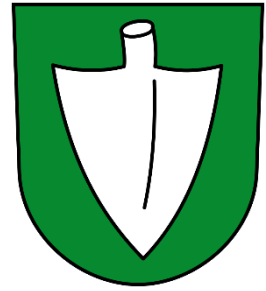


Stadt Schweich



Bebauungsplan

„In den Pöhlengärten“,

9. Änderung

Fachbeitrag Umwelt

06. November 2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1.	Umweltrelevante Fachplanungen.....	4
3.2.	Schutzgebiete	5
3.3.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	6
3.4.	Vorkommen und Bestand geschützter Arten.....	6
3.5.	Boden	7
3.6.	Radon.....	7
3.7.	Wasser	7
3.8.	Hochwasserschutz.....	7
3.9.	Klima, Luft	9
3.10.	Immissionsschutz	9
3.11.	Landschaftsbild.....	9
4.	Landespflegerische Maßnahmen	9
5.	Fazit	10

1. Aufgabenstellung

Ein Investor plant in der Stadt Schweich den Abriss seiner Immobilie in der Brückenstraße, um an gleicher Stelle einen modernen Neubau zu errichten. Der neue Gebäudekomplex soll eine vielseitige Nutzung aus den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen vereinen. Das bestehende Gebäude entspricht weder in Bezug auf Raumstruktur noch hinsichtlich der energetischen Standards oder einer zeitgemäßen Nutzungsdurchmischung den heutigen Anforderungen. Ziel der Neugestaltung ist die Schaffung eines zukunftsorientierten, energieeffizienten Bauwerks, das sich flexibel an gegenwärtige und künftige Bedürfnisse anpassen lässt und durch die Kombination verschiedener Nutzungen einen nachhaltigen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leistet.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Auch ohne das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung sind die planungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, um erhebliche Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes auszuschließen.

2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Schweicher Innenstadt auf der westlichen Seite der Brückenstraße südlich der Verbandsgemeinde Verwaltung. Der Bereich ist derzeit mit einem Sparkassengebäude bebaut. Südlich davon erstrecken sich mehrere PKW-Stellplätze mit zugehöriger Zufahrt. Die Wege, Zufahrt und Stellplätze sind gepflastert. Auf der südlichen Grenze befindet sich etwa zur Hälfte der Grundstückstiefe eine Schnithecke. Entlang des Eingangs an der Brückenstraße sind in geschotterten Beeten unterschiedliche Ziergräser und -gehölze angepflanzt. Hinter dem Gebäude liegt eine größere Wiesenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Schnithecke, die die angrenzenden gepflasterten Stellplätze von der Grünfläche trennt. An der nordwestlichen Ecke des Plangebiets steht zwischen den Stellplätzen ein Spitzahorn. Im Norden begrenzt eine weitere Schnithecke die Grundstücksgrenze etwa hälftig der Grundstückstiefe. Die groß gewachsene Eiche am nördlichen Rand gehören nicht zum Plangebiet; sie befinden sich auf dem benachbarten Grundstück der Verbandsgemeindeverwaltung.

