



**Ortsgemeinde
Ulmet**

Bebauungsplan „Brühlücke – Änderung I und Erweiterung I“

**Bebauungsplan der Innenentwicklung im be-
schleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**



Quelle: RLP in 3D

Begründung - Entwurfsfassung

*Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan
Landkreis Kusel*



Hauptstraße 48
67714 Waldfishbach-Burgalben

Tel.: 06333 / 775995
Fax: 06333 / 993007



Auftraggeber:

Ortsgemeinde Ulmet
vertreten durch Herrn Ortsbürgermeister Klaus Jung
Glanstraße 27
66887 Ulmet

Bearbeiter:

IB Klages GmbH
Ingenieurbüro Klages GmbH
Hauptstraße 48
67714 Waldfischbach-Burgalben

.....
Stefan Altschuck
Umweltplanung und Recht, M.Sc.

Waldfischbach-Burgalben, im Juni 2025



INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	5
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	8
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	8
2.2. Verfahrensart.....	8
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen.....	10
3.1. Regionalplan.....	10
3.2. Flächennutzungsplan.....	10
3.3. Bestehendes Baurecht	11
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	13
4.1. Naturschutz und Wasserrecht.....	13
4.2. Denkmalschutz	16
4.3. Artenschutz.....	16
5. Bestandssituation	18
5.1. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen	18
5.2. Verkehrerschließung	18
5.3. Vorhandener Zustand Natur und Landschaft	18
5.3.1. Ortsbild	18
5.3.2. Geologie und Boden	18
5.3.3. Gewässerhaushalt	19
5.3.4. Klima.....	19
5.3.5. Vegetation und Fauna.....	19
6. Planung.....	21
7. Begründung der Festsetzungen	23
7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
7.1.2.1. Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl.....	24
7.1.2.2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe	24
7.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	25
7.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	25
7.1.6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	25



7.1.7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
7.1.8.	Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	26
7.1.9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)	26
7.1.10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
7.2.1.	Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO RLP i.V.m. VV MdF RLP)	27
8.	Sonstige Planungsgrundlagen.....	28
8.1.	Erschließungsanlagen	28
8.2.	Technische Ver- und Entsorgung.....	28
9.	Bodenordnung.....	30



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 28. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 225, Nr. 340)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt



geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)

Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (LBKG) vom 02. November 1981 (GVBl. 1981, 247), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 29. Juli 2024 (GVBl. S. 302)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 2021 I S. 306)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung - Ausgabe Juli 2023, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - Ausgabe Juli 2023, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung - Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1988 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. S. 2334)

VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - Ausgabe August 1987

Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA Mitteilung Nr. 20): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06. November 2003

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4.773 m² und befindet sich an der Einmündung der Feldstraße in die Austrasse im nordwestlichen Teil der Ortslage von Ulmet südlich der Sportanlage.



Lage des Plangebietes, Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS RLP)

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird katastermäßig wie folgt beschrieben: Gemarkung Ulmet, Flur 0 und umfasst die Flurstücke 469/1 komplett (ca. 4.172 m²) sowie Teile der Flurstücke 3079 (ca. 36 m²), 3080 (152 m²) und 3114 (413 m²).

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen der Teiländerung des Bebauungsplans sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung.



2. ANGABEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die aktuelle Kindertagesstätte in der Ortsgemeinde Ulmet wird gegenwärtig von Kindern der Ortsgemeinden Erdesbach, Niederalben, Ratsweiler und Ulmet genutzt; Erweiterungsmöglichkeiten sind kaum gegeben. Aufgrund der steigenden Zahlen der zu betreuenden Kinder plant die Ortsgemeinde Ulmet zur Sicherung einer ausreichenden Zahl an Kindergartenplätzen die Errichtung einer 4-gruppigen Kindertagesstätte an einem neuen Standort. Diesbezüglich wurde eine Standortpotenzialanalyse an drei möglichen Standorten durchgeführt und hinsichtlich ihrer Eignung und Umsetzbarkeit städtebaulich, erschließungstechnisch und planungsrechtlich bewertet. Der Standort Ulmet eignet sich aufgrund der Standortfaktoren im Zusammenhang mit der Bewertungsmatrix der Standortvarianten am ehesten für einen raschen Ausbau der Kinderbetreuung.

Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan plant zukünftig den Einsatz von Kleinbussen. Im Zusammenhang steigender Bedarfe ist ein Umstieg auf einen Kraftomnibus 12 Meter Standard (KOM) jedoch nicht ausgeschlossen. Diesbezüglich ist eine Wendeanlage für Normalbusse mit Randhaltestelle in die Planung zu berücksichtigen. Nach der zurzeit gegebenen Verkehrsinfrastruktur wäre das An-/ und Abfahren der Busse nur durch rangieren und rückwärtsfahren möglich unter Zuhilfenahme eines zusätzlichen Einweisers vor Ort, durch Abschränkung des Gefahrenbereiches oder Anordnung von Verkehrsspiegeln zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen.

Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühllücke – Änderung und Erweiterung I“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen fest, in dem die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in der die Ziele und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt werden. Diese zwingende Verfahrensvorschrift ist Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Die Ortsgemeinde möchte nun die Gelegenheit nutzen und für das Gelände der KiTa ein angemessen großzügiges Baurecht schaffen um für die Zukunft auch über die aktuelle Planung hinaus noch Möglichkeiten zur Erweiterung oder Ergänzung zu erhalten.

Dabei hat die Begründung grundsätzlich die Aufgabe, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu verdeutlichen und Hilfestellung für ihre Auslegung zu sein, um einerseits eine Planrechtskontrolle im Hinblick auf die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit zu ermöglichen und andererseits die Vertretbarkeit der Abwägung bezüglich Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis überprüfbar zu halten.

Die Begründung muss geeignet sein, um zu wesentlichen und zentralen Punkten Aussagen zu machen, die den Plan in dieser Form rechtfertigen.

2.2. Verfahrensart

Nach § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Als Bebauungsplanverfahren wurde das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt.



