

2026

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kleine Höllberg“ der Stadt Ulmen

Begründung
Satzung
September 2026





Auftraggeber:

Naturerlebnishof Vulkaneifel GbR
Carmen Hahn und Matthias Wendels
Asterweg 4a
56766 Ulmen

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner
Waldstr. 14
56766 Ulmen

Telefon: 02676/9519110

Fax: 02676/9519111

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rolf Weber

Verfahren:

Vorentwurf

Projekt:

1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Kleine Höllberg‘
Begründung

Stand:

Satzung



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
4.1 LAGE IM RAUM	4
4.2 VERKEHR	5
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE	5
7 PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	9
8.1 WASSERVERSORGUNG	9
8.2 NIEDERSCHLAGSWASSER	9
8.3 SCHMUTZWASSER	9
8.4 GRUNDWASSERSCHUTZ	10
8.5 STROMVERSORGUNG	11
8.6 BRANDSCHUTZ	12
8.7 GESUNDHEITSAMT	12
9 BODENORDNUNG	14

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Naturerlebnishof Vulkaneifel im Ortsteil Vorpochten der Stadt Ulmen hat sich in der Zwischenzeit zu einem beliebten Ferien- und Freizeitziel in der Stadt Ulmen entwickelt.

Die Bauherren möchten nun das Angebot um das bereits vorgesehene Seminarhaus und eine Grillkota und ein Hoflädchen ergänzen.

Weiterhin soll eine größere Flexibilität bei der Aufstellung und der Nutzung des Geländes erfolgen. Deshalb sollen im Rahmen der 1. Änderung die Baugrenzen angepasst bzw. erweitert werden und die im Stammpplan festgelegten Nutzungen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zusammengefasst werden. Die ursprünglich angedachte Trennung des privaten Bereiches mit dem Gästebereich soll also entfallen.



Die sonstigen Planinhalte bleiben unverändert.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Vorpöchten. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,06 ha. Das Grundstück ist über den Aternweg erschlossen.

