrale Rückhalteeinrichtung fest.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BnatSchG nicht vorliegen.

Der Fachbeitrages Naturschutz bewertet den Untersuchungsraum mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit. Daher ist abzuleiten, dass der geplante Eingriff und die damit vorhandenen Beeinträchtigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürftigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen.

Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- KM 1 Entwicklung von Grünfläche in extensiver Nutzung
- KM 2 Anpflanzen von Sträuchern
- KM 3 Anpflanzen von Bäumen
- KM 4 Entwicklung von Artenreichem Grünland
- KM 5 Entwicklung eines naturnahen Uferrandes
- KM 6: Entfernung von Nadelgehölzen und baulichen Anlagen aus der Gewässernähe

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung sowohl der bestehenden als auch der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, ist durch den Bebauungsplan eine Verbesserung möglich. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Ergebnis der Abwägung

Die Stadt hat nach Würdigung sämtlicher Beläge den Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen. Die Erschließung des Baugebietes soll, wie geplant über eine Schleifenstraße die an zwei Punkten an die „Haupterschließung“ angebunden wird, erfolgen. Der entstehende Ziel- und Quellverkehr wird somit auf zwei Kreuzungen verteilt und Störungen im Straßenraum können leichter umgangen werden.

Den Anregungen des Landesbetriebes in Bezug auf den Verkehrslärm, wurden durch die die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für Teilbereiche des Plangebietes und eines Lärmschutzwalles basierend auf einem schallschutztechnischen Gutachten Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 24.04.2020 als Satzung beschlossen.