

GEMEINDE UELVERSHEIM

in der VG Rhein-Selz

Bebauungsplan AM SASSELBACH – 3. BA i.V.m. 4. Änderung Bebauungsplan AM SASSELBACH

- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**

STAND: 19.04.2021/GP

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL + PARTNER** STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	5
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE.....	5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	6
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2015.....	6
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP	6
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG	7
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	8
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	8
1.5.1 Städtebauliche Alternativen	9
1.5.2 Geplante Flächennutzung	9
1.5.3 Geplante Bebauung	9
1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ.....	10
1.7 ERSCHLIESSUNG.....	10
1.7.1 Verkehr.....	10
1.7.2 Versorgung.....	11
1.7.3 Entsorgung.....	11
1.8 IMMISSIONSSCHUTZ	12
1.9 BODENORDNUNG	12
2. UMWELT.....	12
2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN.....	12
2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN GEM. § 44 BNATSCHG ...	13
2.3 NATURRÄUMLICHE LAGE.....	13
2.4 SCHUTZGÜTER	14
2.4.1 Schutzgut Boden (b) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	14
2.4.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB).....	16
2.4.3 Schutzgut Klima + Luft (k) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	18
2.4.4 Schutzgut Tiere + Pflanzen (ö) (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	19
2.4.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	24
2.4.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (m) § 1 (6) Nr. 7 c BauGB) .	26
2.4.7 Schutzgut Kultur- + sonstige Sachgüter (s) § 1 (6) Nr. 7 d BauGB)	27
2.4.8 Wechselwirkungen § 1 (6) Nr. 7 i BauGB)	28
2.5 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG.....	28
2.6 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN....	29

2.7 ZUSAMMENFASSUNG GEMÄß ANLAGE 1, NR. 3C ZU § 2 (4) + § 2 A BAUGB36

3. ANLAGEN

- 3.1 plan b GbR: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan „Am Sasselbach – 3. BA“
BEITRAG ARTENSCHUTZ, Bingen, 28.10.2019
- 3.2 plan b GbR: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan „Am Sasselbach – 3. BA“
BEITRAG ARTENSCHUTZ – NACHTRAG, Bingen, 15.05.2020
- 3.3 plan b GbR: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan „Am Sasselbach – 3. BA“
KONZEPT FÜR EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN, Bingen, 11.12.2020
- 3.4 plan b GbR: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan „Am Sasselbach – 3. BA“
KONZEPT FÜR AUSGLEICHSFLÄCHEN A1 + A2, Bingen, 14.01.2021
- 3.5 plan b GbR: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan „Am Sasselbach – 3. BA“
Schreiben bzgl der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Ausgleichs-
flächenkonzept vom 17.03.2021
- 3.6 Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gemeinde Uelversheim, Bebauungsplan Am Sasselbach, Baugrunderkundung, geotechnische Beratung und Umwelttechnische Untersuchungen, 05.03.2008

4. PLANUNTERLAGEN

- | | | |
|-----|------------------------------------|--------------|
| 4.1 | BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN | M. 1 : 1.000 |
| 4.2 | BESTANDSAUFNAHME | M. 1 : 1.000 |

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mit dem Baugebiet AM SASSELBACH – 3. BA i.V.m. 4. Änderung Bebauungsplan AM SASSELBACH sollen die für die Eigenentwicklung der Gemeinde UELVERSHEIM erforderlichen Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Hierzu wird die geordnete städtebauliche Entwicklung weitergeführt, die am südwestlichen Ortsrand von UELVERSHEIM zur Schaffung von Wohnbauflächen bereits vor einigen Jahren begonnen wurde.

Das Potenzial an verfügbaren Bauplätzen in der Gemeinde UELVERSHEIM ist nahezu 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 SASSELBACH – 3. BA soll nun der anstehende Bedarf aus der Eigenentwicklung für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre gedeckt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes AM SASSELBACH – 3. BA gehen folgende Bebauungsplanänderungen einher:

Bebauungsplan AM SASSELBACH – 1. Änderung und Ergänzung einschließlich 2. und 3. Änderung: Die im ursprünglichen Bebauungsplan AM SASSELBACH im Westen ausgewiesene öffentliche Ortsrandeingrünung wird in eine Private Grünfläche umgewidmet, der parallel dazu festgesetztem Pflweg wird dem Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Am SASSELBACH – 3. BA zugeschlagen.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SASSELBACH – 3. BA, PLANTEIL A umfasst in Flur 9 folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr.: 73/2, 74/2, 75/2, 76/2, 167 und 168.

Der Geltungsbereich des Planteil A umfasst eine Fläche von 16.294 m².

Hiervon entfallen auf die Änderung des Bebauungsplanes AM SASSELBACH, 1. Änderung und Ergänzung einschließlich 2. Änderung 1.090 m². Nach Abzug des Änderungsbereichs beträgt die tatsächliche Bruttofläche der Neubaugebietsausweisung einschließlich der Ortsrandeingrünung 15.180 m².

Das Plangebiet liegt weitgehend eben mit leichtem Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf etwa 185 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SASSELBACH – 3. BA, PLANTEIL B – externe Ausgleichsfläche umfasst in Flur 18 folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr.: 45 + 46/1

Der Geltungsbereich des Planteil B umfasst eine Fläche von 4.089 m².

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes AM SASSELBACH – 3. BA beträgt 20.383 m².

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan RHEINHESSEN-NAHE 2015

Der RROP RHEINHESSEN-NAHE 2015 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 Teilfunktion 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:

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

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

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

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

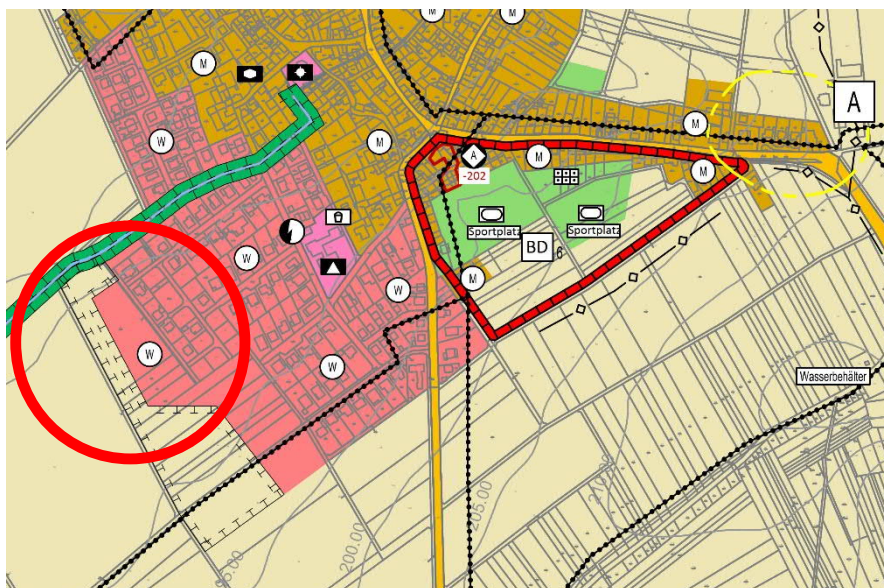
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SASSELBACH– 3. BA liegt nach den Darstellungen des RROP 2015 in einer Landwirtschaftsfläche, in der eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist. Dies bedeutet, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.



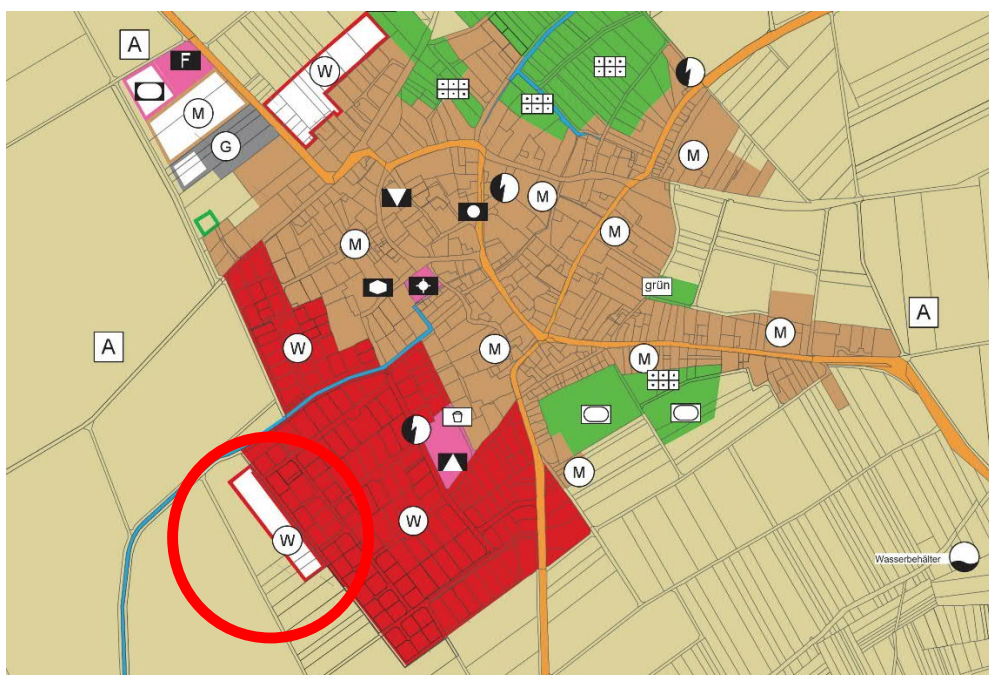
Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe 2015 – Ausschnitt Uelversheim
(ohne Maßstab)

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP

Im parzellenscharfen, wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der ursprünglichen VG Guntersblum ist das geplante Baugebiet AM SASSELBACH – 3. BA grundsätzlich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, allerdings mit einer etwas anderen als der derzeit geplanten Abgrenzung.



