



Gemeinde Uelversheim in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan Am Leitgraben – Schlossgarten 2. Änderung



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	4
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE.....	4
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014.....	5
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP	6
1.2.3 Bebauungsplan B-Plan.....	7
1.3 UMGBUNG + FLÄCHENNUTZUNG.....	7
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	8
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	8
1.5.1 Städtebauliche Alternativen	8
1.5.2 Geplante Flächennutzung	8
1.5.3 Geplante Bebauung	8
1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ.....	10
1.7 ERSCHLIESUNG.....	11
1.7.1 Verkehr.....	11
1.7.2 Versorgung.....	11
1.7.3 Entsorgung.....	11
1.8 LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN § 8 (4) LNATSCHG	11
2. UMWELT.....	12
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN.....	12
2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN GEM. § 44 BNATSCHG ...	12
2.3 NATURRÄUMLICHE LAGE.....	12
2.4 SCHUTZGÜTER	12
2.4.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	13
2.4.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	15
2.4.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	16
2.4.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	16
2.4.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) § 1 (6) Nr. 7 c BauGB) .	17
2.4.6 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7 d BauGB)	18
2.4.7 Wechselwirkungen § 1 (6) Nr. 7 i BauGB)	19
2.4.8 UMWELTBERICHT	19

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**
- C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN**
- D. RECHTSGRUNDLAGEN**

4. ANLAGEN

- 4.1 plan b GbR: Gemeinde Uelversheim, „Am Leitgraben – Schlossgarten, 2. Änderung“ BEITRAG ARTENSCHUTZ vom 30.09.2021.
- 4.2 Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan Am Leitgraben – Schlossgarten – 2.Änderung, Baugrundkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen, Mainz, 29.06.2021

5. PLANUNTERLAGEN

- 5.1 BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1 : 1.000
- 5.2 BESTANDSAUFNAHME M. 1 : 1.000
- 5.3 URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1.000

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit dem Baugebiet AM LEITGRABEN / SCHLOSSGARTEN sollen die für die Eigenentwicklung der Gemeinde UELVERSHEIM erforderlichen Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Es handelt sich um die Fläche der ehemaligen ST. Martin-Grundschule mit Sporthalle, die nach Aufgabe des Grundschulstandortes Uelversheim und Neubau der Sporthalle am nördlichen Ortsrand frei wird und für die Innenentwicklung genutzt werden soll.

Das Plangebiet wird von den Straßen SCHLOSSPFORTE, AM JUNGFERNBORN und ROTBEERWEG umschlossen. Im Norden schließt der öffentliche Kinderspielplatz an, dessen überwiegender Bestand im Bebauungsplan gesichert wird.

Das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen in der Gemeinde UELVERSHEIM ist erschöpft, so dass die Notwendigkeit besteht, relativ kurzfristig weitere Flächen für die Eigenentwicklung zu erschließen.

Die zurzeit starke Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde UELVERSHEIM erklärt sich aus der zurückhaltenden Ausweisung von Siedlungsflächen in den letzten Jahren. Mit dem Bebauungsplan AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung soll der anstehende Bedarf aus der Eigenentwicklung für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre gedeckt werden.

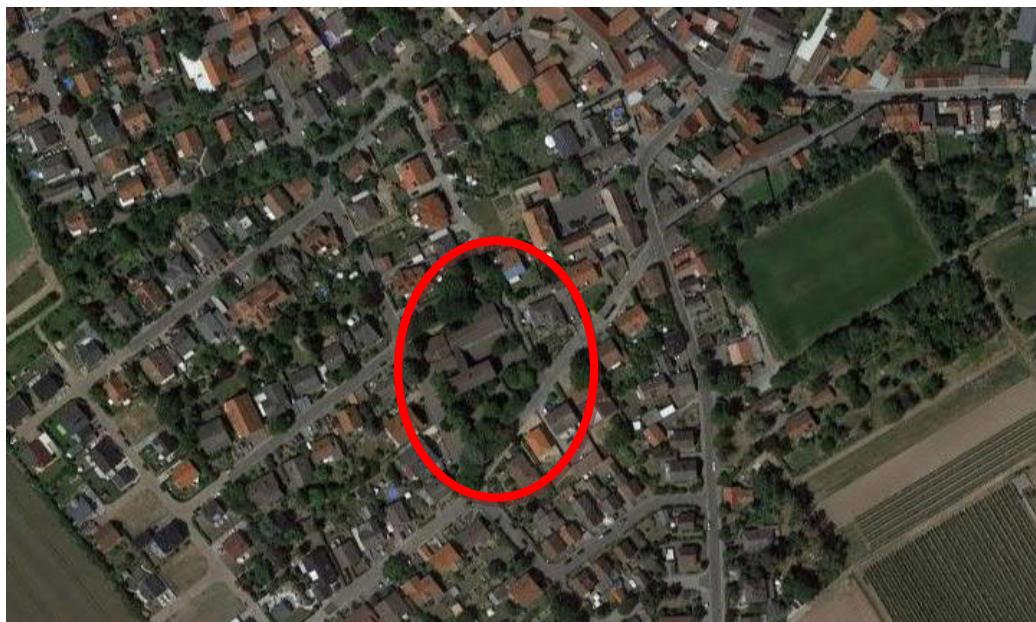
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes AM LEITGRABEN - SCHLOSSGARTEN , 2. Änderung geht folgende Bebauungsplanänderung einher: Die im ursprünglichen Bebauungsplan AM LEITGRABEN - SCHLOSSGARTEN ausgewiesene Schule im Süden des Bereiches wird in ein Wohnaugebiet umgewidmet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung umfasst in der Flur 8 das Flurstück Nr. 407 mit einer Fläche von 4.280 m².