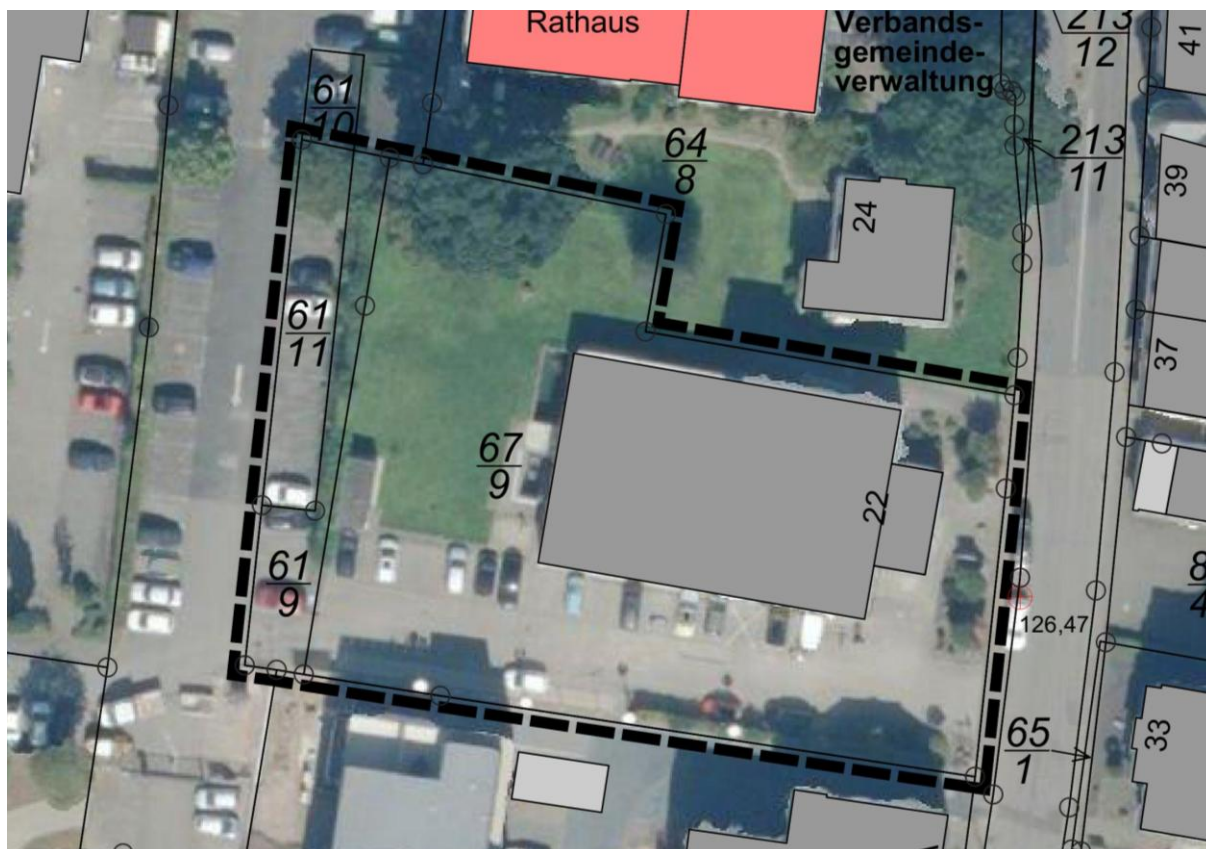


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (Liegenschaftskataster, DOP20 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Umweltrelevante Fachplanungen

Laut Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt das Plangebiet im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer Zentrenreichbarkeit von maximal 3 Zentren. Die Stadt Schweich hat selbst die Funktion eines Grundzentrums inne. Das Oberzentrum Trier ist in 10 Fahrminuten erreichbar. Das Moseltal wird als ein Raum mit einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft sowie als landesweit bedeutsam für Erholung und Landschaftserlebnis beschrieben.

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP 1985, Teilfortschreibung 1995) überträgt der Stadt Schweich die Funktion eines Unterzentrums, heute als Grundzentrum bezeichnet. Die Stadt ist verkehrsgünstig in der Nähe der Bundesautobahn A1 (großräumige Verbindung) gelegen. Zudem befindet sich die Stadt innerhalb eines Schwerpunktbereichs für die Fremdenverkehrsentwicklung mit den besonderen Funktionen „Erholung“ und „Wohnen“.

Gemäß dem Entwurf zum Regionalem Raumordnungsplan Region Trier (2024) liegt Schweich auf einer Achse mit überregionaler Verbindungsfunktion und bildet eine regionale Kooperation

mit Trier. Ergänzt wird diese Bedeutung noch durch die Lage im Erholungs- und Erlebnisraum. Der Stadt werden die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Freizeit/Erholung“ zugewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (2018) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