Flächennutzungsplan 2020 – Ausschnitt Uelversheim (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan Entwurf 2030 – Ausschnitt Uelversheim (ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan 2030 ist das geplante Baugebiet als „Wohnbaufläche – geplant“ - allerdings mit etwas anderer Abgrenzung und nur einzeilig - dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan zwar grundsätzlich, jedoch nicht parzellenscharf aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2030 entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird in einer der kommenden Änderungen 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 SASSELBACH – 3. BA schließt am südwestlichen Ortsrand an den nördlichen Bereich des Baugebietes AM SASSELBACH – 1. BA an.

Westlich und südlich des geplanten Baugebietes befinden sich großräumige Ackerflächen. Im Norden liegt der Sasselbach, der das anfallende Niederschlagswasser aus den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zum Rhein hin ableitet. Nördlich des Sasselbaches schließen sich weitere Ackerflächen an. Der bisherige Ortsrand im Bereich des Baugebietes AM SASSELBACH stellt sich als eine 5 m breite öffentliche Ortsrandeingrünung in Form einer Hecke aus heimischen Gehölzen dar.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des kleinen Überschneidungsbereichs mit den angrenzenden Bauungsplan AM SASSELBACH und einer Brache ackerbaulich genutzt.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das städtebauliche Umfeld des Baugebietes wird ausschließlich durch die im Baugebiet AM SASSELBACH bestehende bzw. im Bauungsplan festgesetzte Bebauung geprägt. Als Bauweise ist hier eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorherrschend. Weitere Baukörper sind weder im Geltungsbereich des Bauungsplanes selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden.

In einiger Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, die jedoch wegen der großen Entfernung und der Trennwirkung des Sasselbaches keinerlei Auswirkungen auf die geplante Bebauung hat.

Als optische Gliederungselemente fungieren die bestehenden Gehölzstreifen entlang des Sasselbaches im Norden und des bestehenden Ortsrandes im Osten des Geltungsbereiches. Diese begrenzen das geplante Baugebiet und stellen eine deutliche Trennung zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung dar.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Bauungsplan AM SASSELBACH – 3. BA mit Umweltbericht schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde UELVERSHEIM benötigten Wohnbauflächen. Das Baugebiet setzt die mit den Baugebieten AM SASSELBACH 1. und 2. BA begonnene städtebaulichen Entwicklung am südwestlichen Ortsrand fort.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende örtliche Straßennetz.

Da mit dem Baugebiet AM SASSELBACH – 3. BA die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde in südwestliche Richtung abgeschlossen werden soll, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich im Wesentlichen im Anschluss an das Baugebiet bereitgestellt.

Um eine kurzfristige Realisierung des Baugebietes und eine Finanzierung der Erschließung einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen, erfolgt die Umsetzung über einen Erschließungsvertrag nach § 123 ff. BauGB. Die hierfür erforderlichen Beschlüsse hat die Gemeinde UELVERSHEIM bereits gefasst.

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 Einzel- und Doppelhäusern eine Baustruktur gewählt, die auch dem sparsamen Umgang mit Bauland dient und sich wie die angrenzenden Neubaugebiete harmonisch in das Ortsbild einfügt.

1.5.2 Geplante Flächennutzung

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig zugunsten der Ausweisung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET aufgegeben.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten, überwiegenden 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 Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest. Dazu gehört auch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens entlang des Sasselbaches, in dem die Versickerung des im Baugebiet anfallenden überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei werden überwiegend die Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes AM SASSELBACH berücksichtigt, die auch Bezug auf die Ortsrandlage nehmen. Entsprechend ist für die Wohnbauflächen wiederum eine eingeschossige Bauweise mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern mit ausbaufähigem Dach in offener Bauweise vorgesehen.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen sowie zur Vermeidung einer regional untypischen Verdichtung, sind die Mindest- und Maximalgrößen für Wohnbaugrundstücke ebenso vorgeschrieben wie die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

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

Da der bestehende Ortsrand durch die vorhandenen Gehölzpflanzungen stark geprägt wird, soll auch bei der Siedlungserweiterung die Einbindung in das Landschaftsbild mittels eines Gehölzstreifens entlang des neuen Ortsrandes erfolgen.

Durch die intensive 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.

1.6 FLÄCHEN-/EINWOHNERBILANZ

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan AM SASSELBACH – 3. BA ergibt sich für den Planteil A folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Allgemeine Wohngebiete	7.666 m ²	37,26%
Private Grünflächen	705 m ²	5,19%
Öffentliche Grünflächen	1.095 m ²	8,05%
Öffentliche Erschließung	1.310 m ²	9,67%
Flächen für die Wasserwirtschaft	913 m ²	6,66%
Flächen für Versorgungsanlagen	25 m ²	0,18%
Flächen für Naturschutz	4.580 m ²	32,99%
GESAMTSUMME	16.294 m²	100,00%

Ausgehend von einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 475 m² stehen künftig im Allgemeinen Wohngebiet etwa 16 Baugrundstücke zur Verfügung. Bei der Annahme von Einfamilien-/Doppelhäusern, teilweise mit Einliegerwohnungen, ergibt sich aus diesen 16 Grundstücken bei 1,5 WE/Gebäude und durchschnittlich ca. 2,5 EW/WE ein Einwohnerpotenzial von etwa 60 Einwohnern.

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Der 3. BA des Baugebietes AM SASSELBACH wird über die Verlängerung der Straße AM LEITGRABEN sowie eines von der Straße AM SASSELBACH abzweigenden Stiches an das örtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt in Form eines verkehrsberuhigten Ringes mit flächensparender Funktionsmischung. Es wird die Möglichkeit einer südöstlichen Erweiterung des Baugebietes offengelassen. Weiter wird in Verlängerung des genannten Stiches eine Fußwegeverbindung zum Wirtschaftswegesystem der landwirtschaftlichen Flur hergestellt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der öffentlichen Straße nicht vorgesehen, sie sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Damit bleibt im System der verkehrsberuhigt ausgelegten Wohnstraßen mehr Raum für Kommunikation und Spiel.

1.7.2 Versorgung

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

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung sind gemäß der zuständigen Wasserversorgung-Rheinhessen-Pfalz GmbH gesichert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichend Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung, wobei die geplanten Baumpflanzungen die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen einhalten. Falls dies in Einzelfällen nicht möglich ist, werden mit den zuständigen Versorgungsträgern einvernehmlich Schutzmaßnahmen abgestimmt.

Die technischen Regeln des DVGW Regelwerkes sowie § 7 LBauO werden bei der Erschließungsplanung ebenfalls beachtet.

1.7.3 Entsorgung

Entwässerung

Als Entwässerung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM SASSELBACH – 3. BA ist eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das endgültige Entwässerungskonzept wird mit dem Abwasserwerk Rhein-Selz in Absprache mit der SGD Süd festgelegt. Eine abwassertechnische Voruntersuchung des beauftragten Ingenieurbüros wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Um das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser in die Retentionsfläche leiten zu können, wird im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Straße und Retentionsfläche im Bereich der derzeitigen Öffentlichen Ortsrandeingrünung eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerks Rhein-Selz zu belastende Fläche innerhalb einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Breite der Fläche von 5,00 m berücksichtigt den erforderlichen Leitungsschutzstreifen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken wird erweitert. Dieses kann über die vorhandene Zufahrt mit Tor angefahren werden. Die Dimensionierung der Erweiterung ist mit dem für die Entwässerung beauftragten Ingenieurbüro abgestimmt.

Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes und der Überhöhung der Ortsrandeingrünung sind keine weiteren Schutzmaßnahmen gegen Überflutung bei Starkregenereignissen erforderlich.

Abfallentsorgung

Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt.