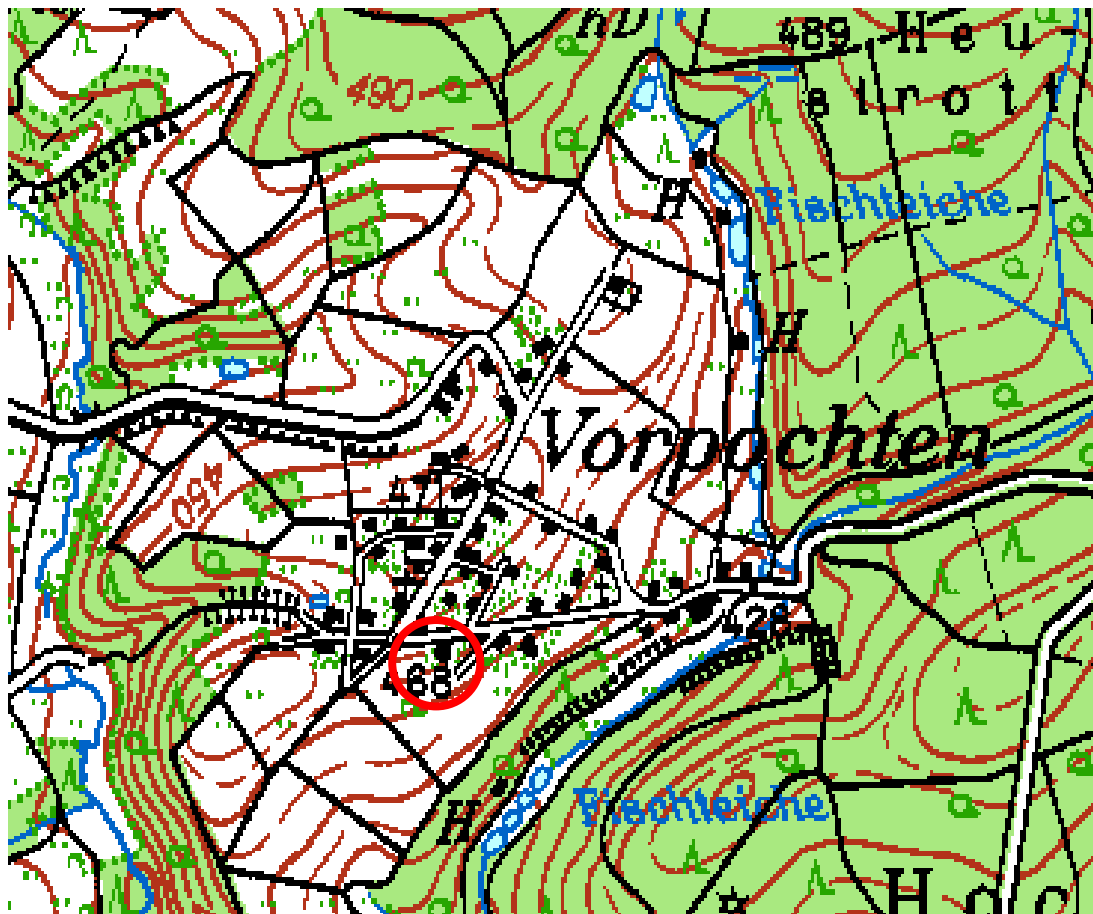


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs, Quelle TK 25.000 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan, eigene Quelle

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über den ‚Asternweg‘ erschlossen. Das Plangebiet wird durch einen süd-östlich angrenzenden Wirtschaftsweg begrenzt.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Leitziele zu formulieren:

- ☐ Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung,
- ☐ wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Steuerung der Höhenentwicklung sowie Erhaltung und Entwicklung des Grünanteils im Plangebiet,
- ☐ bauplanungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzung unter Berücksichtigung des zuvor definierten Oberziels,
- ☐ ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und der Attraktivität des Ortsbildes
- ☐ Verträgliche Einbindung und Nutzung des Seminarzentrums in die Umgebung.



7 PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die im Stammpplan getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die Teilbereiche SO 1 und SO 2 werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zusammengefasst.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **„Naturerlebnishof“** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zwecks Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und der Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Grundlage für die künftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben wird die o.a. Zweckbestimmung dahingehend konkretisiert, dass das Plangebiet ausschließlich der Unterbringung des Seminarzentrums und der dazugehörigen Einrichtungen sowie der Unterkunftsgebäude dient.

Mit dieser konkretisierenden Zweckbestimmung wird die Zulässigkeit möglicher Vorhaben ausreichend bestimmt und auf die Einrichtungen des Seminarzentrums mit ergänzenden Einrichtungen, wie Aufenthaltsraum, Sanitäranlagen etc. eingeschränkt.

Vor diesen planerischen Zielsetzungen wurde folgender Zulässigkeitskatalog für unterschiedliche Teilbereiche definiert:

Einrichtungen

Teilbereich SO 1 und SO 2

- ☐ Seminarzentrum mit Schulungsgebäude, Aufenthaltsräumen,
- ☐ Hofladen,
- ☐ Sanitäranlagen,
- ☐ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Seminarzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- ☐ Garagen und Nebenanlagen die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen,
- ☐ Park- und Stellplätze
- ☐ mobile Bauwagen.
- ☐ Gästehütten, mobile Bauwagen, Baumhäuser,
- ☐ Jurten, Zeltplatz.

Teilbereich SO 3

- ☐ Streichelzoo,
- ☐ Stallgebäude, Scheune, Nebenanlagen, wie Carport, Gewächshaus und Gerätebauwagen.



Darstellung des Stammpplanes





Darstellung der Bebauungsplanänderung



Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Baugrenzen erweitert, um den Bauherren mehr Flexibilität bei der Anordnung der baulichen und sonstigen Anlagen zu ermöglichen. Die



Teilebereiche SO 1 und SO 2 des Stammpplanes werden hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, wie bereits dargestellt, zusammengefasst. Auch hierdurch ergibt sich die Möglichkeit die geplanten Nutzungen einfacher im Plangebiet anzuordnen. Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert, da insbesondere die festgesetzte Grundfläche und die Gebäudehöhen nicht angepasst werden.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

8.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Vorhabens ist vollständig, ohne Beeinträchtigung Dritter, auf dem Grundstück(en) zu bewirtschaften und darf weder direkt noch indirekt dem öffentlichen Abwasserkanal zugeleitet werden.

