

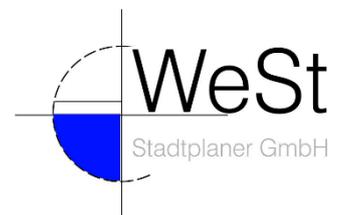
2020

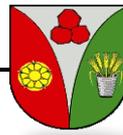
Ortsgemeinde Gamlen Bebauungsplan ,In der Seit' GEMÄSS § 13B BAUGB



Satzungsexemplar

August 2020





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	6
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	8
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	9
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	21
10	BODENORDNUNG	24
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	24
12	PFLANZENLISTEN	26

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

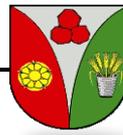
Die Ortsgemeinde Gamlen plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „In der Seit“.

Hierzu soll ein Flächenareal südlich der Ortslage angrenzend an den „Birkenweg“ entwickelt werden.

Die Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 2,6 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Bereits heute liegen der Gemeinde konkrete Bauwünsche vor. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Der Planbereich bietet sich an, da diese Flächen sich unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgefüge befinden und im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.

Es ist vorgesehen, dass die Ortsgemeinde einen Großteil der Grundstücke erwirbt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans die überwiegende Zahl der Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.



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

Dabei soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist möglich, da eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern überplant wird, durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Gamlen gegeben.

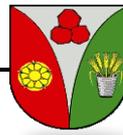
In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Im Bereich des Anknüpfungspunktes an das nördlich angrenzende Baugebiet werden Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf m Acker – Auf m Bungert“ überplant. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt diese Bereiche.

Die Ortsgemeinde hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplan die ihre Wohnbaupotentiale geprüft und Daten im Raum + Monitor – System aktualisiert. Es konnte festgestellt werden,



dass in Gamlen, auch bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 2,2 % in der Verbandsgemeinde, ein Wohnbauflächenbedarf zu erkennen ist. Derzeit leben 482 Einwohner in Gamlen.

Die vorhandenen Baulücken (Wohnbauflächen 0,098 ha und Mischbauflächen 1,9 ha) können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden.

Weiterhin stehen der Ortsgemeinde nach Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans Außenpotentiale von ca. 2,5 ha Wohnbauflächen und 1,76 ha Mischbauflächen zur Verfügung. Betrachtet man die Potentiale genauer, so ist festzustellen, dass diese aufgrund der direkt angrenzenden Gewerbeflächen, der Topographie und angrenzender Windkraftanlagen nur sehr eingeschränkt bzw. nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung wird sich die Verbandsgemeinde mit den Potentialflächen der Ortsgemeinden intensiv beschäftigen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Gamlen hat in der Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss beschlossen.

Dem Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung am 03.12.2019 zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Verfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

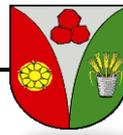
Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29.05.2017 ist es möglich, über einen Bebauungsplan Außenbereichsflächen, die sich Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gamlen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Seit“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m² oder 10.000m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gilt eine zeitliche Begrenzung bis zum 31.12.2019. Es gilt §13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Die Grundstücksfläche (21.858 m² * 0,4 = 8.743,2 m²) liegt unter der o.g. maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m². Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b im BauGB Sinne des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan



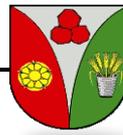
- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
 - b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
 - c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben
Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).
- zu b) keine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter
Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.
- zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchGNach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „In der Seit“ kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB ist somit gegeben.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.



3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Süden von Gamlen.

Es wird östlich durch den Wirtschaftsweg Flur 10 Nr. 66 bzw. Flur 9 Nr. 153 begrenzt. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die nordöstliche und nordwestliche Grenze bilden die angrenzenden Siedlungsflächen bzw. die L109.