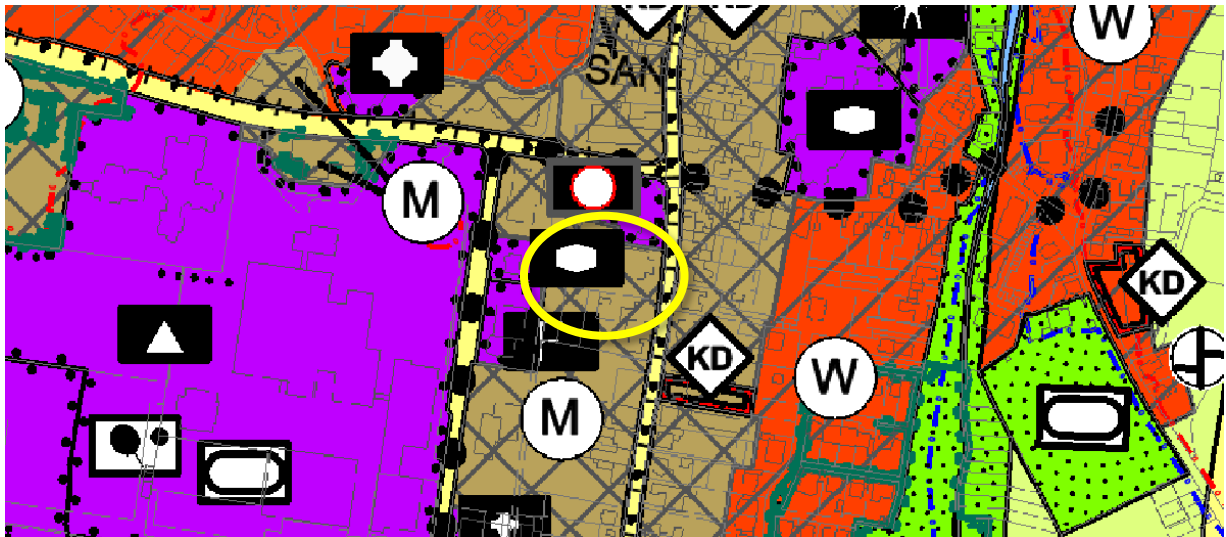


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich (2018)

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der Ausprägung der Gebietsart als Mischgebiet steht die Planung weder den Entwicklungszielen des LEP IV noch den Vorhabengebieten des RROP (Entwurf) entgegen. Ebenso bleiben die Grundsätze des Flächennutzungsplans erhalten.

3.2. Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen:

- Natura 2000 Gebiete
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparks oder nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
- Naturparke gemäß (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmale gemäß (§ 28 BNatSchG)
- geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete

3.3. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Laut Biotopkataster (LANIS Rheinland-Pfalz, Juli 2025) befinden sich in dem Plangebiet keine biotopkartierten Flächen, keine Biotopkomplexe oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotope. Es liegen keine verzeichneten Kompensationsflächen vor.

Die als geschotterte Ziergarten angelegten Flächen auf der Straßenseite, die regelmäßig gemähte Wiese auf der westlichen Gebäudeseite sowie die Heckenstrukturen haben nur eine geringe bio-ökologische Wertigkeit oder Funktion als Lebensraum und Nahrungsquelle im Biotopverbund. Die versiegelten Parkplätze, Zufahrten und Wege sind für den Natur- und Artenschutz wertlos.

3.4. Vorkommen und Bestand geschützter Arten

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der weitgehenden Versiegelung sowie des Fehlens größerer zusammenhängender Habitatstrukturen kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsraum für Brutvögel zu. Die geschotterten Zierbeete im Bereich der Brückenstraße sowie die offene Wiesenfläche im rückwärtigen Teil der Bebauung sind wenig strukturiert und daher als Rast- oder Nistplätze ungeeignet. Die an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Schnitthecken sowie der Spitzahorn in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs bieten aufgrund ihrer zusammenhängenden Struktur und der unterschiedlichen Gehölzarten grundsätzlich geeignetere Bedingungen. Ihre ökologische Funktion wird jedoch durch die unmittelbare Nähe zu den PKW-Stellplätzen erheblich eingeschränkt.

Quartiere für Fledermäuse sind auf Grund der innerstädtischen Bebauung und der strukturarmen Freifläche im Plangebiet eher unwahrscheinlich. Eine Abfrage (Juli 2025) im Artdatenportal des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz ergab für den TK5 Blattschnitt 3385520 Anfang der 1990er Jahre Vorkommen der Kleinen Bartfledermaus, Zwergfledermaus und des Grauen Langohrs. Die umliegenden Grünflächen außerhalb des Plangebietes in Richtung Moselufer und Weinberge bieten dahingehend deutlich strukturreichere Habitate. Kurzweilige Ruhestätten sind jedoch hinter den Atika Verkleidungen oder den Raffstorekästen denkbar. Daher sollte vor Abriss des Gebäudes etwaiger Besatz durch eine fachkundige Person überprüft werden.

Für weitere besonders oder streng geschützter Arten sind die Flächen im Plangebiet von geringer Lebensraumqualität.

3.5. Boden

Auf den Moselterrassen haben sich aus quartären Ablagerungen und Hangschuttdecken überwiegend tiefgründige Parabraunerden bzw. Parabraunerde-Pseudogleye entwickelt. Im Plangebiet sind diese Böden jedoch durch die innerstädtische Bebauung nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der dadurch beeinträchtigten natürlichen Bodenstruktur und -funktion wird dem Boden keine besondere Schutzwürdigkeit zugemessen.