Das Plangebiet liegt weitgehend eben mit leichtem Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf etwa 190 m ü. NN.



Luftbild mit Plangebiet in Uelversheim (ohne Maßstab)

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2014

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2014 enthält folgende Vorgaben für die Verbandsgemeinde RHEIN-SELZ und die Ortsgemeinde UELVERSHEIM:

- Die VG RHEIN-SELZ liegt in der Verdichtungsrandzone zwischen den Verdichtungsräumen RHEIN-MAIN im Norden (15 km zum Oberzentrum und zur Landeshauptstadt MAINZ) und RHEIN-NECKAR im Süden (25 km zum Mittelzentrum WORMS mit der Teifunktion eines Oberzentrums).
- Der RROP RHEINHESSEN-NAHE weist UELVERSHEIM mit der Gemeindefunktion Schwerpunkt Eigenentwicklung (E) aus. Dies bedeutet, dass die Gemeinden unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes u. a. Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen sollen (G 13).
- Der Grundwert für die Entwicklung von Wohnbauflächen, der in der i. d. R. nicht überschritten werden darf, liegt für Eigenentwicklungsgemeinden bei 2 Wohneinheiten/1.000 Einwohner/Jahr (Z 21). Am 31.12.2018 zählte Uelversheim 1.102 Einwohner.

Dies bedeutet für Uelversheim:

$$1.102 \text{ EW} : 1.000 = 1,1$$

$$1,1 \times 2 \text{ WE} = 2,2 \text{ WE/a}$$

$$2,2 \times 10 \text{ Jahre} = 22 \text{ WE}$$

$$22 \text{ WE} : 15 \text{ WE/ha} = 1,46 \text{ ha Wohnbaufläche für einen Zeitraum von 10 Jahren}$$

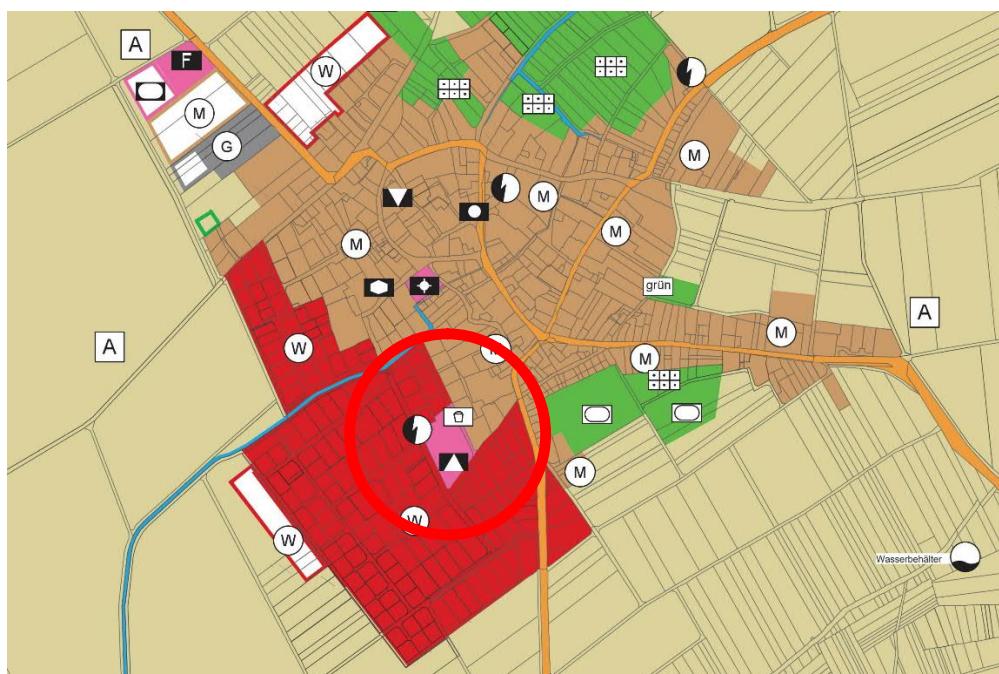
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung liegt nach den Darstellungen des RROP 2014 in einer bestehenden Siedlungsfläche, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.



Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 – Ausschnitt Uelversheim (ohne Maßstab).

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP

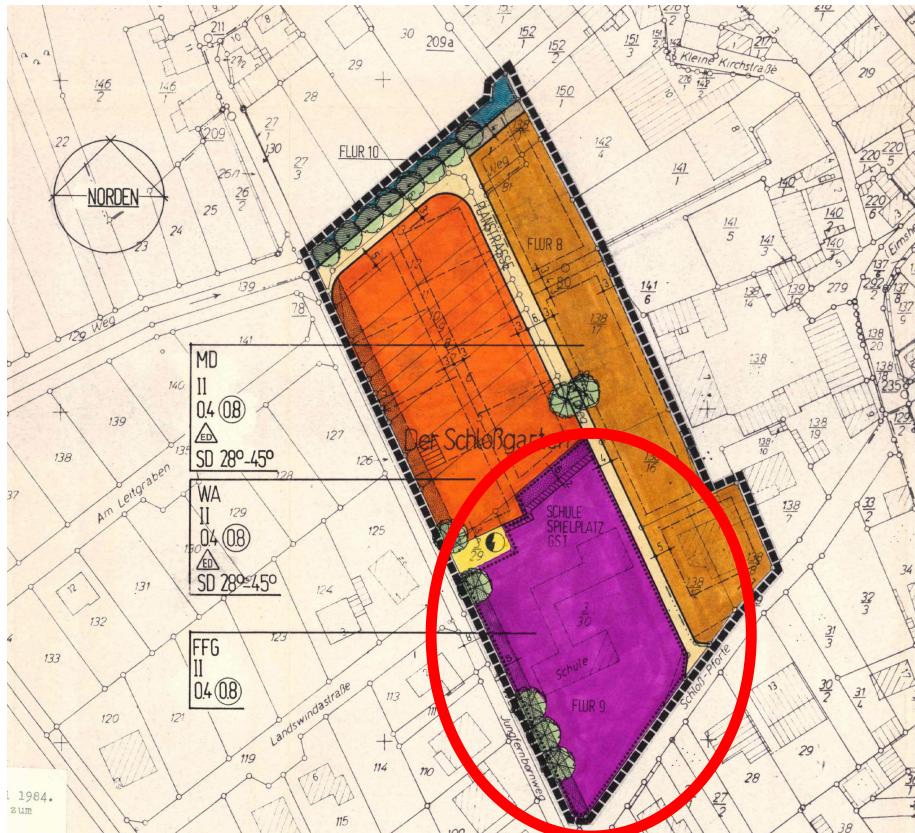
Im parzellenscharfen, wirksamen Flächennutzungsplan 2030 der VG Rhein-Selz ist das geplante Baugebiet AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung grundsätzlich als „Gemeinbedarf für schulische Zwecke“ dargestellt, mit der derzeit geplanten Abgrenzung.



Flächennutzungsplan 2030 – Ausschnitt Uelversheim (ohne Maßstab).

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann dieser, obwohl er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

1.2.3 Bebauungsplan B-Plan



Wirksamer Bebauungsplan AM LEITGRABEN - SCHLOSSGARTEN von 1984 – Ausschnitt Uelversheim (ohne Maßstab).

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 wird in drei Gebiete unterteilt. Im Norden befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“, im Süden eine „Fläche für gemeinbedarf“ und im Osten ein „Dorfgebiet“.

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung soll die Fläche, die zurzeit noch als „Fläche für Gemeinbedarf“ klassifiziert ist, zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB angepasst. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt.

Sonstige Fachplanungen, die der Bauleitplanung entgegenstehen, liegen nicht vor.