1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Nordwestlich des Geltungsbereichs Planteil A befindet sich ein ausgesiedelter Landwirtschaftlicher Betrieb in etwa 180 m Entfernung zum bestehenden Ortsrand des Baugebietes um die Ulfridstraße. Dieser wird über befestigte Wirtschaftswege bzw. die Dolgesheimer Straße, also von Osten erschlossen. Das geplante Baugebiet AM SASSELBACH – 3. BA liegt mit einem Mindestabstand von 220 m südsüdwestlich des Aussiedlerhofes ohne direkte Wegeverbindung und ist zudem noch durch eine Pappelreihe parallel des Sasselbachs auch optisch von diesem getrennt.

Bereits durch den Blick auf eine Übersichtskarte und ein Luftbild ist feststellbar, dass es sich nicht um das Heranrücken einer Wohnbebauung an einen Aussiedlerhof handelt. Die östlich an das Plangebiet anschließende vorhandene Wohnbebauung hat einen (aus schalltechnischer Sicht) nur unwesentlich größeren Abstand zum Hofgelände. Auch der Siedlungsrand im Osten des Hofgeländes hat einen vergleichbaren Abstand wie das Plangebiet AM SASSELBACH – 3. BA.

Da es sich in beiden Fällen um Wohnbebauung mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) – der Gebietsnutzung im Bebauungsplan „Am Sasselbach 3. BA“ – handelt, ergeben sich durch den B-Plan AM SASSELBACH - 3. BA“ keine (neuen) Restriktionen für den Aussiedlerhof. Daher erübrigt sich eine schalltechnische Untersuchung für den Aussiedlerhof.

1.9 BODENORDNUNG

Für die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Erschließungsflächen wird eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

2. UMWELT

2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN + ZIELE

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1 a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

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

Die PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME stellt den Bereich des 3. BA als Fläche zur Biotopentwicklung (Wiesen, Weide, Streuobst) dar sowie den Sasselbach als lineares Strukturelement.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines größeren Raumes mit erhöhtem bis hohem FELDHAMSTERPOTENTIAL.

2.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN gem. § 44 BNatSchG

Die Gemeinde hat das Ergebnis der Umweltprüfung darüber, ob Verstöße gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegen und die Frage, ob diese ggf. nach § 44 (5) BNatSchG abgewendet werden können, im Umweltbericht zu behandeln.

Der „Beitrag Artenschutz“ stellt nach Auswertung von Informationskarten und einer Begehung am 17.09.2019 fest:

- Im Plangebiet kommen Vogelarten der Gehölze und Brachen der Siedlungsränder, Gärten und die Feldvögel der offenen Äcker vor.
- Seltene oder streng geschützte Vogelarten sind im Gebiet nicht zu erwarten, nutzen es aber als Jagdgebiet. In der Pappelreihe am Sasselbach ist eine Steinkauzröhre (streng geschützt), die als Dauerniststätte angesehen werden kann, verbaut.
- Der Feldhamster (streng geschützt) hat ein hohes Vorkommenspotential im Plangebiet, wurde aber bei der Begehung nicht gefunden.
- Die Gartenbrache ist günstig ausgestattet mit Brennholzstapel und Restholzhaufen als Versteckplätze und Lebensraum für
 - Reptilien: Zauneidechse (streng geschützt), Blindschleiche (besonders geschützt),
 - Kleinsäuger: Westigel (besonders geschützt),
 - holzbewohnende Insekten: Großes grünes Heupferd, Holzbiene (beide besonders geschützt).

Am 09. und 19.04.2020 wurden neuerliche Begehungen durchgeführt, um den Vorkommensverdacht von Reptilien zu untersuchen. Der Brennholzstapel als nicht dauerhaftes Landschaftselement war zwischenzeitlich entfernt und vermutlich auf ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gebracht. Somit verbleibt als Struktur mit hoher Reptilien-Vorkommenswahrscheinlichkeit der Restholzhaufen. In dessen Bereich wurden an den genannten Terminen keine Beobachtungen zu Zauneidechsen oder weiteren Reptilien gemacht.

Somit kann aktuell davon ausgegangen werden, „dass beim möglichen Zugriff auf die Flächen im Rahmen der geplanten Bautätigkeiten keine besonderen Eidechsen-schutzmaßnahmen erforderlich werden und ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG aktuell nicht zu befürchten steht“.

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

2.3 NATURRÄUMLICHE LAGE

Das Plangebiet liegt inmitten der naturräumlichen Haupteinheit RHEINHESSESCHES 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.

In den nachfolgenden Abschnitten „Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen“ bedeuten:

V = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

A = Ausgleichsmaßnahmen

E = Externe Ausgleichsmaßnahmen

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

Bestandsbeschreibung + Bewertung

GEOLOGIE

Der geologische Untergrund besteht aus pleistozänen Tonen und Schluffen, die oft mit Steinen, Geröll und Sand durchsetzt sind. Als Ausgangsgestein stehen Solifluktionsschutt, Lößlehm und Löß an.

ROHSTOFFSICHERUNGSFLÄCHEN sind im RROP 2015 im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und seiner weiteren Umgebung nicht ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beim Landesamt für Geologie und Bergbau kein aktueller BERGBAU oder ALTBERGBAU dokumentiert.

BODEN

Hauptbodentyp sind Parabraunerden mit hohem Basengehalt und Tschernoseme mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe vorherrschend. Prägende Bodenart ist schwach lehmiger Schluff bis toniger Lehm.

Die lehmigen Böden weisen ein hohes Filter- und Puffer-/Sorptionsvermögen auf (z.B. Nitratrückhaltevermögen), ebenso ein hohes Wasserspeicher- und -reglerfähigkeit.

Die landwirtschaftliche Nutzung bewirkt anthropogene Bodenveränderungen wie Durchmischung der natürlichen Bodenhorizonte (Pflügen), Verdichtung mit Verminderung der Wasser- und Luftkapazität (Befahren mit Maschinen), Wasser- und Winderosion (fehlende ständige Vegetationsdecke), Auswaschung von zugeführten Nähr- und Schadstoffen mit Beeinträchtigung des Grundwassers. Grundsätzlich können durch die bisherige ackerbauliche Intensivnutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sein.

Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben.

Gefährdete oder seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion oder Geotope mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung liegen nicht vor.

ALTABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE, SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN oder VERDACHTSFLÄCHEN im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner Nachbarschaft sind weder der Gemeinde UELVERSHEIM, noch der VG Rheinseltz oder der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz als zuständiger Fachbehörde, bekannt. Grundsätzlich besteht allerdings die Möglichkeit von Lücken im Altlastenkataster sowie dass durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sind.

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 soweit wie möglich.
- Untergrund frei von schädlichen Bodenverunreinigungen
- Abfalltechnische Prüfung von anfallendem Aushub zur Gewährleistung einer fachgerechten Verwertung.
- Aufwertung von Bodenfunktionen als Ersatz für den Verlust von offenem Boden durch Überbauung/Versiegelung.

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.

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 derzeitige landwirtschaftliche Nutzung Belastungen im Untergrund vorhanden sind.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

V b 1.1 – Sparsames Erschließungssystem

Die Herstellung der Erschließungsstraßen – mit Ausnahme der platzartigen Aufweitungen – ist mit den Mindestmaßen und mit flächensparender Funktionsmischung geplant. Dadurch wird die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt maximal 5,50 m.

V b 1.2 – Wasserdurchlässige Beläge

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

A b 1.3 – Sammlung/Verwendung + Versickerung von Niederschlagswasser

Überschüssiges Niederschlagswasser (sowie nicht versickertes Niederschlagswasser der befestigten Flächen) wird grundsätzlich über die Trennkanalisation abgeleitet. 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.

Diese Maßnahmen reduzieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt. Gleichzeitig schont die Brauchwassernutzung die Grundwasserbestände.

A b 1.4 – Extensivierung

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird nur ein Teilausgleich für den Eingriff in das Boden- und Wasserpotenzial erreicht. Die weitere Kompensation erfolgt durch die Aufwertung beeinträchtigter Bodenfunktionen durch Aufgabe der Intensivnutzung im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung, Versickerungs- und Ausgleichsflächen.

E b 1.5 – Externer Ausgleich – Schutzgut Boden

Da die erforderliche Eingriffskompensation nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erreicht werden kann, sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Beschreibung der Maßnahmen, die eine Extensivierung der derzeitigen Intensivnutzung und damit eine Aufwertung des Boden- und Wasserpotentials beinhalten, erfolgt unter E b 1.5.

V b 2 – Oberbodensicherung nach DIN 18 915

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

V b 3 – 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.