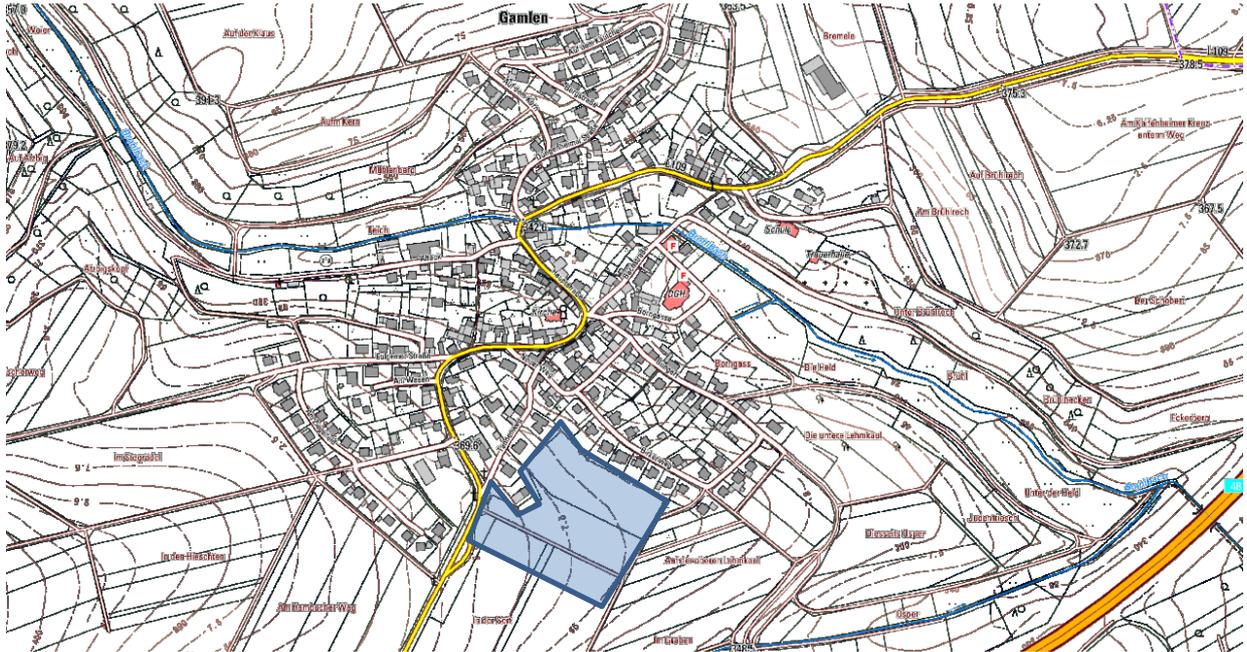


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den gesamten Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung entsprechend angepasst.

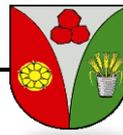


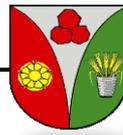
Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Kaisersesch

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes beschäftigt. Oberste Priorität war die Flächenverfügbarkeit. Durch Ankauf bzw. Kaufoptionen kann die Ortsgemeinde über den größten Teil der geplanten Bauflächen verfügen. Entsprechend dem vorhanden Bedarf soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Die Überplanung der gesamten Flächen wurde initiiert, damit bereits in dieser Planungsphase die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für den gesamten Planbereich abgestimmt werden können. Hierunter fallen vor allem die erforderliche Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Anbindung an die Landesstraße.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m² wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die Grundstücke erstrecken sich auf eine Fläche von ca. 21.708 m². Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt. Somit sind ca. 8.683 m² Fläche mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überplant. Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.



5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Es ist schwach geneigt und nördlich grenzt die Ortslage an.

5.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über einen neuen Anknüpfungspunkt an die Landesstraße erschlossen. Darüber hinaus wird die bereits im angrenzenden Bebauungsplan vorgesehene Verbindung zum „Birkenweg“ aufgenommen.

Der Bebauungsplan basiert auf der Straßenplanung des Büros Senger Consult GmbH, Treis-Karden.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von 630 – 800 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

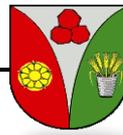
Die Ortsgemeinde Gamlen hat aus verschiedenen Planungsalternativen, die abgebildete Variante ausgewählt.



Abbildung 3: Städtebauliche Variante, Quelle WeSt-Stadtplaner

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von insgesamt ca. 30 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 630 und 800 m² aufweisen. Im ersten Bauabschnitt sollen ca. 20 Baugrundstücke erschlossen werden.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, entsprechend den angrenzenden Baugebieten vermitteln.