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Der Bebauungsplan AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung schließt rundum an bestehende Bebauung an.

Im Norden, Süden und Westen des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die als „Allgemeine Wohnbauflächen“ ausgewiesen sind. Im Osten schließt sich an das Plangebiet eine „Mischbaufläche“ an.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung soll die geplante Fläche in eine „Allgemeine Wohnbaufläche“ umgewandelt werden. Der Investor plant, nach Abriss des Schulgebäudes und der Sporthalle den Bau einer Hausgruppe mit 4 Reihenhäusern sowie 5 Doppelhäuser.

Der Spielplatz im Norden, sowie die kleine Grünfläche mit schützenswertem Baumbestand im Süden des Plangebietes sollen erhalten werden. Zwischen den beiden Gebäudezeilen liegen die Gartenflächen und bilden somit eine große zusammenhängende Grünfläche.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das städtebauliche Umfeld des Baugebietes wird durch bestehende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung geprägt. Als Bauweise ist hier eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorherrschend. Weitere Baukörper sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Als optische Gliederungselemente fungieren die bestehenden Straßen JUNGFERN-BORNWEG und SCHLOSSPFORTE

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan AM LEITGRABEN / SCHLOSSGARTEN mit Umweltbericht schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde UELVERSHEIM benötigten Wohnbauflächen. Das Baugebiet dient dabei der Innentwicklung der Gemeinde Uelversheim.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende o.g. örtliche Straßennetz und die darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.5.1 Städtebauliche Alternativen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes ergeben sich zu der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Verdichtete Bauformen mit mehrgeschossigen Gebäuden sind ebenso auszuschließen, wie eine lockere Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken. Es wurde deshalb mit Reihen- und Doppelhäusern eine Baustuktur gewählt, die auch dem sparsamen Umgang mit Bauland dient und sich wie die angrenzenden Neubaugebiete harmonisch in das Ortsbild einfügt. Zudem wird der Vorgabe Innen- vor Außenentwicklung an dieser Stelle Rechnung getragen

1.5.2 Geplante Flächennutzung

Die bisherige Nutzung der ehemaligen Schule im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde bereits vollständig aufgegeben.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten Wohnbebauung wird von den Ausschlussmöglichkeiten des § 1 (6) BauNVO Gebrauch gemacht.

1.5.3 Geplante Bebauung

Der Entwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen und, die notwendigen landespflgerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei werden z.T. die Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes AM LEITGRABEN -SCHLOSSGARTEN berücksichtigt.

Für die Wohnbauflächen ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit ausbaufähigem Dach vorgesehen. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sowie zur Vermeidung einer regional untypischen Verdichtung, ist die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude vorgeschrieben. Bei freistehenden Einzelhäusern sind demnach höchstens 2 Wohneinheiten möglich, bei Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohneinheit zulässig.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper orientieren sich an der Charakteristik der umgebenden Bebauung. Sie beziehen sich auf die Dachausbildung, die Fassaden-gestaltung und die Freibereiche.

Durch die Eingrünung des Gebietes, die Gliederung von öffentlichem und privatem Raum, die moderaten Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und die verbindlichen Vorschriften der Gestaltungsmerkmale werden Maßstäbe aufgegriffen, wie sie im Ortsbereich von UELVERSHEIM gängig sind.



Abbildung 1: Visualisierung der geplanten Bebauung; Bild = Blick von Nordwesten



Abbildung 2: Visualisierung der geplanten Bebauung; Bild = Blick von Süden.

Die auf den Abbildungen visualisierte geplante Bebauung passt sich durch unterschiedliche Faktoren in den umgebenden städtebaulichen Kontext ein. Die offene Bauweise der Reihen- und Doppelhäuser harmoniert mit den umliegenden Wohngebäuden. Ebenso wie die Satteldachbauform, die an die umgebende Bebauung angelehnt ist. Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit den in der Umgebung vorkommenden Gebäudehöhen abgestimmt.

1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN 2. Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Allgemeines Wohngebiet	3.090 m ²	72,00%
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz + Grünanlage)	1.190 m ²	28,00%
GESAMTSUMME	4.280m²	100,00%

Ausgehend von einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 219 m² stehen künftig im Allgemeinen Wohngebiet etwa 14 Baugrundstücke zur Verfügung. Bei der Annahme von Doppel- und Reihenhäusern ergibt sich aus diesen 14 Grundstücken bei 1 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von etwa 35 Einwohnern.