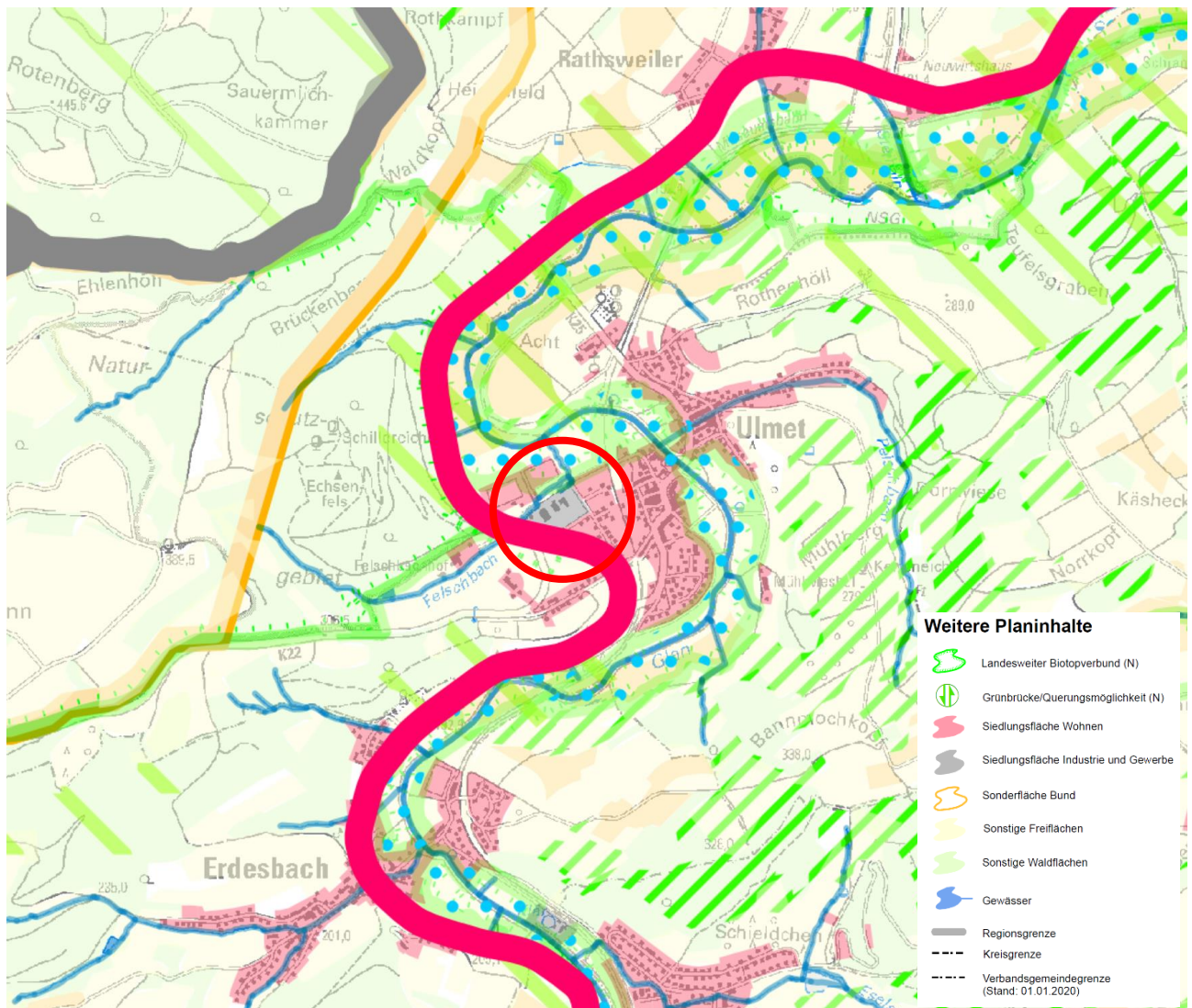
Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen uneingeschränkt vor. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000 Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet. § 4c BauGB wird nicht angewendet. Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen. Darüber hinaus wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Die maßgebenden Umweltbelange sind dessen ungeachtet erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3. VERHÄLTNIS ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN UND SONSTIGEN PLÄNEN

3.1. Regionalplan

Der im Juli 2012 genehmigte Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand aus. Diese Ausweisung des Plangebietes sowie der umgebenden Wohnbauflächen bleibt auch in den rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen 2014, 2016 und 2018 des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV unverändert.



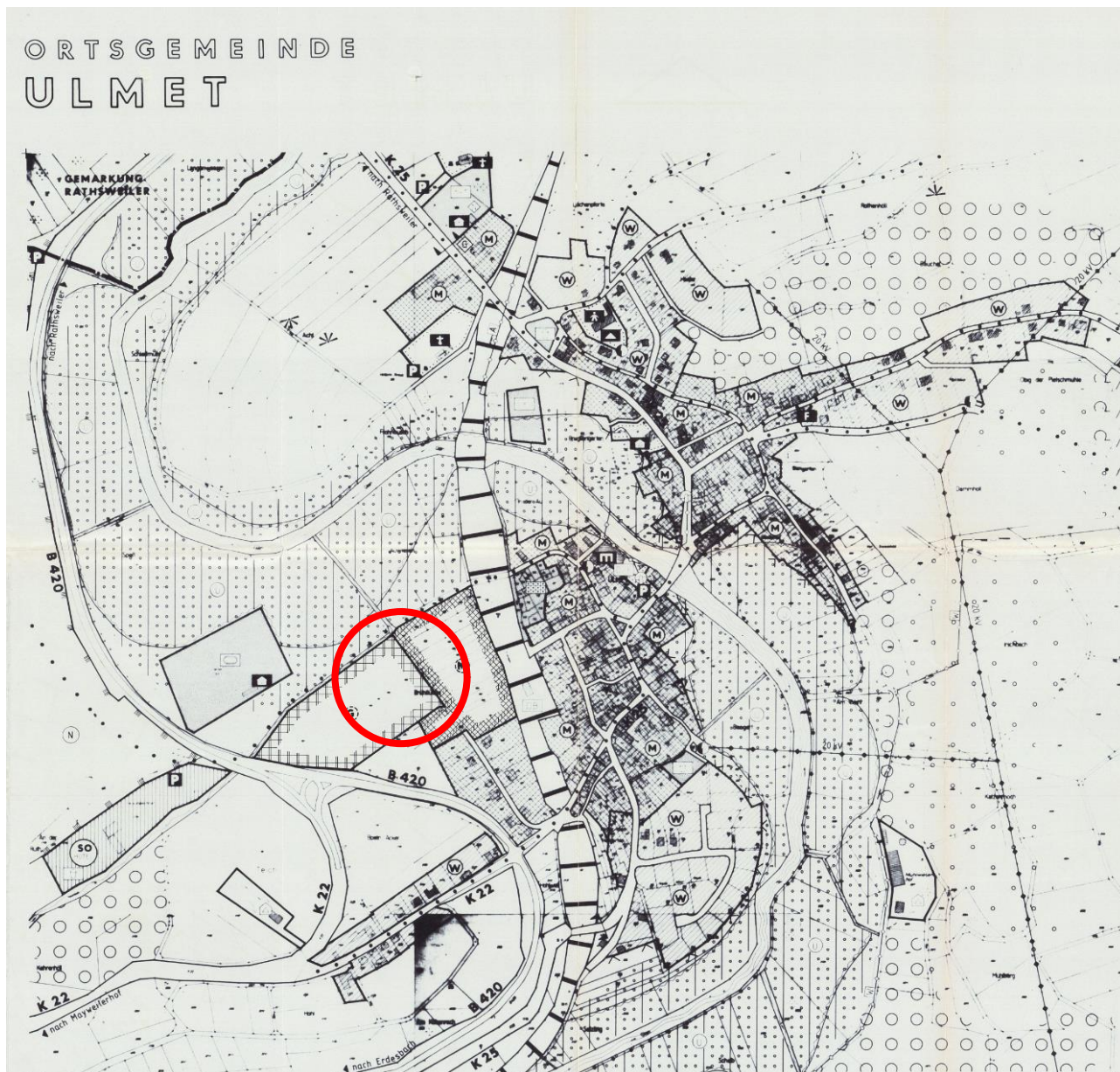
Auszug Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Quelle: Rauminformationssystem Rheinland-Pfalz (RIS RLP)