7.2 Verkehr

Die innergebietliche Erschließung bildet eine Schleifenstraße, die an die Landesstraße und den ‚Birkenweg‘ angehängt wird.

Die Anbindung an die L109 wurde vom Planungsbüro Senger Consult mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz abgestimmt. Eine Linksabbiegespur wurde für nicht erforderlich gehalten. Dem Bebauungsplan liegt die abgestimmte Variante zugrunde.

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Gliederung der Erschließungsstraßen erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (66) am Rand des Plangebiets bleibt in vollem Umfang erhalten.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Seit“ der Ortsgemeinde Gamlen sind schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionssituation im geplanten Wohngebiet durchgeführt worden. Auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) wurden die Straßenverkehrsgeräusche, die durch den Verkehr auf der A 48 und der L 109 im Plangebiet verursacht werden, berechnet.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgte anhand der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung).

Für den Fall, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht, die eine angemessene Abwägung des Schallschutzes ermöglichen.

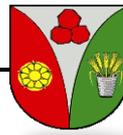
Bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die Windkraftanlagen im Norden und Westen der Ortsgemeinde mitberücksichtigt. Die Immissionsbelastung durch die Windkraftanlagen wurde den zur Verfügung gestellten schalltechnischen Gutachten entnommen.

Die Untersuchungen liegen in Form einer gutachterlichen Stellungnahme vor.

Zusammenfassend kommt das Gutachten Schalltechnische Untersuchungen Nr. 5332 Bebauungsplan „In der Seit“ der OG Gamlen vom Oktober 2019 zu folgenden Ergebnissen:

Auf Grundlage der laut Gutachten aufgeführten Eingangsdaten ist die Verkehrsgeräuschimmissionsbelastung im Geltungsbereich des Plangebiets in Form von Rasterlärmkarten flächenhaft für verschiedene Immissionshöhen unterschieden zwischen Tages- und Nachtzeit bei freier Schallausbreitung dargestellt worden. ...

Der Vergleich der Beurteilungspegelklassen in den Anlagen 2 und 4 des Gutachtens mit dem schalltechnischen Orientierungswert der Tageszeit zeigen auf, dass im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschritten wird. Die Anlagen 3 und 5 des Gutachtens verdeutlichen, dass der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete während der Tageszeit im nahezu gesamten Plangebiet eingehalten wird. Die Berechnungen des Gut-



achtens unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Geschwindigkeiten. Derzeit ist dem Bereich des Fahrbahnverschwenks noch keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Die Ortsgemeinde wird in diesem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Teilabschnitt Eingang Fahrbahnverschwenkung bis zur geplanten Einfahrt Tempo 50 beantragen.

Während der Nachtzeit ist, laut Gutachten, von einer Überschreitung des Orientierungswertes und des Immissionsgrenzwertes für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet auszugehen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Beurteilungspegel der beiden Verkehrswege (Autobahn A 48 und Landesstraße L 109) unabhängig von den Beurteilungsmaßstäben Überschreitungen der Immissionsschutzvorgaben zumindest in Teilen des Plangebietes verursacht werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden daher untersucht.

Schallschutzmaßnahmen¹

Aktiver Schallschutz

Grundsätzlich sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die außen vor den Fenstern bzw. im Freibereich einzuhalten sind, aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen zu bevorzugen, weil durch passive Maßnahmen u.a. keine Freibereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. geschützt werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Bereiche beschränkt sich jedoch auf die Tageszeit.

Auf eine Untersuchung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen wurde jedoch verzichtet, da die flächendeckende Überschreitung durch die Autobahn und durch die unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 109 verursacht wird. Zum einen kann die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nur durch unverhältnismäßig lange und hohe Abschirmungen gewährleistet werden und zum anderen wird der Grenzwert der 16. BImSchV während der Tageszeit nahezu im gesamten Außenbereich eingehalten.

Zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrsräuschen werden daher im nachfolgenden Kapitel ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Passiver Schallschutz

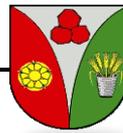
Um eine ausreichende Ruhe in künftigen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherzustellen, werden die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nach den Vorgaben der DIN 4109. Hierbei werden die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche und der Gewerbe Geräusche durch die Windkraftanlagen energetisch addiert.

Den schalltechnischen Gutachten für die Windkraftanlagen ist zu entnehmen, dass die Gesamtbelastung von 19 Windkraftanlagen im Plangebiet deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit liegt und somit keinen signifikanten Einfluss auf die Dimensionierung der Lärmpegelbereiche hat.

Gemäß den Ausführungen der DIN 4109 wird bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche der Beurteilungspegel der Verkehrsräusche während der Nachtzeit mit einem Zuschlag von 13 dB(A) versehen. Dieser Wert wird mit dem um einen 3 dB(A) erhöhten Nachtrichtwert für Allgemeine Wohngebiete energetisch addiert.

¹ Vgl. hierzu Gutachten Nr. 5332 Bebauungsplan "In der Seit", Ortsgemeinde Gamlen, Ingenieurbüro für Schallschutz Moll, Oktober 2019



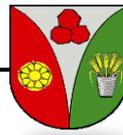
Die Lärmpegelbereiche werden in 5 dB(A) große Klassen unterteilt und sind in den Anlagen 8 und 9 des Gutachtens abgebildet. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen bestimmen sich in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche und sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Die detaillierten Anforderungen an den Luftschallschutz werden in Abhängigkeit der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche bestimmt. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauausführung auf Grundlage der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen, und die passiven Lärmschutzmaßnahmen textlich festzusetzen.

Wie der Anlage 8 zu entnehmen ist, befinden sich mit zwei Ausnahmen alle Baufelder im Lärmpegelbereich III. Teile der beiden westlich gelegenen Baufelder liegen im Lärmpegelbereich IV. Dieser Beurteilung liegt die gegenwärtige Beschilderungssituation und die damit verbundene Geschwindigkeitsbegrenzung zugrunde. Gegenwärtig befindet sich das Ortseingangsschild zwischen dem Abschnitt 2 und 3. Dies bedeutet, dass im Abschnitt 2 trotz der Verschwenkung formal eine Höchstgeschwindigkeit von v = 100 km/h für Pkw und v = 80 km/h für Lkw zulässig ist. Versetzt man das Ortseingangsschild in den Bereich zwischen Abschnitt 1 und 2, muss für den Abschnitt 2 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von v = 50 km/h für Pkw und v = 50 km/h für Lkw den Berechnungen zugrunde gelegt werden. Dadurch vermindert sich die Immissions-situation, so dass als Folge alle Baufelder des Plangebiets im Lärmpegelbereich III liegen (siehe Anlage 9).



In vorliegenden Bebauungsplan wurde die in Anlage 8 des Gutachtens empfohlenen Maßnahmen umgesetzt, da derzeit noch nicht absehbar ist, ob das Ortsschild vor die Fahrbahnverschwenkung gesetzt werden kann und damit von einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Höhe der geplanten Bebauung ausgegangen werden kann. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.4 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 b BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Geschützte Landschaftsteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2020)



Gemäß erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biototypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Moselgebiet von Schweich bis Koblenz. Die Landesverordnung gilt nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS Februar 2020).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: Februar 2020).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen (LANIS Februar 2020).

7.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

7.5.1 Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten

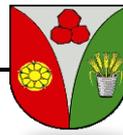
Alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie alle heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, die in ARTeFAKT unter dem TK-25 Blatt Nr. 5709 Kaifenheim) (Hrsg.: Landesamt für Umwelt Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz) gelistet sind, wurden durch den Vergleich ihrer Habitatansprüche mit den im Untersuchungsraum vorhandenen Habitatstrukturen und Standortbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung auf ihr potenzielles Vorkommen im Plangebiet hin überprüft.

Das TK-25 Blatt Nr. 5709 Kaifenheim (Bereich Gamlen) enthält keine Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind und damit unter die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach BNatSchG fallen.