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Das Baugebiet LEITGRABEN- SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung ist durch die vorhandenen Straßen AM JUNGFERNBORN und SCHLOSSPFORTE und ROTBEERWEG gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Insbesondere an die zentrale Verbindungsstraße EIMSHEIMER STRASSE, die Uelversheim durchquert.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der öffentlichen Straße nicht vorgesehen, sondern sie sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Es werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

1.7.2 Versorgung

Das Baugebiet ist hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Für den Anschluss an das Netz der Gasversorgung Rheinhessen und der Deutschen Telekom stehen aus dem örtlichen Netz ausreichend Reserven zur Verfügung.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen.

1.7.3 Entsorgung

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Bebauung erfolgt über die bestehende Kanalisation.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über eine Füllkörperrigole. Davon ausgenommen sind die Flächen zwischen den Wohngebäuden und den Erschließungsstraßen. Die Einleitung des Niederschlagswassers der PKW-Stellplätze und Gehwegeflächen erfolgt in den Mischwasserkanal der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Notüberlauf der Rigole wird ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Herstellung von Zisternen auf freiwilliger Basis wird empfohlen.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten Hinweise zum Schutz der Entsorgungsleitungen.

Abfallentsorgung

Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt.

1.8 LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN § 8 (4) LNATSCHG

Bei dem Bebauungsplan "AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Daher werden nachfolgend die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt kurz ermittelt und beschrieben.

2. UMWELT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung liegt keine SCHUTZAUSWEISUNG nach dem Landesnaturschutz- oder Landeswassergesetz vor. Auch sind solche nicht geplant.

LANDESWEIT BEDEUTSAME BIOTOP (landesweite Biotoptypenkartierung Rheinland-Pfalz, Stand 2012) wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN gem. § 44 BNatSchG

Der „Beitrag Artenschutz“ stellt nach Auswertung von Informationskarten und mehreren Begehungen im Mai, Juni + Juli 2021 fest:

- Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch im Umfeld sind naturschutzrechtlich geschützte Objekte oder Schutzgebiete vorhanden.
- Reptilien oder geschützte/seltene Pflanzen wurden nicht vorgefunden.
- Im Plangebiet, besonders im nördlichen Spielplatzbereich und in der südlichen Grünfläche befindet sich ein ortsbildprägender, erhaltenswerter Baumbestand.
- Neben siedlungstypischen, häufig vorkommenden Vogelarten wurden keine unter besonderem Schutz stehenden Vogelarten angetroffen.
- Für die in erhöhter Dichte festgestellten Fledermäuse wurden keine Sommer- oder Winterquartiere festgestellt.

Die sich aus der Artenschutzuntersuchung ergebenden Anforderungen sind als Maßnahmen im Kapitel „Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö)“ integriert.

2.3 NATURÄUMLICHE LAGE

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Uelversheims inmitten der naturräumlichen Haupteinheit RHEINHESSISCHE TAFEL- UND HÜGELLAND (227) und dort in der Untereinheit GAUSTRASSENHÖHE (227.30), einem gegliederten Höhenrücken (bis über 220 m ü. NN) zwischen Selzbecken und Rhein. Geschlossener Ackerbau sowie Weinbau an steileren Hängen kennzeichnen die Landschaft.

2.4 SCHUTZGÜTER

In den nachfolgenden Kapiteln berücksichtigt die Formulierung der landespflegerischen Zielvorstellungen bereits die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung getroffene grundsätzliche Entscheidung für eine Bebauung des Plangebietes.

2.4.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

GEOLOGIE + BODEN

Gemäß Bodengutachten wurden unterhalb der Oberflächenbefestigung bis 0,5 m unter GOK aufgefüllte Kiese mit wechselnden Sand- und Schluffanteilen festgestellt. Als anthropogene Beimengungen wurden Schotter und Splitt angetroffen

Im Bereich des Schulhofunterbaus liegen aufgefüllte Kiese in lockerer Lagerung vor. Unterhalb der aufgefüllten Kiese und unterhalb des 0,2 – 0,4 m dicken umgelagerten Mutterboden befinden sich bis ca. 1,5 m unter GOK steife bis halbfeste und feste leichtplastische bis mittelplastische Schluffe mit wechselnden Sand- Ton- und nachrangig Kiesanteile.

Außerhalb der Schulhoffläche stehen weiche bis halbfeste leichtplastische Schluffe mit wechselnden Feinsand- und Tonanteilen an. Bei den Schluffen handelt es sich um Lößlehm.

ALTABLÄGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Nachbarschaft sind weder der Gemeinde UELVERSHEIM, noch der VG Rhein-Selz oder der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz als zuständiger Fachbehörde, bekannt.