3.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus dem aufgestellten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan – Teilplan 18 Ortsgemeinde Ulmet aus dem Jahr 1994 stellt die Fläche als Gewerbefläche im Bestand dar; im Flächen-

nutzungsplan, welcher derzeit aufgrund der Fusion der Verbandsgemeinden Kusel und Altenglan zusammengeführt und fortgeschrieben wird, ist das Plangebiet ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Ulmet, Quelle: Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan

3.3. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlücke – Änderung und Erweiterung I“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet fest. Im Gewerbegebiet sind alle nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, lediglich die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig. Zulässig ist eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,6. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 469/1



BEBAUUNGSPLAN „BRÜHLLÜCKE“, ÄNDERUNG I UND ERWEITERUNG I“



weist eine Tiefe von 32,0 m auf und ist an der jeweiligen Erschließungsstraße orientiert. Zur Feldstraße im Süden hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 5,0 m ein, zur Feldstraße im Osten einen Abstand von 6,0 m. Zur Austraße im Norden verbleibt eine deutlich tiefere Abstandsfläche von 8,0 m aufgrund des ehemaligen Bachlaufs des Felschbach. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jeweils zur Erschließungsstraße hin durch eine Baugrenze beschränkt, die nicht überbaut werden dürfen.



Auszug Bebauungsplan „Brühlücke – Änderung und Erweiterung I“ aus dem Jahr 2000, Quelle: Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan

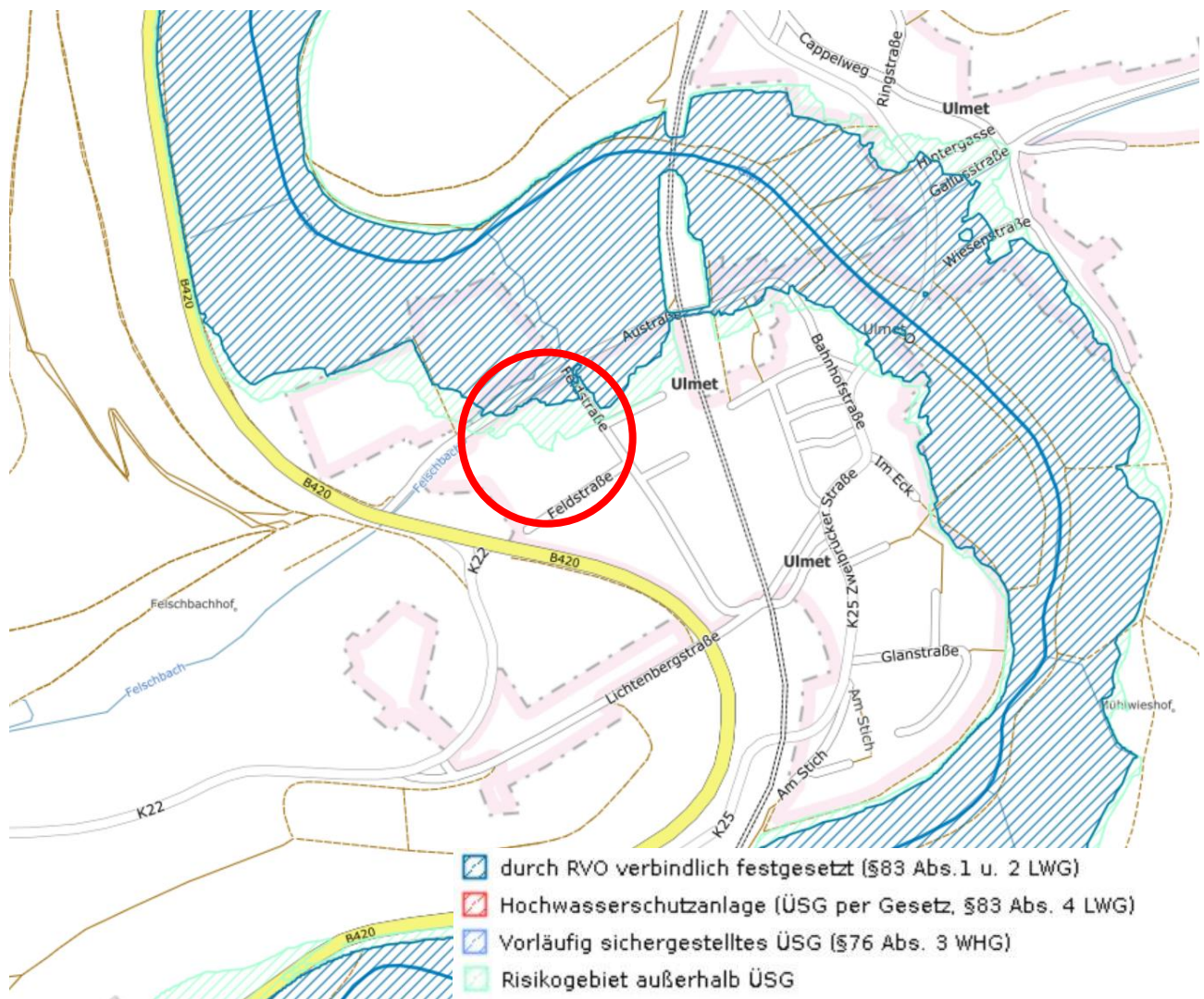
4. FACHRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND UNTERSCHUTZSTELLUNGEN

4.1. Naturschutz und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das weite Teile der Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete im Sinne von Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Mineralwassereinzugsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Rechtsverordnung (RVO: 312-281 Glan) verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Glan, Bereich RegWab KL“ sowie in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.