3.6. Radon

Das Plangebiet liegt gemäß geologischer Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (31,8) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (30,8 kBq/m³) zu erwarten sind. Da aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen kleinräumig deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten können, wird empfohlen Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

3.7. Wasser

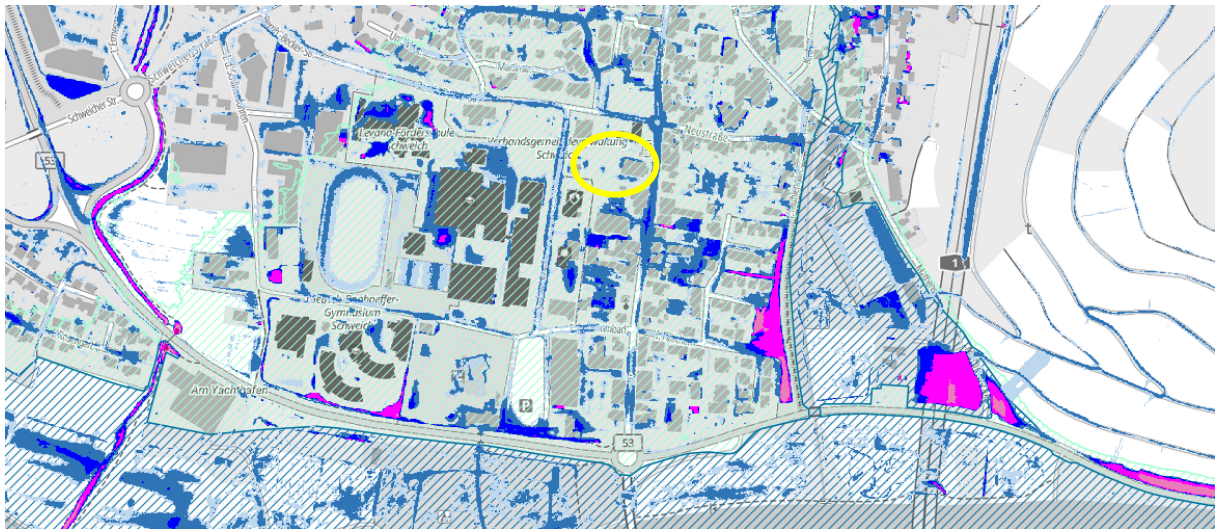
Im Plangebiet selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene natürliche Gewässer ist die Mosel, die in mehr als 470 m Entfernung südlich verläuft.

Wasserschutzgebiete sind laut Geoportal des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der baulichen Versiegelung der Fläche kommt es zu einer Beeinträchtigung des Wasserkreislaufes und damit verbunden zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenabfluss durch den Verlust des Bodens als natürlicher Retentionskörper. Dem oberflächennahen Grundwasservorkommen kommt nur durch die Wiesenfläche eine geringe Bedeutung zu.

3.8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei einer Extremhochwasserlage wird dagegen die gesamte Planfläche von der Mosel überflutet.



Die Verbandsgemeinde Schweich hat ein „Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Schweich – Vorsorgekonzept für die Stadt Schweich“ erarbeitet. Ziel dieses Konzepts ist die Entwicklung konkreter Maßnahmen zur Vorsorge gegen Hochwasser und Starkregenereignisse. Dabei wurden unter anderem Strategien erarbeitet, die dem Schutz vor Überflutungen dienen sollen. Neben aufklärenden Maßnahmen zur Sensibilisierung der Bevölkerung werden insbesondere Eigentümer in gefährdeten Überschwemmungsgebieten dazu angehalten, ihre Grundstücke hochwasserangepasst zu nutzen. Dies umfasst die Beseitigung von Abflusshindernissen sowie die Sicherung von Materialien und baulichen Anlagen, um ein Abtreiben bei Hochwasser zu verhindern. Technische und potenziell gefährdende Einrichtungen, wie etwa Gas- und Öltanks, sollen dauerhaft gegen Abtrieb gesichert sein. Ebenso wird empfohlen, Eintrittsstellen für Wasser an Gebäuden baulich so zu sichern, dass ein Eindringen von Hochwasser oder Rückstau aus dem Kanalnetz verhindert wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird zusätzlich betont, dass Starkregenereignisse besonders berücksichtigt werden müssen, unter anderem durch das Freihalten von natürlichen Abflusswegen, die Verbesserung des Regenwassermanagements sowie die Begrenzung weiterer Flächenversiegelungen.