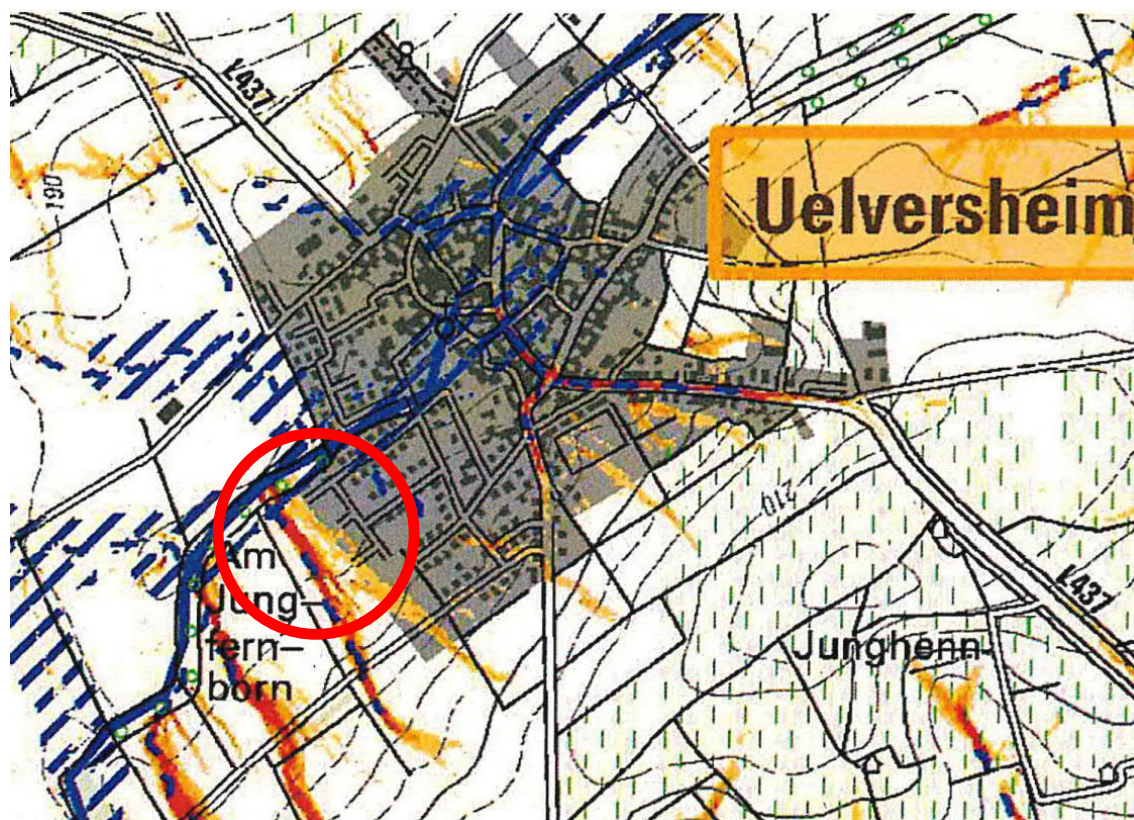
2.4.2 Schutzgut Wasser (w) (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Als GEWÄSSER 3. Ordnung führt der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende, im Höhenzug östlich der Ortslage entspringende Sasselbach temporär Oberflächenwasser nach Osten und letztlich zum Rhein hin ab. Insbesondere nach Starkniederschlägen führt er größere Wassermengen.

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

Bei seltenen STARKREGENEREIGNISSEN fällt im südöstlich angrenzenden Außengebiet Niederschlagswasser an. Die Starkregengefährdungskarte (Hochwasserinfopaket des LfU) zeigt – ausgehend vom natürlichen Geländeneiveau – durch das Plangebiet verlaufende Abflusswege bei Sturzfluten nach Starkregen, die teilweise entlang einer Tiefenlinie verlaufen.



Ausschnitt aus der Starkregengefährdungskarte, 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 Kluffgrundwasserleiter 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.
- Rückhaltung + Versickerung von überschüssigen Niederschlagswasser in der Aue des Sasselbaches.
- Beachtung des 10-Meter-Gewässerbereichs gem. § 36 WHG i.V.m. § 31 LWG.
- Schutz des Baugebietes vor Sturzfluten durch im angrenzenden Außengebiet anfallendes Niederschlagswasser nach seltenen Starkregenereignissen.

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.

w 2 – Gewässer 3. Ordnung

Nördlich des Plangebietes liegt der Sasselbach als ein Gewässer 3. Ordnung.

w 3 – Abflusswege von Sturzfluten

Das Plangebiet wird von einem Sturzflutentstehungsgebiet mit sehr hoher Abflusskonzentration durchzogen.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A/V w 1 – Maßnahmen wie für Schutzgut Boden

Die Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser decken sich mit denen für das Schutzgut Boden und sind dort bereits aufgeführt.

V w 2 – Beachtung von § 36 WHG & § 31 LWG

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der eigenständigen Genehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedarf. Anlagen an Gewässern sind solche, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind. Hierzu zählen beispielsweise Erdaufüllungen, Erdwälle, Zäune, Mauern, Versorgungsleitungen etc.

A w 3 – Anpassung der Geländehöhe im Baugebiet

Das Baugebiet einschließlich Ortsrandeingrünung wird um etwa 50 cm aufgeschüttet. So werden eventuelle Sturzfluten über die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche schadlos um das Baugebiet herum abgeleitet.

Das Geländeniveau der Ausgleichsfläche AF2 wird nicht erhöht, so dass über diese weiterhin der schadlose Abfluss von Starkregenereignissen erfolgen kann – ohne das Baugebiet zu beeinträchtigen.

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 stellt das Plangebiet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. 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 Kältereizen. 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

k 1 – Veränderung des Kleinklimas

Bebauung und Flächenversiegelung bewirken eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung bei gleichzeitiger Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen. Dies führt tendenziell zu einer geringfügigen Erwärmung des Lokalklimas sowie Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer entsprechenden Verschlechterung des Lokalklimas.

k 2 – Verschlechterung der Luftqualität

Die bauliche Nutzung bewirkt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch zusätzliche Emissionen (Hausbrand, Verkehr) bei gleichzeitigem Verlust von der Luftverbesserung dienenden Vegetationsflächen. Langfristig kann dies zu gesundheitlichen Schäden des Menschen und einer reduzierten Vitalität von Pflanzen führen.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A k 1 – Durchgrünung

Die unter A ö 1.1 und A ö 1.2 aufgeführten Einzelmaßnahmen bewirken eine starke Durchgrünung des Plangebietes und damit eine Verbesserung der Strahlungsbilanz sowie des Temperatenausgleichs. Gehölze tragen zudem durch Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zur Luftverbesserung bei.

V k 2 – Förderung regenerativer Energiegewinnung

Die Zulassung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie und zur Energieeinsparung wie Solarkollektoren oder großflächige Fassadenverglasungen vor unbeheizten Räumen leistet einen Beitrag zur Reduzierung der Luftverschlechterung.

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

Bestandsbeschreibung + Bewertung

FLORA / BIOTOPTYPEN

Der größte Teil des Plangebietes intensiv ackerbaulich genutzt. Im südlichen Bereich liegt eine mit überalterten Obstbäumen (überwiegend Halb- und Niedrigstämme) brachgefallene Gartenparzelle, die zwischenzeitlich mit ausdauernder Ruderalflur bestanden ist. Die Ostgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bildet die inzwischen gut ausgebildete Ortsrandeingrünung des Baugebietes AM SASSELBACH – 1. BA. Die Hecke setzt sich aus verschiedenen heimischen Straucharten zusammen.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt das als Regelprofil geformte Bett des Sasselbaches, der von einer Reihe Hybridpappeln begleitet wird.

FAUNA / ZOOTOPTYPEN

Auf den ÄCKERN lässt die Intensivnutzung praktisch keine Ackerbegleitpflanzen zu. Die Fauna der Bodenoberfläche beschränkt sich vorwiegend auf Bodentiere wie Laufkäferarten, die der Bewirtschaftung durch aktiven Ortswechsel entgehen oder eine hohe Vermehrungsrate aufweisen und so an die Lebensbedingungen der wiederkehrend gestörten Standorte angepasst sind.

Die Fauna der GEBÜSCHE und HECKEN lehnt sich in ihrer Zusammensetzung an die der Waldränder an. Die Strauchschicht bietet neben Kleinsäugetern vor allem buschbrütenden Vögeln Lebensraum, aber auch an bestimmte Straucharten gebundenen Insektenarten. Potentielle Buschbrüter sind z. B. Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Gartengrasmücke (*Sylvia borine*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Dompfaff (*Pyrrhula pyrrhula*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*).

Die Fauna von EINZELBÄUMEN korreliert mit der Baumart und dem Habitatangebot (Totholz, Baumhöhlen usw.). Die verschiedenen Stockwerke des Baumes bilden eine Vielzahl unterschiedlicher Habitate. Neben dem Stamm mit seinen Ritzen und Spalten ist vor allem der Kronenraum Lebensraum zahlreicher Tiere. Beispielhaft genannt seien Vögel, denen Bäume als Nist- und Nahrungsstätte, aber auch als Ansitz- und Singwarte dienen. Eine analoge Bedeutung weisen Bäume für Insekten auf, die wiederum Nahrung für insektenfressende Vögel sind.