Relevante Habitatstrukturen für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten sind innerhalb des Plangebietes die Ackerflächen und der Krautsaum, die eine Funktion als potenzielles Fortpflanzungshabitat und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat für die typischen bodenbrütenden Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes darstellen. Aufgrund der hohen Bewirtschaftungsintensität auf den Ackerflächen des Plangebietes und seiner Umgebung ist deren Habitateignung jedoch deutlich eingeschränkt. Daher sind hier potenziell nur wenige / vereinzelte Brutpaare zu erwarten.

In ARTeFAKT sind in dem TK-25 Blatt Nr. 5709 Kaifenheim als Brutvögel des Offenlandes die Feldlerche (*Alauda arvensis*), das Rebhuhn (*Perdix perdix*), die Wachtel (*Coturnix coturnix*) und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) benannt. Diese Arten sind mit einem Vorkommen einzelner Brutpaare im Plangebiet nicht auszuschließen.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens muss eine Zerstörung von potenziell vorhandenen Vogelgelegen sowie eine Tötung von einzelnen Individuen dieser Arten vermieden werden.



Aus diesem Grund wird als Hinweis vorgegeben, dass bei der **Vorbereitung der Bauflächen die Vegetationsschicht im Baufeld außerhalb der Brutzeit dieser Arten – d.h. ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 31. März - flach abgeschoben werden muss**, um eine Zerstörung von bestehenden Nist- / Brutplätzen auszuschließen. Im Anschluss muss das **Baufeld während der gesamten Bauzeit weitgehend vegetationsfrei gehalten** werden, um die Flächen für diese Arten als Brutgebiet unattraktiv zu gestalten und somit während der Bauphase eine vorübergehende Vergrämung zu erzielen. Als Zusatzeffekt wird auch das Nahrungsangebot stark reduziert, so dass die Baustellenflächen und das nähere Umfeld im laufenden Baustellenbetrieb weitgehend gemieden werden. Die Baumaschinen und Lkw können auf dem Baufeld nur relativ langsam fahren. Die Vogelarten, die während des Baustellenbetriebs die Fläche trotz starker Beunruhigung zur Nahrungssuche nutzen, sind wendige Flieger mit entsprechenden Fluchtdistanzen, so dass Kollisionen mit den an- und abfahrenden Lkw's oder sonstigen Baumaschinen während der Bauphase weitestgehend ausgeschlossen werden können. Das verbleibende geringfügige Restrisiko entspricht dem allgemeinen Lebensrisiko und stellt daher keine signifikante Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes dar. Der dauerhafte Verlust der Ackerflächen wird keine existenzielle Bedeutung für den lokalen Bestand von Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze erlangen, da im Umfeld ausreichende Offenlandflächen verbleiben.

Alle übrigen in ARTeFAKT unter dem TK-25 Blatt Nr. 5709 Kaifenheim gelisteten Arten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensstätten bzw. sind höchstens als Nahrungsgäste, überfliegend oder das Gebiet durchstreifend zu erwarten. Für diese Arten kann das Eintreten der sog. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 (Töten oder Verletzen, erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, Zerstören oder Beschädigen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgeschlossen werden. Im Ergebnis ist aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs im Umfang und der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Habitatstrukturen oder Biotope sowie der hohen Vorbelastung keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des populations- und individuenbezogenen Artenschutzes von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu erwarten.

Damit bleibt bei Durchführung des Bauvorhabens insgesamt der „günstige Erhaltungszustand“ für Lebensräume und Arten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.



7.5.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben in der Feldflur südlich von Gamlen und den daraus resultierenden baulichen und nutzungsbedingten Veränderungen des Plangebietes

1. **keine Zerstörung von Biotopen** erfolgt, die für dort wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. **Eine Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands der örtlichen Populationen ist sichergestellt.**
2. **Keine Tötungen** von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, **keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen** erfolgen, die zu signifikant negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
3. **Keine** wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der **Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört** werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.
4. **Keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten erheblich **beschädigt oder zerstört** werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

7.6 Prospektion

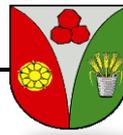
In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Daher muss davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Planungsbereiches bislang unbekannte archäologische Denkmäler vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§21, Abs. 3 DSchG RLP).