Zur dauerhaften Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist spätestens im Rahmen der Bauantragstellung ein konkretes Konzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138.1 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen und umzusetzen. Ausreichend dimensionierte Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Planungsbüro IBS-Ingenieure GbR – Mayen hat hierzu entsprechende Unterlagen ausgearbeitet und kommt zu folgendem Fazit:

Durch die geplanten bzw. neu hergestellten Gebäude ist ein zusätzliches Speichervolumen von 5,50 m³ im Teich notwendig. Bei der Verteilung des Speichervolumens auf den Teich (A = 240 m²) ergibt sich ein Wasserspiegelanstieg um 0,02 m, der vom Teich aufgrund der vorhandenen Böschungen schadlos aufgenommen werden kann. Unter der Berücksichtigung des Abflusses von der Bebauung und der Grünfläche ist bei einem notwendigen Speichervolumen von 8,08 m³ mit einem Wasserspiegelanstieg von 0,03 m zu rechnen.

Bei extremen Starkregenereignissen kann das Wasser aus dem Teich in die angrenzenden Hühner- und Schweinegehege abgeleitet werden.

8.3 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sicher zu stellen.

Im unmittelbaren Übergangsbereich der Anschlussleitung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Revisionsöffnung zu errichten, die jederzeit frei zugänglich ist. Die DIN 1986 – 100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) ist zu beachten.

Eine Entwässerung des Kellergeschosses im freien Gefälle kann nicht gewährleistet werden.



Für Erweiterungsflächen die nicht im wasserwirtschaftlichen Einzugsgebiet der zuständigen Kläranlage liegen, muss die wasserrechtliche Erlaubnis geprüft und ggfls. neu beantragt werden. Die Kosten hat die Gemeinde als Verursacher zu tragen.

8.4 Grundwasserschutz

I. Vorhaben nach Art, Maß und Zweck

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIA des zugunsten des Kreiswasserwerkes Cochem-Zell abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Endertbachtalsperre“ Zone III (EDV-Nr. 401600022).

II. Fachliche Beurteilung des Vorhabens

Dem Vorhaben wird aus Sicht des Grundwasserschutzes zugestimmt, wenn im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungen insbesondere folgende Auflagen und Bedingungen beachtet werden.

1. Das Entwässerungssystem mit Rohrleitungen sowie die abwassertechnischen Einrichtungen im WSG sind, soweit im Rahmen dieser Maßnahme baulich betroffen oder neu errichtet werden, so auszubilden, dass die im ATV/DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ festgelegten Anforderungen nach den Regeln der Technik Beachtung finden. Insbesondere an setzungsgefährdeten Bauteilen des Entwässerungssystems sind Setzungen konstruktiv zu berücksichtigen.

Für die die Überwachung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen der DIN 1986 T 30 eingehalten werden.

2. Das von den PKW-Stellflächen und das von nicht metallischen blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, abfließende gering belastete Niederschlagswasser (DWA M 153) darf -soweit es versickert werden soll- nur breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Rigolen und Schotterpackungen sind nicht zulässig.

3. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.

4. Bei den Bauarbeiten sind Bodeneingriffe auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Bauwerke sind dicht in den umgebenden Boden einzubinden, um eine erhöhte Sickerwirkung zu verhindern (z. B. Querriegel in der Schotterpackung entlang von Rohrleitungen). Deckschichten sind wieder zügig herzustellen, damit die belebte Bodenzone sich baldmöglichst wieder ausbilden kann.

5. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes nachweislich keine Boden- oder Grundwasserverunreinigung ausgeht (Stichpunkte: Schalöle, Anstriche, Beschichtungen, Kleber, Dichtstoffe); beispielsweise ist die Wiederverwendung von teer- oder pechhaltigen Straßendecken in ungeschützter Bauweise unzulässig.

6. Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt. Dabei sind die Vorgaben der Technischen Regeln Boden der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 0 für Boden sowohl im Feststoff als auch im Eluat nachweislich einzuhalten. Die genannte Anforderung gilt auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender



Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

Hinweis: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere in den Baumaschinen während der Bauzeit sind die gesetzlichen Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ AwSV zu beachten.

8.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

8.6 Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses partiell gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm (punktuell bis zu < 50 cm) mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und < 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> Grundsätzlich können Oberflächenabflüsse infolge von Starkregenereignissen überall entstehen, wobei sich größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten i.d.R. erst in Senken, Mulden oder Rinnen bilden. Daher sollten die topografischen Gegebenheiten vor Ort stets validiert werden.

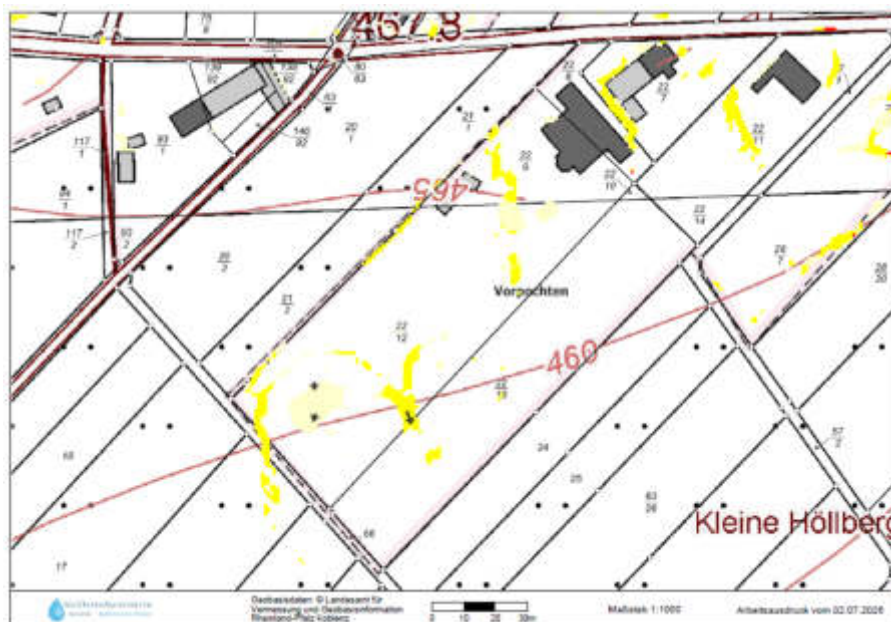


Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs, Quelle TK 25.000 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen

Das Planungsbüro IBS-Ingenieure GbR – Mayen hat hierzu entsprechende Unterlagen ausgearbeitet und kommt zu folgendem Fazit:



Durch die geplanten bzw. neu hergestellten Gebäude ist ein zusätzliches Speichervolumen von $5,50\text{m}^3$ im Teich notwendig. Bei der Verteilung des Speichervolumens auf den Teich ($A = 240\text{m}^2$) ergibt sich ein Wasserspiegelanstieg um $0,02\text{m}$, der vom Teich aufgrund der vorhandenen Böschungen schadlos aufgenommen werden kann. Unter der Berücksichtigung des Abflusses von der Bebauung und der Grünfläche ist bei einem notwendigen Speichervolumen $8,08\text{m}^3$ mit einem Wasserspiegelanstieg von $0,03\text{m}$ zu rechnen.

Bei extremen Starkregenereignissen kann das Wasser aus dem Teich in die angrenzenden Hühner- und Schweinegehege abgeleitet werden.

8.7 Brandschutz

Das Gelände liegt im Ortsrandbereich von Ulmen-Vorpochten. Es ist innerhalb der gesetzlich vorgegebenen 8 Minuten von den aus der Stadt Ulmen einrückenden Einsatzkräften erreichbar.

Unmittelbar vor dem Gelände ist ein Unterflurhydrant Typ H100 vorhanden.