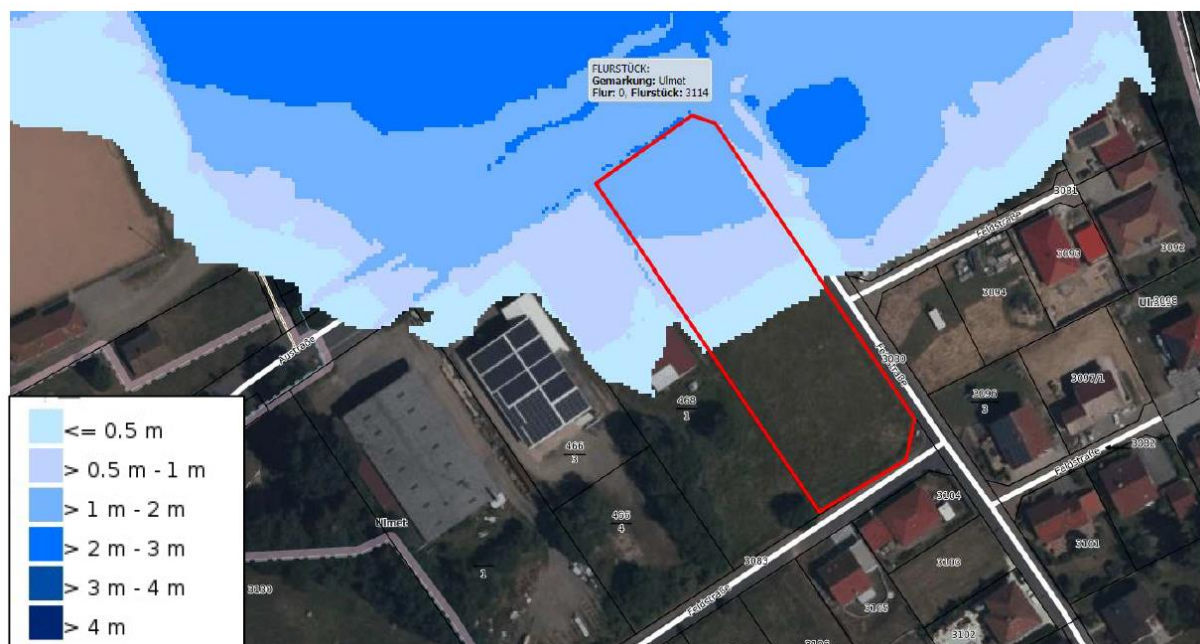
Auszug Hochwassergefahrenkarte, Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP) Wasserportal Rheinland-Pfalz

Hochwassergefahrenkarten werden zur Analyse und Bewertung von Hochwasserrisiken genutzt. Sie sind u.a. Grundlage für die Flächenvorsorge zur Freihaltung von Fließgewässern oder eine hochwasserangepasste Bauleitplanung. Diese liefern Informationen zu Überflutungsflächen unterschiedlicher Hochwasserszenarien. Je nach dem unterscheidet man zwischen einem häufigen (HQ₁₀), mittleren (HQ₁₀₀) oder extremen Ereignis (HQ_{Extrem}). Laut Statistik kommt ein HQ₁₀₀ einmal in 100 Jahren vor. Das HQ₁₀₀ gilt in Rheinland-Pfalz als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (vgl. nachfolgende Abbildung).



Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Wassertiefen HQ₁₀₀

Ein HQ_{Extrem} dagegen ist (statistisch gesehen) ein extremes beziehungsweise sehr seltenes Ereignis.



Wassertiefen HQ_{Extrem}



Längsschnitt durch das Flurstück 469/1 mit Wasserspiegellagen HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem}

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht gem. § 78 WHG ein Planungs- sowie ein Bauverbot in festgesetzten Überschwemmungsgebieten vor. Das Planungsverbot untersagt u.a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 78 Abs. 4 WHG). Änderungen bestehender Bebauungspläne bedürfen keiner Befreiung, da bebaute Gebiete nicht als Baugebiete i.S.d. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG anzusehen sind. In jedem Fall sind die Überschwemmungsgrenzen (HQ₁₀₀) nachrichtlich zu übernehmen, verbunden mit dem Hinweis, dass jedes Bauvorhaben wasserrechtlich zu genehmigen ist. Vorhaben sind hochwasserangepasst auszuführen.



Auszug Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz



Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet bedeckt auf dem Flurstück 469/1 eine Fläche von etwa 750 m². Bei einem extremen Ereignis werden bereits etwa 2.180 m² Fläche von Wasser bedeckt. Im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung ist im Zusammenhang mit dem Objektschutz die HQ_{Extrem}-Wasserspiegellage anzusetzen sowie zusätzlich ein Klimawandelzuschlag von 0,3 bis 0,5 m als Unterkante potenzieller Eintrittswege (Türen o.ä.).

4.2. Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Das nachrichtliche Denkmalverzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz für den Kreis Kusel, auf Grundlage der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Band 16 Kreis Kusel, weist für die Gemarkung Ulmet fünf Einträge auf:

- Bahnhofstr. 11; ehem. Bahnhof, sandsteingegliedelter Bossenquaderbau mit eingeschossiger Lagerhalle
- Meisenheimer Str. 21/25; Prot. Pfarrhaus, Walmdach, um 1783
- Meisenheimer Str. 43; Kath. Heilig Kreuz Kirche, um 1873
- Meisenheimer Str. 52; Prot. Pfarrkirche, um 1115
- Meisenheimer Str., Kappeler Brücke, dreibogige Sandsteinbrücke mit zwei Vorköpfen, um 1784

Die der Fachbehörde bekannten archäologischen Fundstellen sind wegen ihrer Gefährdung im Denkmalverzeichnis nicht aufgeführt.

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Nördlich des Plangebietes zwischen Glan und der Meisenheimer Straße (K25) befindet sich das Grabungsschutzgebiet Ulmet-See und Acht-See. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bisher nicht vor.