3.9. Klima, Luft

Das mittlere Moseltal gilt aufgrund seiner ausgeprägten Tallage als klimatisch begünstigter Raum. Es wird von einem Übergangsklima zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen geprägt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 10 °C. Aufgrund der Leelage zur Moseleifel beträgt der jährliche Niederschlag, gemessen an der Station Bernkastel, rund 670 mm. Die bodenfernen Hauptwindrichtungen aus Südwest bis West sowie aus Nordost werden durch das enge, stark mäandrierende Moseltal deutlich abgelenkt. Für die Tallage typische windstille oder schwachwindige Wetterlagen führen zu einer eingeschränkten Durchlüftung des Talgrundes, was eine Anreicherung von Luftschadstoffen begünstigt. Das Gebiet der Mittelmosel ist zudem durch ein Belastungsklima gekennzeichnet, das sich insbesondere in den Sommermonaten durch hohe Temperaturen und eine hohe Häufigkeit schwüler Witterung äußert.

Die vorliegende Planung hat auf die Schutzgutthematik keinen Einfluss.

3.10. Immissionsschutz

Es ergeben sich aus der Planung keine neuen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen. Die aktuellen Nutzungen sind genehmigt und werden durch die Planung nicht geändert. Sie werfen aktuell keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auf.

3.11. Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Schweich. Da keine Festsetzungen im Bebauungsplan verankert sind, die sich in irgendeiner Art und Weise auf das Ortsbild auswirken könnten, ist dieses Schutzgut von der Planung nicht betroffen.

4. Landespflegerische Maßnahmen

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf eine Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Dennoch sind, als Ergebnis des vorliegenden Fachbeitrags Umwelt, aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen zu formulieren, die als Maßnahmen-Vorschläge für die weitere städtebauliche Planung des Gebietes dienen sollen:

Minimierungsmaßnahme

Um den natürlichen Abfluss von Niederschlägen zu fördern, sollte das Maß der Vollversiegelung gering gehalten werden. Vorgärten sollten gärtnerisch mit lebenden und sich reproduzierenden Pflanzen gestaltet werden und Einfahrten, Zuwegungen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Vermeidungsmaßnahme

Vor dem Fällen von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden müssen diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten geprüft werden. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Das Fällen von Gehölzen muss gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Dabei sind zum Individuenschutz die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

Vermeidungsmaßnahme

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird aufgrund der Lage im Risikogebiet der Mosel grundsätzlich empfohlen.

Die Verbandsgemeinde Schweich hat ein „Konzept zur Starkregen- und Hochwasservorsorge für die Verbandsgemeinde Schweich - Vorsorgekonzept für die Stadt Schweich“ erarbeiten lassen. Hierbei wurden Maßnahmenkonzepte entwickelt, die zur Vorsorge vor Hochwasser und Überschwemmungen durch Starkregen dienen sollen. Auf dieses Maßnahmenkonzept wird verwiesen.

Ausgleichsmaßnahme

Bei Neubauten, sofern sie nicht dem Denkmalschutz entgegenstehen, sollten die Dächer begrünt werden. Dies bietet neben bio-ökologischen Aspekten auch einen zusätzlichen Retentionsraum für Niederschlagswasser und trägt positiv zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Ausgleichsmaßnahme

Zur Durchgrünung der Fläche sollten die nicht überbauten Freiflächen gärtnerisch angelegt werden. Zudem ist je angefangener 300 m² vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Einfriedungen sollten nur mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen. Laubgehölze fördern die Artenvielfalt, verbessern Luftqualität und Kleinklima, stabilisieren Boden und Wasserhaushalt.

5. Fazit

Die geplante städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplans „In den Pöhlengärten“, 9. Änderung in der Stadt Schweich steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet weist

aufgrund seiner innerstädtischen Prägung, der bestehenden Versiegelung und der geringen strukturellen Vielfalt nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Schutzgebiete oder relevante Biotopstrukturen sind nicht betroffen, ebenso bestehen keine Hinweise auf bedeutende Vorkommen geschützter Arten.

Durch die geplante Nachverdichtung entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Dennoch sind zur Sicherung der Umweltbelange geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, insbesondere im Hinblick auf Arten- und Hochwasserschutz sowie zur Förderung der Durchgrünung.

Insgesamt kann das Vorhaben aus umweltfachlicher Sicht mit den vorgeschlagenen Maßnahmen als verträglich bewertet werden.