Ziele

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum.
- Herstellung der befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau bzw. Versickerung des Niederschlagswassers.
- Schutz und Wiederverwendung des bei Erdarbeiten anfallenden Oberbodens.
- Erd- und Bodenmengenausgleich im Gebiet so weit wie möglich.
- Untergrund frei von schädlichen Bodenverunreinigungen
- Abfalltechnische Prüfung von anfallendem Aushub zur Gewährleistung einer fachgerechten Verwertung.

Zu erwartende Auswirkungen

b 1 – Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen

Versiegelung und Überbauung bewirken einen Verlust an offenem Boden. Die Folgen sind der Verlust von Raum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen, der Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Oberflächenwasser, die Erhöhung des Oberflächenabflusses einschließlich der Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Der Grad der Versiegelung beträgt derzeit 1.660 m² (39 %). Nach der Bebauung ist mit einem Versiegelungsteil von 1.854 m² (43 %) zu rechnen (GRZ 2 = 0,6).

b 2 – Beeinträchtigung von Bodenfunktionen

Außerhalb der überbauten Flächen kommt es zu Bodenverdichtungen, Bodenaushub, Auffüllungen und Bodenverlagerung mit Beeinträchtigung der biologischen Aktivität des belebten Oberbodens sowie zur Störung der natürlichen Schichtabfolge.

b 3 – Grundsätzliche Möglichkeit von schädlichen Bodenveränderungen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit von Lücken im Altlastenkataster sowie dass durch die derzeitig landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sind.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V b 1.1 – Wasserdurchlässige Beläge

Durch die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise kann ein Teil der Niederschläge an Ort und Stelle versickern.

A b 1.2 – Sammlung/Verwendung + Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze und Gehwegeflächen wird über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet. Das übrige Niederschlagswasser wird über eine Füllkörperrigole entwässert, dessen Notüberlauf ebenfalls an die Mischwasserkanalisation angeschlossen wird.

Diese Maßnahmen reduzieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt.

Ergänzend ist aus Sicht des Naturschutzes auch eine Sammlung und Wiederverwendung des unbelasteten Niederschlagswassers sinnvoll. Die detaillierten Vorgaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers werden in den Entwässerungsbescheiden des Abwasserwerkes festgelegt.

A b 1.3 – Extensivierung

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird nur ein Teilausgleich für den Eingriff in das Boden- und Wasserpotenzial erreicht. Eine Kompensation erfolgt durch die Anlage von Hausgärten zwischen den zwei Gebäudeteilen.

V b 2 – Oberbodensicherung nach DIN 18 915

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden gemäß DIN 18.915 zu sichern, zwischenzulagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen weiterzuverwenden.

V b 3.1 – Anzeigepflicht gem. § 5 (1) LBodSchG

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rhld.-Pf. (GVBl.) vom 02.08.2005, S.302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Süd in Mainz) mitzuteilen. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten.