AUSDAUERENDE RUDERALFLUREN sind für die Fauna aufgrund ihres relativ hohen Blütenreichtums, der Hohlräume in Halmen und Stengeln und der unterschiedlichen Strukturen von Bedeutung. Insbesondere für die Insektenwelt, aber auch für Kleinsäugeter und Vögel, stellen sie Lebens- und Nahrungsräume dar. Sie übernehmen die Funktion von Rückzugsorten, von dem aus immer wieder die Wiederbesiedlung der durch die Intensivnutzung gestörten benachbarten landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

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.
- Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna als Ersatz für deren Verlust durch Bebauung/Versiegelung.

Zu erwartende Auswirkungen

ö 1 – Verlust von Lebensraum mit bis gering-mittlerer Wertigkeit

Durch das geplante Baugebiet entfällt in unbebauter Landschaft Lebensraum mit bis geringer bis mittlerer Wertigkeit für Pflanzen und Tiere in Form von Ackerflächen und des Pflegeweges.

ö 2 – Verlust/Gefährdung von Lebensraum mit hoher Wertigkeit

Durch das geplante Baugebiet entfällt in unbebauter Landschaft Lebensraum mit hoher Wertigkeit für Pflanzen und Tiere in Form einer mit ausdauernder Ruderalflur und Obstbaumniedrig- und -halbstämmen bestandenen Gartenbrache.

Gemäß Beitrag Artenschutz bietet die Brache Versteckplätze und Lebensraum für einige streng oder besonders geschützte Kleinsäuger (Westigel), Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche) und Insekten (Großes grünes Heupferd, Holzbiene).

Der Verlust der Gartenbrache mit ausdauernden Ruderalflur und Obstgehölzen erfolgt als Zuschlag zu A b 1.4 = A ö 1.4 mit einem Wertfaktor von 0,5. Somit wird inklusive des Ausgleichs für die Versiegelung ein vollständiger Flächenausgleich des Verlustes der Gartenbrache erreicht.

ö 3 – Verlust von naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche (ÖG – Ortsrandein- grünung Bebauungsplan AM SASSELBACH)

Durch die Umwidmung der im Bebauungsplan AM SASSELBACH festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsfunktion in Straßenverkehrsfläche bzw. Private Grünfläche geht der Verlust von bzw. eine Minderung der Wertigkeit als Lebensraum einher.

ö 4 – Gefahr von Vogelkollisionen an Glasscheiben

An Glasflächen kommt es aufgrund von Transparenz, der Spiegelung oder nächtlichen Beleuchtung zu Vogelkollisionen, insbesondere bei Spiegelungen von Natur und Landschaft mit Landschaftselementen. Dies ist insbesondere in der westlichen und südlichen Ortsrandlage zu befürchten.

ö 5 – Baubedingte Störungen nach § 44 BNatSchG

Je nach Zeitpunkt der Erschließung kann es zu erheblichen baubedingten Störungen nach § 44 BNatSchG kommen.

ö 6 – Steinkauzröhre als Dauerniststätte

In der Pappelreihe am Sasselbach ist eine Steinkauzröhre verbaut, die als Dauerniststätte angesehen werden kann.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A ö 1.1 – Neuanlage von Hausgärten

Die Begrünung der nicht überbauten/befestigten Grundstücksflächen (mindestens 55 %) in Form von Hausgärten gleicht den Verlust von gering-mittel bedeutsamen Lebensraum in un bebauter Landschaft teilweise aus. Die in Gärten stärkeren anthropogenen Störungen werden durch eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Gärten durch die in Punkt A ö 1.2 formulierten Mindeststandards kompensiert.

A ö 1.2 – Ökologische Mindeststandards der Gärten

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation oder deren fruchtender Zuchtformen führt zu einer höheren ökologischen Wertigkeit der Hausgärten:

- Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen oder zwei kleinkronigen Laubbäumen je angefangene 350 m² Grundstücksfläche.
- Pflanzung von mindestens einem kleinkronigen Laubbaum je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze mit einem maximalen Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze.
- Verzicht auf „Schottergärten“
- Zulassen von Dachbegrünungen.

- Herstellung von Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

A ö 1.3 – Mindestqualitäten der Anpflanzungen

Die Bestimmung von Mindestqualitäten verkürzt die Entwicklungszeit von Anpflanzungen und trägt damit zur zeitnahen Kompensation der Eingriffe bei.

Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen:

- LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
in flächigen Pflanzungen auch:
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
- OBSTBÄUME: Hochstamm, St.-Umfang 7 cm, St.-Höhe 160-180 cm
- STRÄUCHER: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

A ö 1.4 – Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Der nicht durch die Maßnahme A ö 1.1 kompensierte Verlust von Lebensraum wird durch die Schaffung höherwertiger Biotopstrukturen mit Förderung der Biotopvernetzung auf den unter A b 1.4 aufgeführten Flächen wie folgt ausgeglichen:

- Retentionsraum mit wechselfeuchten Standorten + Strauchpflanzungen
- Aufbau einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung als Gehölzhecke mit Ausweisung als Öffentliche Grünfläche
- Anlage einer extensiven Wiese mit Gehölzen in Einzelstellung und in Gruppen. Zur Aushagerung wird das Mähgut abgeräumt. Biotopstrukturen nach A ö 2 werden integriert.

Mit der Entwicklung von extensiven Strukturen im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung und des geplanten Retentionsraumes wird Lebensraum für Flora und Fauna mit höherer Wertigkeit geschaffen und die Biotopvernetzung gefördert.

E b 1.5 – Externe Anlage hochwertiger Biotopstrukturen

Für die Kompensation der im Baugebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Uelversheim, Flur 18, Flst. 45 und 46/1 höherwertige Biotopstrukturen geschaffen.

Die Parzellen liegen in der Aue des Sasselbaches und sind von diesem mit seinem begleitenden Pappelbestand nur durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg getrennt. In der näheren Umgebung liegen bereits kleinere verbuschte Flächen (z.B. Flst. 39) bzw. Brachen (z.B. Flst. 47). Mittelfristig bietet es sich an, diese Flächen zu einem größeren zusammenhängenden Bereich im Sinne des Naturschutzes zu entwickeln.

Bei den Flurstücken 45 und 46/1 handelt es sich um kleinstrukturiertes Landwirtschaftsgelände mit Obstanlagen, Streuobstwiesen, Gärten und einem kleinen Ackergrundstück mit Bachlage. Das Gelände hat damit eine inselhafte Lage inmitten der sehr groß strukturierten Ackerbaulandschaft zwischen Uelversheim und Dalheim.

Entwicklungsziel: Herausnahme der ackerbaulichen Nutzung und Umwandlung zusammen mit der brachgefallenen Fettwiese in extensiv genutztes Grünland in Kombination mit Gehölzen. Bei der Nutzung mit max. 2 Schnitten pro Jahr werden alternierende Flächen für den Schutz von Bodenbrütern und Insekten ungemäht belassen.

Die vorhandenen Gehölze auf der Fläche Flst. 45 sollen durch Pflege erhalten werden, sodass hier keine Neupflanzungen erforderlich werden. Auf der Fläche 46/1 sollen mehrere hochstämmige Obstbäume im nördlichen Bereich und ein durchbrochener Feldgehölzriegel bachseitig entstehen. Ergänzend sollen Maßnahmen, die dem spezi-

ellen Artenschutz dienen durchgeführt werden, wie Steinschüttungen und Altholzhaufen. (S. Anlage 4.3 – Konzept für externe Ausgleichsflächen, plan b GbR, Bingen).



*Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Uelversheim, Flur 18, Flst. 45 und 46/1
Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: geoportal 2018)*

V ö 2.1 – Erhalt der Gartenbrache als Sukzessionsfläche

Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche bleibt die Gartenbrache mit ihrem Gehölzbestand und den Kleinstrukturen erhalten.

A ö 2.2 – Anlage hochwertiger, kleinräumiger Biotopstrukturen

Als Ersatz für den Lebensraumverlust für einige streng/besonders geschützte Arten werden kleinräumig strukturierte Flächen mit offener Wiese und Gehölzen geschaffen, ergänzt um Reptilienbiotope und sogenannte Insektenhotels. Etwa ein Drittel der derzeitigen Gartenbrache ist mit Traufen von Bäumen überstanden. Dieser Anteil von etwa 400 m² wird als Gehölzfläche in Gruppen und Einzelstellung neu gepflanzt. Weitere 100 m² werden als Reptilienbiotope angelegt. Weiter werden mindestens drei Insektenhotels aufgestellt.

V ö 3.1 – Erhalt der Hecke als Private Grünfläche

Heimische Hecken auf Privatgrundstücken erreichen i.d.R. einen geringeren ökologischen Wert als auf öffentlichen Flächen (stärkere Durchmischung von standortfremden Arten, höhere Pflegeintensität, stärkerer Nutzungsdruck, geringere Kontrollmöglichkeiten). Außerdem entfällt auf der Südwestseite die unbebaute Landschaft zugunsten von Hausgärten. Die Wertigkeit der zukünftig den Privatgrundstücken zugeordneten Gehölzstrukturen wird daher mit dem Faktor 0,5 angesetzt.