4.3. Artenschutz

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das geplante KiTa-Gelände (F1St. 469/1), bislang unbebaut, sowie angrenzende Verkehrsflächen (Teile der F1St. 3079, 3080 und 3114). Innerhalb des bebauten

Gewerbegebietes finden sich hauptsächlich kleinflächige siedlungsgeprägte Biotopstrukturen (kleinere Grünanlagen, Straßenbegleitgrün), das Plangebiet stellt sich als Grünfläche ohne Gehölzbestand dar. Durch die anthropogenen Einflüsse der umgebenden Nutzungen, intensive Flächenmäh und als genutzte Freizeitfläche für Hundespaziergänger ist im Plangebiet das Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes weitgehend ausgeschlossen. Größere Grünflächen mit Gehölzbestand kommen nördlich angrenzend entlang der Austraße vor; Wasserflächen (Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken) in den Randlagen des Plangebietes. Dementsprechend ist auch nur von einem Vorkommen siedlungstoleranter und störungstoleranter Tierarten auszugehen.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot



und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das angrenzende Regenrückhaltebecken mit dem verrohrten Überlauf zum renaturierten Felschbach (Gewässer III. Ordnung) eignet sich für das Vorkommen von **Amphibien**. Die Erfassung der Amphibien wurde mit **zwei Geländebegehungen** zwischen Ende Februar und Ende März durchgeführt. Eine der Begehungen wurde **am späten Abend** (12° C – 14° C) durchgeführt, um **Wanderbewegungen** zu erfassen. Frühlaichende Arten beginnen ihre Wanderung zum Laichgewässer bei regnerischem Wetter, Temperaturen ab 5° C und einsetzender Dämmerung. Es gibt Traditionslai-cher, aber auch Laichplatzvagabunden oder Pionierarten. Bei den Begehungen wurden alle vorhan-den Gewässer durch Sichtkontrolle auf Amphibienvorkommen überprüft.

Zur Beschreibung und Bewertung des Artenspektrums innerhalb des Untersuchungsgebietes und angrenzender Bereiche fanden am **26.02.2025** und am **25.03.2025** flächendeckende Begehungen, im Plangebiet und näheren Umfeld, terrestrischer Biotope statt sowie ergänzende, gezielte Kartie-rungen aquatischer Bereiche, die für Amphibien als Lebensraum in Frage kommen. Die Erfassung und Bestimmung erfolgte durchs Verhören der Rufe und Sichtbeobachtungen. Im Ergebnis wurden die Arten Grasfrosch (FFH-Anhang V Art) und Erdkröte kartiert. In diesem Zusammenhang sind **mobile Amphibienschutzzäune aufzustellen**, die verhindern, dass die Tiere in den Geltungsbe-reich einwandern.

Im Plangebiet ist mit heimischen **Vogelarten** sowie gegebenenfalls mit **Fledermausarten** (Kultur-folger) zu rechnen; diese werden die Offenlandfläche vorzugsweise als Jagdhabitat nutzen. Im Rah-men der Kartierung der Amphibien am 26.02.2025 wurde die Artengruppe der Vögel kartiert. Hierbei konnten ausschließlich ubiquitäre Arten, sog. „Allerweltsarten“ kartiert werden; i.e.S. nestbrütende Vogelarten, u.a. Bachstelze, Blaumeise, Elster, Goldammer und Kohlmeise.

Einer Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten **bodenbrütender Vogelarten** kann durch die Einhaltung der im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Baufeldfreimachung (01.10. bis zum 28./29.02.) vorgebeugt werden. Angesichts der bestehenden Biotopstrukturen der angrenzenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets ist zugleich gewährleistet, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschütz-ter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Durch die angrenzenden gehölzbe-standenen Offenlandflächen können diese mobilen Arten auf benachbarte Flächen ausweichen.

Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Popu-lation einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld auszuschlie-ßen.

Bezogen auf die Gesamtfläche weist der Geltungsbereich nur eine geringe Biodiversität auf.



5. BESTANDSSITUATION

5.1. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

5.2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die östlich und südlich angrenzende Feldstraße sowie die nördlich angrenzende Austraße mit Anschluss an die Bundesstraße B420 (Kusel – Lauterecken) bereits vollständig erschlossen.

5.3. Vorhandener Zustand Natur und Landschaft

5.3.1. Ortsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt; gewerbliche Bauflächen, Mischgebietsflächen und Außenbereichsflächen mit einer Sportplatzanlage. Im Westen grenzen gewerblich genutzte Hallen an, im Süden und Osten regelmäßige Wohnbebauung mit nicht störendem Gewerbe und einem Regenrückhaltebecken an der Feldstraße sowie im Norden unbebaute, Grünflächen mit Baumreihen entlang der Austraße.

5.3.2. Geologie und Boden

Die Ortsgemeinde Ulmet ist geologisch durch die Nähe zum Glan (oberhalb des Glanknies) sowie den umliegenden Hügeln und Bergen geprägt. Als höchste Erhebung gilt im Westen der Steinerne Mann (459 m) und im Süden der Sulzkopf (402 m). Der Talgrund liegt etwa 190 Meter über Normalnull (NN).

Geologisch prägen vorwiegend die so genannten Jeckenbacher Schichten des Unterrotliegenden das Gebiet. Diese Schichten bestehen vorwiegend aus Sandstein, Schiefertone und Konglomeraten. Hierbei handelt es sich überwiegend um graubraune bis helle Sandsteine bzw. Tonsteine. Im Festgesteinsuntergrund kann mit Hartgesteinen (Kuselite) gerechnet werden. Der geologische Aufbau bestimmt weitgehend die Reliefgestaltung der Gemarkungsfläche (Nordpfälzer Hügellandschaft).

Ulmet gehört entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach E. Meynen und J. Schmitshüsen zur Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland (19) im Landschaftsraum Nordpfälzer Bergland (193) in der Untereinheit Kuseler Bergland (193.3).

Die Festgesteine werden im Untersuchungsgebiet von einer Felsersatz- bzw. Übergangszone (stark zersetzte Felsgesteine) überlagert. Sandstein und Tonschiefer verwittern zu flachgründigen (< 2 cm) lehmig-sandigen (sL) Böden, beinhalten aber noch größere Festgesteinsbruchstücke. Die Festgesteine bzw. die mäßig entfestigte Felsübergangszone wird flächig von quartären Verwitterungsprodukten der liegenden Festgesteine bzw. von Aueablagerungen des Glans überlagert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um fluviatile Sedimente (Auen- und Hochflutsedimente, schluffig-tonige Sande bzw. sandig-tonige Schluffe).

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden sind gem. Bodengutachten (ICP vom 23.01.1997) sind für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Ursachen sind



u.a. die sehr geringen Durchlässigkeiten ($> 1E-6$ bis $1E-4$ m/s) der vorhandenen Böden sowie im jahreszeitlichen Wechsel zumeist wassergesättigte Bereiche die nur sehr langsam drainiert werden.