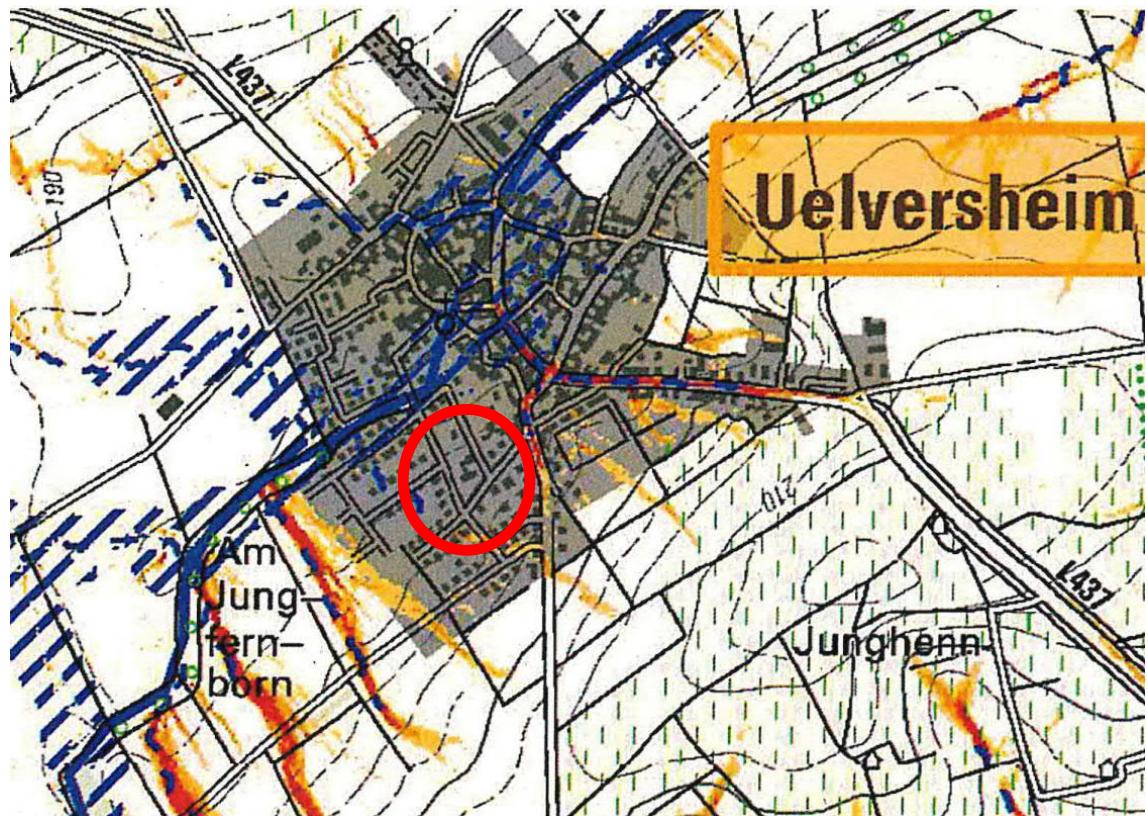
V b 3.2 – Untersuchung von Bodenaushub vor Weiterverwertung

Bodenaushub (Unterboden) wird vor seiner Weiterverwertung gemäß den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes sorgfältig in Augenschein genommen bzw. beprobt. Bei der Verwertung von Bodenmassen sind neben § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die ALEX Informationsblätter 24, 25 und 26 des Landesamtes für Umwelt, veröffentlicht auf der Homepage des MKUEM, für die jeweiligen Fallkonstellationen verbindlich zu beachten.

2.4.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.



Ausschnitt aus der Starkregenengefährdungskarte, VG Rhein-Selz, Stand 11/2018

gelbe Bereiche = mäßige Abflusskonzentration, rote Bereiche = hohe Abflusskonzentration, blau gestrichelte Linie = Tiefenlinie

Uelversheim liegt in der GRUNDWASSERLANDSCHAFT der tertiären Mergel und Tone, einem 21 – 43 m unter GOK liegenden Poren- und Kluftgrundwasserleiter in Form eines sandigen Kieshorizontes. Oberhalb der wasserführenden Schichten schließen meist nur wenig durchlässige Mergel den Grundwasserleiter nach oben hydraulisch ab. Die Grundwasserführung ist mit 0,1 – 0,5 l/s gering bis sehr gering. Aufgrund der gleichzeitig geringen Niederschlagsmenge gilt die Region großräumig als Grundwassermangelgebiet.

Ziele

Die bereits unter dem Schutzgut Boden aufgeführten Ziele gelten auch für das Schutzgut Wasser. Weitere Ziele sind:

- Weiterverwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Zu erwartende Auswirkungen

w 1 – Auswirkungen wie auf Schutzgut Boden

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen auf das Schutzgut Boden und sind dort bereits aufgeführt.

2.4.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung und -bewertung

REGIONALKLIMATISCH ist Uelversheim dem Mainzer Becken mit seinen milden Wintern und trockenen Sommern zuzuordnen. So liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5 - 10° C und die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 500 - 550 mm. Ein Niederschlagsmaximum wird durch gewitterliche, die Erosion fördernde Starkregenfälle im Hochsommer erreicht.

LOKALKLIMATISCH hat das Plangebiet mit seinem hohen Anteil an versiegelten und bebauten Flächen keinen positiven Einfluss auf die Ortslage. Allerdings ist aufgrund seiner geringen Größe, Lage und Topographie nicht von wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Kleinklima der Ortslage auszugehen.

BIOKLIMATISCH gilt das Klima in Rheinhessen als stark belastend, insbesondere aufgrund seiner hohen sommerlichen Wärme- und Schwülebelastung bei gleichzeitig seltenen Kältereisen. Ursache hierfür ist der nur geringe Luftaustausch zwischen dem Rheintal und dem westlich angrenzenden Rheinhessischen Hügelland mit häufiger Bildung von Inversionswetterlagen.