Die geomagnetische Prospektion ist in der Zwischenzeit durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Prospektion wurden von der Generaldirektion gesichtet. In den Ergebnissen zeichnen sich einige Verdachtspunkte ab. Diese lassen nicht eindeutig auf archäologische Befunde schließen, jedoch sollten diese Punkte im Vorfeld der Erschließung abgeklärt werden.

Hierzu sind diverse Schürfungen in Bereichen unklarer Geomagnetikanomalien durchzuführen. Auf Basis dieser Schürfungen wird dann eine erneute Stellungnahme mit aktualisiertem archäologischem Sachstand erstellt.

Es wurde mit der Generaldirektion vereinbart, dass die Sondagen unmittelbar nach der Aberntung durchgeführt werden. Wenn durch die Sondagen dann archäologische Befunde verifiziert werden, muss dann umgehend eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden, um diese rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abschließen zu können.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren kann aber weiter geführt werden.



8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietslichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).



8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 630 und 800 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden auf **max. 9,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

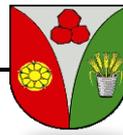
Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

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

8.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.



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

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

8.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

8.5 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme der Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. Diese Anlagen sind somit auf den überbaubaren Flächen oder den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu konzentrieren.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

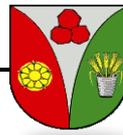
Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 630 und 800 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

8.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen in einer Breite von 5,50 m fest.

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung.



8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen).

Folgende Maßnahmen sind derzeit geplant:

- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Vermeidungsmaßnahme (Maßnahme 3)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 4)

8.9 Zeitliche Umsetzung / Zuordnung der Grünordnungsmaßnahmen

Die vorgenannten Maßnahmen sind erforderlich, um die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

8.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Ortsgemeinderat hat sich in den Beratungen zum Bebauungsplanentwurf intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Rahmen der verschiedenen Bauleitpläne der Ortsgemeinde und der aktuellen Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – war sich der Gemeinderat einig, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe beschränken sollte. Man war der Meinung, dass man die engen gestalterischen Bindungen in den sonstigen Baugebieten, nicht auf das geplante Neubaugebiet übertragen möchte, da die Vergangenheit gezeigt hat, dass die Bauherren vielfach von diesem Rahmen abweichen wollen. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Der Gemeinderat war der Auffassung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude durch den Bebauungsplan festgelegt werden.

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis soll dem Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum entgegenwirken.



9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

9.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort zurückgehalten und versickert werden.

9.4 Stromversorgung

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

9.5 Telekommunikationsliniennetzes

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9.6 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

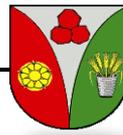
Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.



Plangebiet

Im Plangebiet sind stark lehmiger Sand und sandiger Lehm als Bodenarten zu finden. Das Gelände wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es sind keine Feldgehölze vertreten.

Die Bodenfunktionsbewertung stuft das Plangebiet insgesamt als gering ein.

Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 60.

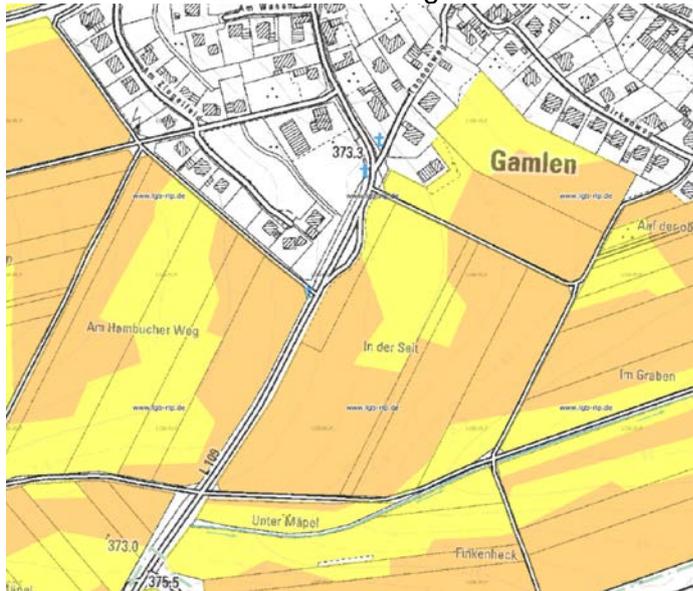


Abbildung 4: Ackerzahl, Quelle: lgb-rlp.de

Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Im Plangebiet sind hauptsächlich Böden mit einer geringen „Natürlichen Bodenfruchtbarkeit“ zu finden.

Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Böden im Plangebiet weisen eine geringe Leistungsfähigkeit für diese Bodenteilfunktion auf.

Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

Insgesamt weisen die Böden im Plangebiet eine geringe Leistungsfähigkeit auf.



Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse) bei Durchführung der Planung

Auswirkungsprognose Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine geringe Leistungsfähigkeit auf. Nur Die Flächenbilanz für das geplante Wohngebiet ergibt eine Flächenversiegelung von 1,23 ha.

Mit Bodenverunreinigungen wird nicht gerechnet.

Flächenbilanz für das Plangebiet

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
Wohngebiet	ca. 2,17 ha	0,86 ha
Straßen, Fußwege, Parkflächen	0,27 ha	0,27 ha
Grünflächen	0,06 ha	0 ha
Anpflanzungsfläche	0,06 ha	0 ha

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin ackerbaulich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist- Zustands der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten. [...]

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Die Böden im Plangebiet sind mit geringer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

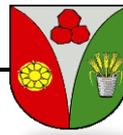
Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 für die Bebauung wird eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung.

Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze, Anwohnerzufahrten, Hofflächen und Fußwege.

Ausgleich

Boden

In den Randbereichen des Planungsgebiets wird als planinterne Ausgleichsmaßnahme eine öffentliche Grünfläche sowie teilweise auf den privaten Grundstücken eine randliche Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft angelegt. Insgesamt erfolgt eine Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker in Grünland. Die Bodenfunktion „Bestandteil im Naturhaushalt“ wird durch die geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung infolge der Nutzungsex-



tensivierung verbessert. Durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe“ aufgewertet werden. Daneben wird die „Lebensraumfunktion“ für Tiere und für Pflanzen erhöht. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren der Fachbeitrag Naturschutz ausgearbeitet, der den Eingriff bewertet und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen benennt.

9.7 Allgemeine Wasserwirtschaft -

Die geplante Grünfläche sowie die Fläche für das Rückhaltebecken liegen im 10 m Bereich des Gamlener Baches (Gewässer III. Ordnung).

Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) der 10-m-Bereich entlang der Gewässer III. Ordnung von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten ist bzw. dort eine Genehmigungspflicht nach § 31 LWG besteht. Diese Regelung dient dazu, die in § 6 Wasserhaushaltsgesetz genannten allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung sicherzustellen, insbesondere mit dem Ziel:

- ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.
- Beeinträchtigungen, auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt, der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige, Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen.
- an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

9.8 Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem das Radonpotenzial noch nicht bekannt ist.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

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

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.



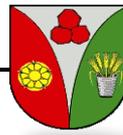
- In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
 4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen (0261-66753000 oder landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de).
 5. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC- Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.
Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.
Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
 6. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
 7. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
 8. Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitung des Kreiswasserwerkes erforderlich. Sofern dieses Maß aus



- besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abzustimmen.
9. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
 10. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
 11. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
 12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
 13. Neben der leitungsgebundenen Trinkwasserwasserversorgung kann lediglich der Brandschutz als Grundschutz mit 13,4 l/s. sichergestellt werden. Darüber hinausgehende Brandschutzanforderungen sind vom Maßnahmenträger bzw. Bauherren sicherzustellen.

12 PFLANZENLISTEN

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		



BEBAUUNGSPLAN „IN DER SEIT“

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblätt-		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel		
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn		
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche		
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide		
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball		

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gamlen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, August 2020

Gamlen, den _____.2020
Ortsgemeinde Gamlen
gez.

(Michael Münch)
Ortsbürgermeister