5.3.3. Gewässerhaushalt

Im Plangebiet befinden sich der ehemalige Bachverlauf des Felschbach als Versickerungsmulde für Oberflächenwasser (teilweise verrohrt), im direkten Umfeld befindet sich der Felschbach (Gewässer III. Ordnung) als linker Zufluss des Glan (Gewässer II. Ordnung) sowie ein Regenrückhaltebecken zur Verdunstung von Oberflächenwasser aus den Mischgebietsflächen mit einem verrohrten Überlauf an den Felschbach. Es ist anzunehmen, dass der Felschbach als künstlich angelegte Drainage das Untersuchungsgebiet entwässert. Auf der noch unbebauten Grünfläche, die durch schwere landwirtschaftliche Maschinen befahren wird, ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt entsprechend der Topographie in nördliche Richtung über den Felschbach in den Glan. Der Glan stellt damit für das Gebiet die lokale Vorflut dar.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten in vier von fünf Rammkernbohrungen Wasser beobachtet; hierbei handelt es sich um Stau- oder Grundwasser, welches mit dem Glan korrespondiert. Die angebohrten Wasserstände betrugen eine Tiefe von 1,0 bis 3,0 m. Entsprechend der hydrogeologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung mit ungünstig bewertet. Generell ist gem. Bodengutachten darauf zu achten, dass die Entstehung größerer Regenwasserabflüsse vermieden wird – dazu gehört, dass auf eine flächenhafte Versiegelung soweit wie möglich verzichtet wird.

5.3.4. Klima

Die Gemeinde Ulmet gehört zum Kuseler Bergland und liegt ca. 200 m ü. NHN.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Ulmet beträgt etwa $7 - 9^{\circ}\text{C}$. Die warme Jahreszeit (Juni – September) hat eine tägliche Höchsttemperatur über 20°C und übersteigt selten die 30°C und bewegt sich durchschnittlich in einem Bereich von 12 bis 23°C . Die kalte Jahreszeit (November – März) wird es durchschnittlich nicht wärmer als 7°C und erreicht Tiefwerte von durchschnittlich -2°C . Nur selten sinkt die Temperatur unter 9°C .

Die monatliche Niederschlagsmenge variiert von 35 bis 53 mm, der mittlere Jahresniederschlag 750 – 800 mm. Davon sind im Zeitraum von Dezember bis Januar mindestens 25 mm Schnee.

5.3.5. Vegetation und Fauna

Das betreffende Flurstück kann als Fettwiese (EA3) eingestuft werden mit vor allem in nördlichem Bereich frischer Ausprägung, was durch den ehem. Verlauf des Felschbachs begünstigt wird. Durch die regelmäßige Mahd, die Siedlungsnähe und die leichte Hanglage nimmt der die Bodenfeuchte im Jahresverlauf nach Süden hin ab. Das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten im Plangebiet kann durch die Standortgegebenheiten weitgehend ausgeschlossen werden.

Auf der Planfläche selbst konnten keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden und sind auch nicht dokumentiert. Weder im Landschaftsinformationssystem (LANIS RLP) noch in Arten-Ana-



lyse RLP. Für die meisten relevanten Artengruppen (Säugetiere, Vögel, Fledermäuse, Libellen, und Schmetterlinge) bietet das Plangebiet keine geeigneten über das Jahr verfügbare Strukturen zur Artvermehrung und ist höchstens als Jagdgebiet relevant.

Obwohl das Gebiet potenziell attraktiv für Amphibien ist, konnten keine sich aufhaltenden oder wandernde Exemplare nachgewiesen werden. Allerdings sind die umliegenden Gebiete im Norden und Nordosten von Erdkröten und Grasfröschen (FFH-Art Anh. V) besiedelt. Alles ist das betreffende Plangebiet für die heimischen Amphibien demnach nicht relevant, allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere sich kurzzeitig auf der Fläche aufhalten.

Insgesamt kann das Vorkommen von streng geschützten Tierarten weitgehend ausgeschlossen werden.



6. PLANUNG

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 469/1 sowie Teile der Flurstücke 3079, 3080 und 3114. Anlass der Planung ist die konkrete Absicht der Ortsgemeinde für einen Neubau des örtlichen Kindergartens mit vier Gruppen in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung mit nicht störendem Gewerbe.

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellung zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Deckung zur Nachfrage an Plätzen für die Kinderbetreuung der örtlichen Bevölkerung und umliegender Ortslagen.

Ferner soll im festgesetzten Überschwemmungsbereich, im nördlichen Plangebiet ein großes Freigelände mit einer Vielzahl von Erfahrungsbereichen für die unterschiedlichen Altersgruppen angelegt werden.

Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan plant zukünftig den Einsatz von Kleinbussen zum Transport der derzeit sechzehn Buskinder aus den Ortsgemeinden Erdesbach, Niederalben und Rathsweller. Dafür ist die bestehende Erschließung ausreichend. Im Zusammenhang potenziell steigender Bedarfe ist ein Umstieg auf einen Kraftomnibus 12 Meter Standard (KOM) für die Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen. Diesbezüglich ist eine Wendeanlage für Normalbusse mit Randhaltestelle in der Planung zu berücksichtigen, da nach der zurzeit gegebenen Verkehrsinfrastruktur das An- und Abfahren der Busse (ÖPNV oder freigestellter Schülerverkehr) nur durch Rangieren und rückwärtsfahren möglich wäre unter Zuhilfenahme eines zusätzlichen Einweisers vor Ort, durch Abschränkung des Gefahrenbereiches oder Anordnung von Verkehrsspiegeln zur Vermeidung und Minderung von Gefährdungen (vgl. § 46 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ (GUV 5.1, VBG 12). Entsprechend der vorgelagerten Standortuntersuchung zum Neubau einer Kindertagesstätte (Stand: 04.11.2024) wurden zwei Ansätze untersucht; in der Planung wurde die Variante 2 mit einer Wendeschleife mit einem Radius von 12,5 m berücksichtigt, da durch die beengten Verhältnisse die Knotenpunktzu- und -ausfahrten für Kreisverkehre nicht entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen ausgebildet werden können. Die Befahrbarkeit der Lösung ist mit Schleppkurven nachgewiesen.

Auf der Fläche sollen Stellplätze für die KiTa entstehen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden für Kindergärten, Kindertagesstätten oder dergleichen ein Stellplatz je 20 – 30 Kinder, jedoch mindestens zwei Stellplätze empfohlen.

Für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung müssen zum Schutz der Kinder gesetzlich festgeschriebene Mindeststandards eingehalten werden; diese regeln, u.a. die Anzahl und Qualifikation der beschäftigten Fachkräfte und die maximale Gruppengröße.

Das klassische Kindergartenalter umfasst die Altersspanne von drei bis sechs Jahren, währenddessen Krippenkinder all jene zwischen null bis drei Jahren sind. Beide Gruppen werden in der pädagogischen Praxis und in wissenschaftlichen Studien als **altershomogen**, also altersgleich bezeichnet. Diesbezüglich werden in der Regel für die Anzahl der zu betreuenden Kinder und die Kindergruppen derselben Altersgruppe und mit ähnlichem Entwicklungsstand unterschiedliche Gruppen-



räume und Spielangebote benötigt. Für die Gemeinbedarfseinrichtung liegt noch keine konkrete Planung vor. Die Beauftragung eines Architekten zur Ausarbeitung und Umsetzung der Konzeption kann erst nach der Baurechtschaffung erfolgen.