Ziele

- Reduzierung der Wärmewerte sowie Förderung der Luftqualität und Luftreinhaltung durch Beschränkung der Flächenversiegelung, Durchgrünung des Plangebietes sowie Zulassen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünungen.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung und Bebauung, im Vergleich zur zukünftigen lockeren Baustuktur mit Reihen- und Doppelhäusern und Durchgrünung sind im Zuge der Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität zu erwarten.

2.4.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

FLORA / BIOTOPTYPEN

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baumarten:

Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Cedrus atlantica glauca	Blaue Atlas-Zeder
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum

Die 4 Großbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

FAUNA / ZOOTOPTYPEN

Ziele

- Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG
- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken.
- Verzicht auf (weitgehend) vegetationslose „Schottergärten“.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und Mineraldüngern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

- Weitestmögliche Schonung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes.
- Durchführung von Rodungsmaßnahmen in der vegetationsfreien Zeit.
- Festsetzung von Neuanpflanzungen und Begrünungen.

2.4.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) § 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschatdstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen zu berücksichtigen. Sofern sie planungsrelevant sind und sich nicht mit den übrigen, bereits behandelten Schutzgütern überschneiden, werden sie nun hier betrachtet.

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sowie in seiner näheren Umgebung sind keine Emissionsquellen bekannt, die zu Überschreitungen von geltenden umweltrelevanten Orientierungs-, Richt-, oder Grenzwerten im Allgemeinen Wohngebiet führen könnten.

Luft-Wärmepumpen sind gemäß § 62 (1) Nr. 2d) LBauO weder bau- noch immissionsrechtlich genehmigungsbedürftig. Allerdings emittieren sie tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt (und zu Nachbarschaftsbeschwerden führt), insbesondere in einem eng umbauten Gebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem (> 100 kBq/cbm) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Ziele

- Erfüllung der Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gemäß BauGB

Zu erwartende Auswirkungen

Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

m 1 – Tieffrequenter Schall durch Luftwärmepumpen, Klimaanlagen u. ä.

Bei Beschwerden über von Luftwärmepumpen ausgehendem Lärm und insbesondere tieffrequente Töne, können die Emissionsquellen aus technischen und rechtlichen

Gründen, insbesondere bei mehreren Anlagen, nicht mehr zielgerichtet erfasst werden. Somit ist auch im Nachgang kein immissionsrechtliches Verfahren mehr möglich.

m 2 – Erhöhtes Radonpotential

Beim Zerfall des Radons entsteht ionisierende Strahlung. Trifft diese auf menschliche Zellen, können je nach Strahlenart, Strahlungsenergie und Intensität verschiedene physikalische, chemische und biologischen Effekte hervorgerufen werden. Der Mensch verfügt jedoch über eine Vielzahl von Reparaturmechanismen, die schädliche Veränderungen in den Zellen beheben. Nur wenn dieses Abwehr- oder Reparatussystem versagt oder überfordert wird, kommt es zu Veränderungen, die auch Krankheiten verursachen können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V m 1 – Aufstellung von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen u. ä.

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen u. ä. sind nur ohne Außengeräteaufstellung mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig. Zur Minderung der Innenpegel sind die Aggregate zu kapseln und schwingungsisoliert aufzustellen.

Die Schallleistungspegel beziehen sich auf die gesamte Anlage (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

V m 2 – Empfehlung von Radonmessungen & baulichen Vorsorgemaßnahmen

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.

Weiter hält das Landesamt für Geologie und Bergbau Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungseinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen durchzuführen.

2.4.6 Schutzwert Kultur- + sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter wie z. B. Güter von gesellschaftlicher Bedeutung oder Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

Ziele

- Erhalt von eventuellen archäologischen Funden in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalschutzbehörden.

Zu erwartende Auswirkungen

s 1 – Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden

Hinweise auf archäologische Funde sind nicht bekannt. Trotzdem besteht grundsätzlich die Möglichkeit solcher Funde.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V s 1.1 – Meldung von eventuellen archäologischen Funden

Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalbehörde verwiesen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

V s 1.2 – Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde

Funde und Fundstellen werden nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt. Weitere erforderliche Maßnahmen werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

2.4.7 Wechselwirkungen § 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Zwischen den einzelnen betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspektes von entsprechender Bedeutung sind. Die vorangehend gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

2.4.8 UMWELTBERICHT

Da der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich (§ 13a (3) Nr. 1 BauGB). Allerdings sind weiterhin die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 und (7) sowie § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen

Wiesbaden, den 02.05.2022/SB
Planungsbüro HENDEL+PARTNER