A ö 3.2 – Neuaufbau einer öffentlichen Ortsrandeingrünung

Der verbleibende Wertverlust der Gehölzhecke wird durch Neuaufbau einer Ortsrandeingrünung auf Öffentlicher Grünfläche ausgeglichen.

A ö 4 – Minimierung des Vogelschlagrisikos

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Große Glasflächen, z.B. die über mehr als ein Geschoss gehen, Über-Eck-Verglasungen und transparente Absturzsicherungen sind möglichst auszuschließen. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

V ö 5.1 – Bauzeitenfenster September bis März (außerhalb der Brutzeit)

Die Erschließung erfolgt von September bis März außerhalb der Brutzeit. Alternativ wird eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellt.

V ö 5.2 – Fluchtfähigkeit der Tiere zu Baubeginn + Baufeldfreigabe

Zu Baubeginn im Bereich der Gartenbrache müssen die Tiere fluchtfähig sein. Dies ist zwischen April und September der Fall. Zusätzlich wird die Brache vor Baubeginn auf Vorkommen von Kleinsäugetern und Reptilien untersucht.

A ö 5.3 – Ersatzstrukturen für Reptilien + Insekten als Vorab-Maßnahme

Die Maßnahmen zum Reptilien- und Insektenschutz sollten als Vorab-Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Bei rechtzeitiger Anlage der Ersatzstrukturen sind aufwendigere Maßnahmen zum Reptilienschutz voraussichtlich verzichtbar.

A ö 6 – Umsetzen der Steinkauzröhre

Da nach der Verwirklichung der Planung die Steinkauzröhre weiter innerorts liegt, soll diese versetzt werden.

2.4.5 Schutzgut Landschaft + Erholung (e) (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Bestandsbeschreibung + Bewertung

Die landwirtschaftliche Flur stellt sich als relativ ausgeräumt dar. Die den Sasselbach begleitende Pappelreihe gliedert die Landschaft und belebt das LANDSCHAFTSBILD, gleichzeitig betont sie den Bachlauf in der Landschaft. Die aufgebaute Hecke im Osten des Geltungsbereiches stellt eine wirksame Ortsrandeingrünung des Neubaugebietes von Uelversheim dar.

Die Wirtschaftswege in der landwirtschaftlichen Flur werden als Spazierwege für die NAHERHOLUNG genutzt.

Ziele

- Einfügung des Baugebietes in die Landschaft durch angepasste Bauweise sowie landschaftstypischer Ein- und Durchgrünung.
- Erhöhung des Erholungswertes durch Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielbereich.
- Herstellung einer fußläufigen Verbindung aus dem Baugebiet in die Landschaft.

Zu erwartende Auswirkungen

e 1 – Überbauung von "freier" Landschaft

Die Überbauung "freier" Landschaft bewirkt eine nachhaltige Beeinträchtigung / Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, das nach § 15 (2) BNatSchG landschaftsgerichtet neu zu gestalten ist.

Ein Mangel an ortsbildprägenden Merkmalen kann eine geringere Identität der Bewohner mit ihrem Wohnort bewirken.

e 2 – Verlust von Erholungsraum sowie Erhöhung der Einwohnerzahl

Bisher nutzbarer Erholungsraum in der "freien" Landschaft geht verloren bzw. wird beeinträchtigt. Gleichzeitig wächst mit der Bebauung die Bevölkerungszahl, auch von Kindern, so dass zusätzlicher Bedarf an für die Erholung nutzbarer Fläche entsteht.

Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

A e 1.1 – Stellung + Bauweise der Baukörper

Die Festsetzungen einer aufgelockerten Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern mit zum Ortsrand paralleler Firstrichtung, von ortstypischen Sattel-, Pult- und Walmdächern, maximalen Gebäudehöhen sowie Festsetzungen zur Fassadengestaltung bewirken ein der örtlichen Situation angepasstes Siedlungsbild.

A e 1.2 – Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes

Die unter A ö 1.1 und A ö 1.2 beschriebenen Einzelmaßnahmen bewirken ein Minimum an landschaftstypischer Durchgrünung des Plangebietes.

A e 1.3 – Aufbau einer Ortsrandeingrünung

Entlang der Nordwestgrenze des Baugebietes wird eine Hecke als Ortsrandeingrünung aufgebaut.

A e 2.1 – Verkehrsberuhigte Wohnstraßen

Durch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Wohnstraßen mit platzartigen Aufweitung entstehen wohnungsnaher Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume.

A e 2.2 – Fuß-/Radwegeverbindung in die unbebaute Landschaft

Das Baugebiet wird mit einem Fuß-/Radweg mit dem Wirtschaftswegesystem der freien Landschaft verbunden.

2.4.6 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, Luftschadstoffe, 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 immissionschutzrechtlich 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, Klimaanlage 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 Reparatursystem 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, Klimaanlage u. ä.

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

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die gesamte Anlage (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln 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 (≥ 6/ha) durchzuführen.

2.4.7 Schutzgut 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 Holzzersetzungen, 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.

2.4.8 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.

2.5 NUTZUNGSBILANZ BESTAND / PLANUNG

Aus dem Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Flächen im Geltungsbereich und der geplanten Entwicklung ergeben sich für den Planteil A folgende Nutzungsänderungen:

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
BAUGRUNDSTÜCKE WA-GEBIET: GRZ 0,4			7.666 m²		
Überbaubare Flächen	0 m ²	0,0	3.066 m ²	9,3	1.520 m ²
Private Nebenanlagen/Erschließung	0 m ²	0,0	1.533 m ²	4,7	760 m ²
Begrünung auf Baugrundstücken	0 m ²	0,0	3.067 m ²	17,1	2.785 m ²
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:			705 m²		
Hecke	0 m ²	0,0	705 m ²	4,3	705 m ²
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:			1.095 m²		
Ortsrandeingrünung	875 m ²	5,4	1.095 m ²	6,7	220 m ²
ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG:			1.310 m²		
Verkehrsberuhigter Bereich	0 m ²	0,0	1.200 m ²	7,4	1.200 m ²
Fußweg	0 m ²	0,0	110 m ²	0,7	110 m ²
Pflegeweg	215 m ²	1,3	0 m ²	0,0	-215 m ²
WASSERWIRTSCHAFT:			913 m²		
Retentionsraum	0 m ²	0,0	913 m ²	5,6	905 m ²
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:			25 m²		
Elektrizität	0 m ²	0,0	25 m ²	0,2	25 m ²
AUSGLEICHSFLÄCHEN:			4.580 m²		
Ausgleichsfläche AF 1 - Erhalt	580 m ²	3,6	580 m ²	3,6	0 m ²
Ausgleichsfläche AF 2 - Neuanlage	0 m ²	0,0	4.000 m ²	24,0	3.905 m ²
ENTFALLENDE NUTZUNGEN:			14.600 m²		
Acker	13.210 m ²	81,2	0 m ²	0,0	-13.210 m ²
Gartenbrache	1.120 m ²	6,9	0 m ²	0,0	-1.120 m ²
Grasweg	270 m ²	1,7	0 m ²	0,0	-270 m ²
GESAMTFLÄCHE	16.294 m²	100,0	16.294 m²	100,0	0 m²

2.6 GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFFE / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In nachfolgender Tabelle sind nicht die tatsächlichen Flächen, sondern die anrechenbaren Flächengrößen unter Berücksichtigung der Wertfaktoren angegeben. Die Übersicht zeigt, dass unter Einbeziehung der externen Ausgleichsflächen der funktionale Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht wird.

EINGRIFFE		Fläche	AUSGLEICHSMASSNAHMEN		Fläche
FRISTSETZUNG (f)					
f 1	Bestimmung einer Frist zur Kompensation	-----	A f 1.1	Ein-Jahresfrist für Anpflanzungen	-----
			A f 1.2	Mindestqualitäten der Anpflanzungen	-----
SCHUTZGUT BODEN (b)					
b 1	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen - Öffentliche Erschließung 1.310 m ² - WA-Gebiet (Bebauung) 7.666 m ² x GRZ 0,4 3.066 m ² - WA-Gebiet (§ 19 BauNVO) GRZ 3.066 m ² x 50 % 1.533 m ² - Fläche für Versorgungsanlagen 25 m ²	5.934 m² 1.310 m ² 4.599 m ² 25 m ²	V b 1.1	Sparsames Erschließungssystem	-----
			V b 1.2	Wasserdurchlässige Beläge (Teilversiegelung) - WA-Gebiet (Teilversiegelung) 1.533 m ² x 25 % x WF 0,5 192 m ²	192 m²
			A b 1.3	Sammlung/Verwendung + Versickerung Niederschlagswasser	-----
			A b 1.4	Extensivierung (= A ö 1.4) - Retentionsfläche 913 m ² x WF 0,5 = 457 m ² nicht anrechenbar - Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung (Gesamtgröße 1.095 m ² abzüglich A ö 3.2 525 m ²) 570 m ² - Ausgleichsflächen AF 1+2 (Gesamtgröße 4.580 m ² abzüglich A ö 2.2 930 m ²) 3.650 m ²	4.220 m²
			E b 1.5	Externer Ausgleich (= E ö 1.5) - Gemarkung Uelversheim, Flur 18 Flst 45 + 46/1 (Gesamtgröße 4.089 m ² abzüglich A ö 2.2 420 m ²)	3.669 m²
b 2	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen - Hausgärten WA-Gebiet 7.666 m ² x 40 % 3.066 m ²	3.066 m²	V b 2	Oberbodensicherung nach DIN 18 915 - Hausgärten WA-Gebiet 7.666 m ² x 40 % 3.066 m ²	3.066 m²
b 3	Grundsätzliche Möglichkeit von schädlichen Bodenverunreinigungen	-----	V b 3	Anzeigepflicht gem. § 5 (1) LBodSchG	-----
SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT BODEN		9.000 m²	SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT BODEN		11.147 m²