Das Befahren des Geländes wäre bis zum ersten Parkplatz möglich, jedoch im Einsatzfall nicht empfehlenswert. Die am weitesten vom Unterflurhydranten befindliche Bebauung liegt in einer den Wegen folgenden Entfernung von ca. 185 m, welches durch Aufbau einer Schlauchleitung von der am Hydranten befindlichen Pumpe erreicht werden kann. Ein zweiter Angriffsweg könnte über den südöstlich gelegenen Notausgang mit Straßenanbindung erfolgen.

Das rückwärtige Gelände der Übernachtungsmöglichkeiten und des Streichelzoos hat einen offenen Laubwaldcharakter. Wege und Flächen sind mit Rindenmulch angelegt. Alle Gebäude in diesem Bereich sind in Holzbauweise errichtet, zusätzlich werden Zelte auf Holzplattformen aufgebaut.

Auch um Gefahrenquellen einzudämmen herrscht bis auf einen kleinen befestigten Bereich zwischen Massivgebäuden ein absolutes Rauchverbot.

Unmittelbar an den beiden vorgesehenen Feuerstellen werden Feuerlöscher, eine Feuerpat-sche und ein Löscheimer vorgehalten. Neben weiteren Feuerlöschern in Haupthaus, Seminargebäude und WC-Gebäude ist im letzteren auch eine Rettungsdecke vorgehalten.

Das Gelände ist komplett eingezäunt. Um im Ernstfall eine Orientierung zu vereinfachen sind zu den beiden Ausgängen (Notausgängen) reflektierende, nachleuchtende Rettungswegta-feln angebracht. Ein Sammelplatz wäre am Wendehammer (Seminargebäude) vorgesehen.

Die Abstände der Schlafstätten und Kleingebäude untereinander wurden anlehnend an die Campingplatzverordnung geplant ($\text{Grundfläche} < 25\text{ m}^2 \Rightarrow \text{Abstand} > 3\text{ m}$).

8.7 Gesundheitsamt

Vor Realisierung/Planung ist das Gesundheitsamt anzuhören.

Hinweis:

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schule für Dienst-hundewesen der Bundeswehr Ulmen - Vorpochten. Für den Dienstbetrieb der Schule für Diensthunde ist die derzeitige Schallpegelklassifizierung - tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) des Mischgebietes schriftlich festzuhalten, so dass eine Veränderung zugunsten nied-rigerer Schallpegel künftig ausgeschlossen ist.



8.8 Bodenschutz

Hinweise

1. Die Inanspruchnahme von Boden, Bodenverdichtungen und -verunreinigungen sind auf ein unerlässliches Maß zu beschränken bzw. zu vermeiden und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 7 BBodSchG).
2. Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten (DIN 19731).
3. Anfallende Bodenmassen sind, sofern möglich, auf dem Baugrundstück wieder zu verwerten. Der humose Oberboden ist nach der Rodung abzuschieben und getrennt zu lagern. Dieser kann beispielsweise für den Gartenbau wiederverwendet werden.
4. Wenn Bodenmassen das Grundstück verlassen, handelt es sich definitionsgemäß um Abfall (§ 3 KrWG). Die Entsorgung von Bodenmassen (Unterboden) darf nur in dafür genehmigten Anlagen erfolgen (§ 28 KrWG). Bitte wenden Sie sich in diesem Falle an die untere Abfallbehörde (Telefon: 02671 61-914, E-Mail: unserklima@cochem-zell.de).
5. Weitere Informationen zum Thema „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ finden Sie im ALEX-Infoblatt 28
6. Sofern externe Bodenmassen angeliefert und auf dem Baugrundstück eingearbeitet werden sollen, sind diese mit der Oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde, hier Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Koblenz, abzustimmen.

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

8.9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom SaStOSchAnl Ulmen ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am SaStOSchAnl Ulmen können, die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.



9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind nicht notwendig, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke einem Eigentümer gehören.

56766 Ulmen, den 02.09.2026

Stadt Ulmen

gez. Kerpen

(Thomas Kerpen)

Stadtbürgermeister