Innerhalb der letzten Jahre wurden von Politik und Gesellschaft zunehmend neue oder veränderte Anforderungen an Kindertagesstätten und Grundschulen herangetragen wie beispielsweise der Anspruch auf einen Betreuungsplatz zunächst für über dreijährige, dann für über einjährige, der Anspruch auf ein Angebot für ein Mittagessen ab einer Bereuungszeit von über sieben Stunden oder die Entwicklung hin zur Ganztagsbetreuung. Diese veränderten Aufgaben gingen jeweils mit neuen Anforderungen an das Raumprogramm der Einrichtungen einher und führen unter anderem zu dem geplanten Neubau der Kita in der Feldstraße.

Um auch künftigen, aktuell noch nicht absehbaren Anforderungen an die geplante Kita und das zugehörige Raumprogramm gewachsen zu sein, soll im Rahmen des Bebauungsplans ein deutlich über den Bestand und die konkrete Planung hinausgehendes Baurecht zur Erweiterung des Kindergartens eingeräumt werden. Die Ortsgemeinde möchte so auf mögliche spätere Entwicklungen vorbereitet sein, so dass im Bedarfsfall keine wertvolle Zeit und Energie für die Schaffung des notwendigen Baurechts verloren geht. Diesbezüglich wurde das Baufenster in seiner Dimension belassen, trotz seiner Lage im per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das geplante Freigelände mit einer auf kindgerechte Spielgeräte reduzierte Ausstattung wird daher auch nicht als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Gebietsbezogene Immissionsrichtwerte sind in der TA Lärm festgeschrieben. Hiernach beträgt der Beurteilungspegel in einem Gewerbegebiet zur Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr) 65 dB(A); besondere Ruhezeiten (u.a. während der Mittagsstunden) gibt es in einem Gewerbegebiet nicht. Der Immissionsrichtwert ist unabhängig von der Grundstücksnutzung – eine KiTa hat keinen höheren Schutzanspruch. Grundsätzlich wird bei der Raumgestaltung der Objektplanung empfohlen beispielweise Ruhe- oder Rückzugsräume in östlicher Richtung zu den Mischgebietsflächen einzuplanen und ggf. bautechnische Empfehlungen zum passiven Schallschutz (Schallschutzverglasungen) zu berücksichtigen.

Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden werden nach Außenschallschutz (Fenster, Wände, Dächer) und Innenschallschutz (Luftschallschutz, Trittschallschutz, Schutz vor Geräuschen der gebäudetechnischen Anlagen) unterschieden. **Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.** Diese Forderung der Landesbauordnungen werden durch die als Technische Baubestimmung eingeführte Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ konkretisiert und sind Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.



7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

7.1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Für das Gewerbegebiet werden großzügig gestaltete bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um dem Charakter eines Gewerbegebietes gerecht zu werden und ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.

7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der beschriebenen Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes - vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Betrieben - erfolgt vor dem Hintergrund der Ausnahmeregelung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Kindertagesstätten sind bauplanungsrechtlich als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 8 BauNVO entspricht. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Zulässig sind entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen und in Anlehnung an den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan im Gewerbegebiet folgende Nutzungen und Anlagen:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet bzw. untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen und ist somit nicht Bestandteil des



Gewerbegebietes:

- Vergnügungsstätten.

Dem Begriff der Vergnügungsstätte liegt keine Legaldefinition zu Grunde, wird aber in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eigenständiger Nutzungsbegriff genannt. Vergnügungsstätten i.S.d.

BauNVO sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftsbetriebes der Unterhaltung widmen.

Es ist Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 8 berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbegebiete im Hoheitsgebiet der Ortsgemeinde Ulmet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb der Gemarkung räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die Fläche vorrangig als Anlage für soziale Zwecke – i.e.S. als Standort für eine Kindertagesstätte gesichert werden. Darüber hinaus sollen jedoch für die Zukunft die gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich erhalten bleiben.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert.

7.1.2.1. Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 für Gewerbegebiete, bewegt sich der Bebauungsplan innerhalb der von der BauNVO vorgegeben Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den planerischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Ulmet zur zukünftigen baulichen Dichte des Plangebiets und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, dessen bauliche Dichte großzügige Baufenstertiefen mit Spielraum für flexible Bebauung und Stellung der Baukörper aufweist. Die Festsetzungen dienen der Bildung einer Raumkante. Eine zwingende Zahl der Vollgeschosse wird für das Gewerbegebiet aus Gründen einer höheren Flexibilität der gewerblichen Nutzung nicht festgesetzt; die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

7.1.2.2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe

Die im Plangebiet festgesetzte First-/Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß für die zulässige Bebauung; die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 15,0 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.



Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist obere Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe).

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird durch eine **maximal festgesetzte Gebäudehöhe gem. Planeintrag** durch Höhenangabe über Normalhöhennull (üNHN) begrenzt; diese beträgt 212,25 m üNHN.

Als **Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen** wird die an das Grundstück angrenzende fertige Straßenausbauhöhe der Feldstraße in der Mitte des Grundstücks, gem. Planeintrag (197,25 m üNHN) festgesetzt.

7.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass in der offenen Bebauung (Abstand der Gebäude nach allen Seiten hin zur Grundstücksgrenze) die Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge kleiner als 50,0 m sind jedoch ebenfalls zulässig. Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung benachbarter gewerblichen Flächen sowie vor dem Hintergrund einer potenziellen Erweiterung der Kindertagesstätte in der Zukunft.

7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um für die Zukunft eine angemessene Bebaubarkeit des KiTa-Grundstücks zu gewährleisten und der Ortsgemeinde einen möglichst großen Spielraum zur Anordnung und Ausgestaltung der Kindertagesstätte zu sichern wird eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die auch das Überschwemmungs- sowie Risikogebiet mit einbezieht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe (Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze) ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt. Die so gebildeten Baufenster lassen genügend Raum für eine Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind damit ausreichend für die beabsichtigten Bauformen und Nutzungen dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke.

7.1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um einerseits ein Maximum an Baufreiheiten für die geplante Nutzung zu gewährleisten, andererseits jedoch das erforderliche Mindestmaß an Stellplätzen zu gewährleisten, werden lediglich die empfohlene Mindestanzahl der Stellplätze entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Gewährleistung eines städtebaulich ansprechenden Siedlungsbildes unterstützt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu realisieren.