SCHUTZGUT WASSER (w)

w 1	Auswirkungen wie auf Schutzgut Boden	----	A/V w 1	Maßnahmen wie für Schutzgut Boden	----
w 2	Gewässer 3. Ordnung	----	V w 2	Beachtung von § 36 WHG & § 31 LWG	----
w 3	Sturzflutentstehungsgebiet	----	A w 3	Anpassung der Geländehöhe des Baugebietes	----

SCHUTZGUT KLIMA + LUFT (k)

k 1	Veränderung des Kleinklimas	----	A k 1	Durchgrünung - Maßnahmen von A ö 1.1 + A ö 1.2	----
k 2	Verschlechterung der Luftqualität	-----	A k 2	Förderung regenerativer Energiegewinnung	----

SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE (ö)

ö 1	Verlust von Lebensraum mit bis gering-mittlerer Wertigkeit - Acker, Intensivnutzung 13.210 m ² - Pflegeweg, unbefestigt 270 m ²	13.480 m ²	A ö 1.1	Neuanlage von begrünter Flächen - Hausgärten WA-1-Gebiet 7.666 m ² x 40 % 3.660 m ²	3.066 m ²
			A ö 1.2	Ökologische Mindeststandards der begrünter Flächen - Verzicht auf „Schottergärten“ - Zulassen von Dachbegrünungen - Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen	----
			BAUMPFLANZGEBOTE: - WA: 1 Baum pro 350 m ² Grundstücksfläche 7.666 m ² : 350 m ² 22 St - 1 Baum pro 20 m Grundstücksgrenze Straße 420 m : 20 m 21 St		

			A ö 1.3	Mindestqualitäten der Anpflanzungen	-----
			A ö 1.4	Anlage hochwertiger Biotopstrukturen (= A b 1.4) - Retentionsfläche 913 m ² x WF 0,5 457 m ² nicht anrechenbar - Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung (Gesamtgröße 1.095 m ² abzüglich A ö 3.2 525 m ²) 570 m ² - Ausgleichsflächen AF 1+2 (Gesamtgröße 4.580 m ² abzüglich- A ö 2.2 930 m ²) 3.650 m ²	4.220 m²
			E ö 1.5	Externer Ausgleich (= E b 1.5) - Gemarkung Uelversheim, Flur 18 Flst 45 + 46/1 (Gesamtgröße 4.089 m ² abzüglich A ö 2.2 420 m ²)	3.669 m²
ö 2	Gefährdung/Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit Gartenbrache mit Lebensraum und Versteckplätzen 1.120 m ² x WF 0,5 für streng/besonders geschützte Igel, Zauneidechse, Blindschleiche, Großes grünes Heupferd, Holzbene	560 m²	V ö 2.1	Erhalt der Gartenbrache als Sukzessionsfläche Ausgleichsfläche AF 1 580 m ² x WF 0,5 290 m ² nicht anrechenbar	
			A ö 2.2	Anlage hochwertiger, kleinräumiger Biotopstrukturen (als Zuschlag zu A b 1.4 = E ö 1.4) - Gehölze in Gruppen und Einzelstellung (400 + 350) 750 m ² - Trockenbiotope/Steinschüttung (130 + 70) 200 m ² - Feuchtbiotop Nordrand AF 2 400 m ²	1.350 m²
ö 3	Verlust von naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche (ÖG – Ortsrandeingrünung Bebauungsplan AM SASSELBACH) - Umwandlung in Private Grünfläche 705 m ² - Umwandlung in Allgemeines Wohngebiet 115 m ² - Umwandlung in Straßenverkehrsfläche 55 m ²	875 m²	V ö 3.1	Erhalt der Hecke als Private Grünfläche Private Grünfläche – Hecke 705 m ² x WF 0,5 350 m ² nicht anrechenbar	
			A ö 3.2	Neuaufbau einer öffentlichen Ortsrandeingrünung - Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung (Gesamtgröße 1.095 m ² abzüglich A b 1.4 = A ö 1.4 570 m ²)	525 m²
ö 4	Gefahr von Vogelkollisionen an Glasscheiben	-----	V ö 4	Minimierung des Vogelschlagrisikos	-----

ö 5	Baubedingte Störungen nach § 44 BNatSchG	-----	V ö 5.1	Bauzeitenfenster September bis März (außerhalb der Brutzeit) alternativ: Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro	-----
			V ö 5.2	Fluchtfähigkeit der Tiere zu Baubeginn + Baufeldfreigabe Fluchtfähigkeit von April bis September gegeben	-----
			A ö 5.3	Ersatzstrukturen für Reptilien + Insekten als Vorab-Maßnahme Vorab-Maßnahmen zum Reptilienschutz vermeiden spätere aufwendigere Maßnahmen	-----
ö 6	Steinkauzröhre als Dauerniststätte	-----	A ö 6	Umsetzen der Steinkauzröhre	-----
SUMME EINGRIFF SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE		14.915 m ²	SUMME AUSGLEICH SCHUTZGUT PFLANZEN + TIERE		12.830 m ²
SCHUTZGUT LANDSCHAFT + ERHOLUNG (e)					
e 1	Überbauung "freier" Landschaft Orts-/Landschaftsbild ist nach § 15 (2) BNatSchG neu zu gestalten: - Siedlungsbild - Durchgrünung - Eingrünung	-----	A e 1.1	Stellung + Bauweise der Baukörper	-----
			A e 1.2	Landschaftstypische Durchgrünung des Baugebietes - Maßnahmen von A ö 1.1, A ö 1.2	
			A e 1.3	Aufbau einer Ortsrandeingrünung (= A b 1.4 = A ö 1.4) - Hecke (ÖG) als westliche und südliche Ortsrandeingrünung	-----
e 2	Verlust von Erholungsraum + Erhöhung der Einwohnerzahl	-----	A e 2.1	Verkehrsberuhigte Wohnstraßen	-----
			A e 2.2	Fuß-/Radwegeverbindung in die unbebaute Landschaft	-----
SCHUTZGUT MENSCH + GESUNDHEIT (m)					
m 1	Tieffrequenter Schall durch Luftwärmepumpen, Klimaanlage u. ä.	-----	V m 1	Maximale Schalleistungspegel + Aufstellort von Luftwärmepumpen, Klimaanlage u. ä.	-----
m 2	Erhöhtes Radonpotential	-----	V m 2	Empfehlung von Radonmessungen & baulichen Vorsorgemaßnahmen	-----

SCHUTZGUT KULTUR + SONSTIGE SACHGÜTER (s)

s 1	Grundsätzliche Möglichkeit von archäologischen Funden werden nicht erwartet, sind jedoch grundsätzlich vorstellbar	-----	V s 1.1	Meldung von eventuellen archäologischen Funden	-----
			V s 1.2	Maßnahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde	-----

GESAMTBILANZ EINGRIFFE – AUSGLEICHSFLÄCHEN

AUSGLEICHSBEDARF		FLÄCHE	AUSGLEICHSFLÄCHEN		intern	extern	
b 1	Öffentliche Erschließung	1.310 m ²	5.934 m ²	V b 1.2	Teilversiegelung	192 m ²	
	Allgemeine Wohngebiete	4.599 m ²		A b 1.4	Extensivierung (= A ö 1.4) - Retentionsraum 457 m ² nicht anrechenbar - ÖG – Ortsrandeingrünung 570 m ² - Ausgleichsflächen AF 1+2 3.650 m ²	4.220 m ²	
	Fläche für Versorgungsanlagen	25 m ²		E b 1.5	Externer Ausgleich Flur 18, Flurst. Nr. 45+46/1		3.669 m ²
ö 2	Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit	560 m ²	V ö 2.1	Erhalt der Gartenbrache als Sukzessionsfläche nicht anrechenbar 290 m ²			
			A ö 2.2	Anlage hochwertiger, kleinräumiger Biotopstrukturen - Gehölze in Gruppen + Einzelstellung 400 m ² - Trockenbiotop/Steinschüttung 130 m ² - Feuchtbiotop 400 m ²	400 m ²	350 m ² 70 m ²	
ö 3	Verlust von Lebensraum mit hoher Wertigkeit	875 m ²	V ö 3.1	Erhalt der Hecke als Private Grünfläche nicht anrechenbar 350 m ²			
			V ö 3.2	Neubau einer öffentlichen Ortsrandeingrünung	525 m ²		
				Zwischensumme	5.867 m²	4.089 m²	
SUMME AUSGLEICHSBEDARF		7.369 m²		SUMME AUSGLEICHSFLÄCHEN	9.956 m²		

Der externe Ausgleich von 4.089 m² wird in der Gemarkung Uelversheim auf den Grundstücken Flur 18, Flst. Nr. 45 und 46/1 gedeckt. Damit sind die durch den Bebauungsplan AM SASSELBACH – 3. BA vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Der Überschuss von 2.587 m² verbleibt auf dem Ökokonto der Gemeinde Uelversheim und wird für künftigen Ausgleichsbedarf vorgehalten.

2.7 ZUSAMMENFASSUNG gemäß Anlage 1, Nr. 3c zu § 2 (4) + § 2 a BauGB

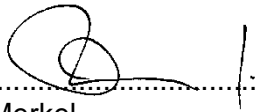
Nachfolgende Gliederung der Zusammenfassung des Umweltberichtes entspricht der Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB:

Gliederung des Umweltberichtes gemäß Anlage zu § 2 (4) + § 2 a BauGB	
1.	EINLEITUNG
1.a)	Kurzdarstellung + Ziele
	Mit dem Baugebiet AM SASSELBACH – 3. BA sollen die für die Eigenentwicklung der Gemeinde UELVERSHEIM erforderlichen Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Hierzu wird die geordnete städtebauliche Entwicklung weitergeführt, die am südwestlichen Ortsrand von UELVERSHEIM zur Schaffung von Wohnbauflächen bereits vor einigen Jahren begonnen wurde.
	Beschreibung der Festsetzungen
	Festgesetzt werden die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Firstrichtung und die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen sowie die landespflegerischen Maßnahmen für die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Im WA ist durchgehend eine nur eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen, wobei die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken möglich ist. Damit soll eine dem Ortsbild angepasste, dichte und doch differenziert strukturierte Bebauung entsprechend der Baustruktur des 1. bis 3. BA entstehen. Auch die Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper, vorwiegend Dachausbildung und Fassadengestaltung betreffend, orientieren sich an der Charakteristik der bereits umgesetzten Bauabschnitte. Ferner sind für Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude ebenso vorgeschrieben, wie die Minimal-/Maximalgrößen der Baugrundstücke, um städtebauliche Fehlentwicklungen am Ortsrand von Uelversheim zu vermeiden.
	Bedarf an Grund + Boden
	Der Bebauungsplan AM SASSELBACH – 3. BA umfasst eine Gesamtfläche von 16.294 m ² . Nach Abzug des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes AM SASSELBACH beträgt die tatsächliche Bruttofläche der Neubaugebietsausweisung einschließlich der Ortsrandeingrünung 15.244 m ² . Die maximal zulässige Neuversiegelung / Überbauung beträgt 4.599 m ² .
1.b)	Umweltschutzrelevante Ziele von anzuwendenden Fachgesetzen + Fachplänen
	Diesen Bebauungsplan betreffende umweltschutzrelevante Ziele sind im Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Luft, in der Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (§ 14f BNatSchG) und im Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) und im Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) aufgeführt.
	Art, wie vorgenannte Ziele berücksichtigt sind
	Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gem. § 44 BNatSchG und Integration der Eingriffsregelung berücksichtigt. Die wasserrechtlichen Belange in Bezug auf die Behandlung von Oberflächen- und Schmutzwasser werden im Zuge der Erschließungsplanung durch Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes beachtet.
2.	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
2. a)	Bestandsaufnahme
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Planteil A - wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Eine mit Obstgehölzen bestandene Gartenparzelle ist zwischenzeitlich brachgefallen. Es hat sich ausdauernde Ruderalflur entwickelt. Im Nordosten wird die Hecke des Baugebietes AM SASSELBACH – 1. BA einschließlich des parallel verlaufenden Pflegeweges Bestandteil des Bebauungsplanes AM SASSELBACH – 3. BA.
	Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zu prüfende Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB)
	a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:
	Eine detaillierte Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen ist den Punkten "Zu erwartende Auswirkungen" in den Ausführungen zu den verschiedenen Schutzgütern des Kapitels UMWELT dieser Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Erheblich beeinflusst werden die Schutzgüter Boden und Wasser, bedingt durch die zulässige Überbauung/Versiegelung.

2.	Beschreibung + Bewertung der Umweltauswirkungen
	b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:
	Schutzgebiete oder –objekte gemäß Landesnaturschutz- oder -wassergesetz sind ebenso wenig betroffen wie Biotope der landesweiten Biotopkartierung.
	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:
	FFH- bzw. nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete sind nicht betroffen. Allerdings hat aufgrund der Böden im und um das Planungsbiet hohes Vorkommenspotenzial für den Feldhamster, der gemäß FFH-Richtlinie, Anhang IV, streng geschützt ist.
	c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:
	Luft-Wärmepumpen sind weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig. Allerdings emittieren sie tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es werden maximale Schalleistungspegel bzw. Mindestabstände festgesetzt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Beim Zerfall des Radons entsteht ionisierende Strahlung. Diese können bei Menschen, deren natürliches Abwehr- oder Reparatursystem versagt oder überfordert wird, auch Krankheiten verursachen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt bei geplanten Neubauten Radonmessungen in der Bodenluft. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m ³ festgestellt, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
	d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:
	Kulturgüter oder sonstige Schutzgüter werden durch die Planung nicht betroffen. Bei nicht zu erwartenden archäologischen Funden ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
	e) Vermeidung von Emissionen:
	siehe Punkt f)
	Sachgerechter Umgang mit Abfällen + Abwässern:
	Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Entsorgungsbetriebe entsorgt, Schmutzwasser der Kläranlage Guntersblum zugeleitet und dort gereinigt. Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder seiner nahen Umgebung sind nicht bekannt.
	f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:
	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen zwar nicht festgesetzt, jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen. Ansonsten ist im Rahmen der Bauanträge die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.
	g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:
	Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der ehemaligen VG Nierstein-Oppenheim ist das geplante Baugebiet AM SASSELBACH - 3. BA zwar dargestellt, aber mit anderen Umrissen. Gleiches gilt für den Entwurf des Flächennutzungsplanes 2030 der VG Rhein-Selz.
	h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:
	siehe Punkt f)
	i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d):
	Erwähnenswerte Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.
2. b)	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung
	Mit der Ausweisung des Baugebietes erfolgen die in Kapitel UMWELT, Unterkapitel SCHUTZGÜTER, Abschnitte ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffe, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen kompensiert werden.

	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtumsetzung der Planung
	Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig eine Weiterführung der intensiven Ackernutzung zu erwarten. Die dennoch erforderliche Bereitstellung von Bauflächen wird an anderen Orten erfolgen.
2. c)	Geplante landespflegerische Maßnahmen
	Die Bodenversiegelung wird durch ein sparsames Erschließungssystem minimiert. Sofern nutzungsbedingt möglich, werden Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt. Oberboden wird gesichert. Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiter genutzt werden bzw. wird versickert oder verdunstet. Für die nicht überbauten Flächen (Gärten) werden ökologische Mindeststandards festgelegt. Im Nordwesten wird eine neue Ortsrandeingrünung aufgebaut, in deren Anschluss sich die naturrechtliche Ausgleichsfläche anschließt. Das erforderliche Retentionsbecken wird naturnah ausgebildet. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen dienen als wohnungsnahe Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielräume. Das Baugebiet wird über einen Fuß-/Radweg mit dem Wirtschaftswegesystem der landwirtschaftlichen Flur vernetzt.
2. d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches
	Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der gegebenen äußeren Rahmenbedingungen keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN
3. a)	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
	Im Rahmen der Umweltprüfung war die Anwendung von technischen Verfahren nicht erforderlich.
	Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben
	Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.
3. b)	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
	Die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden von der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Mainz abgenommen. Der Gemeinde Uelversheim obliegt die Überwachung der dauerhaften Einhaltung der Umweltziele (Monitoring). Dies betrifft insbesondere die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe. Die Gemeinde Uelversheim wird 5 Jahre nach Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine erstmalige Überwachung der genannten Umweltziele durchführen. Sofern sich allerdings bereits zuvor ein Anlass dazu ergibt, kann die Überwachung auch früher einsetzen. Nach der erstmaligen Überwachung wird die Gemeinde diese regelmäßig im Abstand von 3 Jahren wiederholen. Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass sie gemäß § 4 (3) BauGB von den Fachbehörden Mitteilung erhält, sofern nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.

Wiesbaden, den 19.04.2021



 Merkel