7.1.6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO als bauliche Anlage räumlich-funktional der Haupt-



nutzung bzw. dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind (insbesondere Spielplätze und Terrassenüberdachungen) sowie die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser oder der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

7.1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, deren Lage durch die Planzeichnung festgelegt werden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es die öffentliche Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten und die geplante Wendemöglichkeit für Kraftomnibusse 12 Meter Standard (KOM) zu ermöglichen. Um auch die fußläufige Verbindung vom neu geplanten Haltepunkt zu ermöglichen, ist an der Feldstraße ein Gehweg geplant. Die Randhaltestelle wird mit einem 2,50 m breiten Gehweg barrierefrei gestaltet.

7.1.8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Infolge der räumlichen Lage des Änderungsbereiches, ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung mit allen Medien problemlos gewährleistet werden kann. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen, Steuer- und Meldeleitungen sind im Plangebiet grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen nicht in Betracht.

7.1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind ausschließlich beschichtete Materialien wie z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl oder Aluminium, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass im Bereich potenzieller Tankstellen der besonders notwendige Schutz des Bodens gewährleistet wird. So sind v.a. im Bereich, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird entsprechend zu gestalten.

7.1.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die entsprechend der zeichnerischen Festsetzung gekennzeichnete Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Versorgungsträgers dient der Sicherung der Erschließung sowie Freihaltung der Schutzstreifen. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens dürfen leitungsbeeinträchtigende und -gefährdende Maßnahmen nicht vorgenommen werden.



7.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebietes zu machen. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

7.2.1. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO RLP i.V.m. VV MdF RLP)

Im vorliegenden Fall wird nicht zwischen Kindergarten mit Vormittagsbetreuung (Betreuung ab drei Jahren) und Kindertagesstätten mit Ganztagsbetreuung (Betreuung ab null Jahren) unterschieden. Die Kindertagesstätte „Räuberhöhle“ in Ulmet besteht seit 1977, derzeit werden 65 Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren betreut. Diese sind in drei Gruppen aufgeteilt; zwei geöffnete Kindergartengruppen mit 25 Plätzen und eine altersgemischte Gruppe mit 15 Plätzen. Zum Team gehören zehn staatlich anerkannte Erzieher(innen), zwei Berufspraktikanten und eine Praktikantin im freiwillig sozialen Jahr sowie zwei Hauswirtschaftskräfte. Die Einrichtung wird täglich mit warmen Mittagessen beliefert.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Landesamtes für Finanzen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei der Errichtung baulicher Anlagen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe herzustellen (notwendige Stellplätze gem. § 47 Abs. 1 LBauO RLP). Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze werden maßgeblich durch die Art des Bauvorhabens bestimmt. Die Anlage zur Verwaltungsvorschrift (VV) enthält Richtzahlen, die dem durchschnittlichen Stellplatzbedarf entsprechen. Unter Punkt 8.5 der VV werden ein Stellplatz je 20-30 Kinder, jedoch mind. zwei Stellplätze empfohlen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Oberstes Gebot beim Holen und Bringen ist die Rücksichtnahme auf die Kinder und deren Sicherheit.



8. SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN

8.1. Erschließungsanlagen

Aufgrund des bereits bestehenden Baugebietes sind die erforderlichen Erschließungsanlagen gegeben, das Plangebiet somit vollständig erschlossen.

8.2. Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Medien als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand (Mischwasserhaltung DN300, Regenwasserhaltung DN300-400 und Schmutzwasserhaltung DN200) im Bereich der Feldstraße und (Mischwasserhaltung DN700) in der Austraße ausreichend gegeben. Grundlage für die Bebauung ist die schadloose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Lauterecken (Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein) zugeführt. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann über die bestehende Regenwasserhaltung in das Regenrückhaltebecken (RRB) im Bereich Feldstraße / Austraße eingeleitet werden. Das RRB ist mit einem verrohrten Notüberlauf (DN300) an den Felschbach angeschlossen; der Entwässerungsgraben an der Austraße (ehem. Bachverlauf des Felschbach) ist ebenfalls an den Felschbach (DN800) angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt entsprechend der Topographie in nördliche Richtung über den Felschbach in den Glan.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 02. November 1981 den Kommunen. Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW-Arbeitsblatt W 405) festzulegen. Das DVGW Arbeitsblatt W405 differenziert eine angemessene Löschwasserversorgung zum Grundschutz und zum Objektschutz. Hierbei ist der Grundschutz durch die Träger des örtlichen Brandschutzes sicherzustellen. Der Objektschutz wird hingegen dem Objekteigentümer auferlegt, insofern der Löschwasserbedarf nicht bereits durch den Grundschutz abgedeckt wird. Das Arbeitsblatt beschreibt u.a. die Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes für den Löschwasserbedarf sowie den Ausschluss einer Überdimensionierung. Bei der Ermittlung der Löschwassermengen verfolgt das Arbeitsblatt W 405 folgende Grundsätze:



- Löschwasser soll möglichst nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden. Es ist zu prüfen, ob Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen oder Behältern entnommen werden kann.
- Während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein. Der Betriebsdruck im bebauten Gebiet darf an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Der Restdruck (1,5 bar) ist erforderlich, um bei eventuellen Leckagestellen das Ausreten von Trinkwasser in das Erdreich sicherzustellen und im Gegenzug dazu einen Schmutzeintrag in das Rohrnetz zu verhindern.
- Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.
- Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.
- Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg (Bahntrassen, Schnellstraßen, etc.)

Es sind keine Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen in Planung, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) für das Gewerbegebiet beträgt 1,6 ($\leq 2,4$). Die Gefahr der Brandausbreitung wird aufgrund der Abstände zwischen den Einzelgebäuden als klein erachtet.

Für die **Sicherung des Grundschutzes** sind über **einen Zeitraum von zwei Stunden 48 m³ Löschwasser je Stunde vorzuhalten** (vgl. Richtwerte für den Löschwasserbedarf (in l/min) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02). Brandausbreitung ist ein Begriff nach DIN 14011 Teil 2 und bezieht sich auf die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit. Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in der Austraße (UH33531) und der Feldstraße (UH33530, UH33532) insgesamt drei Unterflurhydranten.

Die Löschwasserversorgung kann durch die öffentliche Trinkwasserversorgung über die umliegenden Löschwasserentnahmestellen sichergestellt werden (vgl. Druckauslaufmessung der Stadtwerke Kusel vom 15.05.2025).

Im südlichen Teil der Austraße befindet sich ein Mittelspannungskabel (Pos. 524-10) welches teilweise mit Schutzrohren gesichert wurde. Im Bereich der Einmündung der Feldstraße wird dieses auf die gegenüberliegende Straßenseite weitergeführt. Entsprechend eingeholter Leitungsauskünfte werden diverse Niederspannungs- sowie Straßenbeleuchtungskabel in der Au- und Feldstraße geführt.



9. BODENORDNUNG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch erforderlich.