

**Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel**  
**Teilgebiet „Zum Meulenwald und Spingel“ im Verfahren gemäß § 13a**  
**BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Begründung**



Stand: Veröffentlichung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zum Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2	Charakteristiken des Plangebietes .....	4
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
4.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP) .....	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.3	Bebauungspläne .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
6.2.1	Grundflächenzahl.....	10
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....	10
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
6.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	12
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	12
6.8	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	13
6.9	Gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsbereich und Risikogebiet (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	13
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	13
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
7.1	Raumordnung und Landesplanung .....	15
7.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	16
7.3	Schutzgebiete und Objekte .....	16
7.4	Fachplanungen .....	16
7.5	Städtebauliche Auswirkungen.....	16

7.6	Verkehr .....	17
7.7	Immissionsschutz .....	17
7.8	Ver- und Entsorgung.....	17
7.9	Bodenordnung.....	17
<b>8</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>17</b>
8.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	18
8.2	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt .....	18
8.3	Schutzgut Boden.....	19
8.4	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	19
8.5	Schutzgut Luft und Klima.....	20
8.6	Schutzgut Landschaft .....	20
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	20
8.8	Wechselwirkungen .....	20
<b>9</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>20</b>
9.1	Altlasten .....	20
9.2	Baugrunduntersuchungen.....	20
9.3	Herstellung von Pflanzungen .....	20
9.4	Innergebietlicher Lärmschutz.....	21
9.5	Bauschutzbereich .....	21
9.6	Radon .....	21
9.7	Schutz des Bodens.....	22
9.8	Schutz von Pflanzenbeständen .....	22
9.9	Schutz vor Starkregen.....	22
9.10	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet .....	25

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Stadt Schweich verfolgt mit diesem Bauleitplanverfahren das Ziel eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Teilgebiet „*Zum Meulenwald und Spingel*“, im Stadtteil Issel zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der ehemaligen Bebauungspläne „*Auf der Spingel richt aus*“ von 1959 und „*Bebauungsplan II der Gemeinde Issel*“ von 1966. Beide Pläne sind nicht rechtskräftig. Zwischendrin liegt der Bebauungsplan „*Sportplatz Issel*“ in der Fassung der 1. Änderung aus 1991, der rechtsgültig ist und daher nicht überplant wird. Die Lage des Gebietes befindet sich im Zentrum von Issel, nördlich der *Schweicher Straße* und südlich der *Bundesstraße 53 (B 53)*, westlich vom Merzbach und östlich des Gewerbegebietes „*Handwerkerhof*“.

Das Plangebiet ist auf Grund der Nicht-Anwendbarkeit der o.g. Bebauungspläne als nicht überplanter Innenbereich zu bewerten, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bemisst. Die Stadt möchte aber Nachverdichtungspotentiale nutzbar machen und gleichzeitig den grundsätzlichen Charakter eines Einfamilienhausgebietes bewahren. Diesem Zweck dient dieser Bebauungsplan.

## **2 Erläuterungen zum Plangebiet**

---

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 10,05 ha. Die Lage ist in Kap. 1 beschrieben. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Charakteristiken des Plangebietes**

Die Bebauung im Plangebiet wird nahezu vollständig aus eingeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern mit Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach in giebel- oder traufständiger Anordnung, als Einzelhäuser, zum Teil in Form von Doppelhausgruppen, geprägt. Der Gebietscharakter entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ausnahmen befinden sich an der Schweicher Straße, im südlichen Teil der Straße *Spingel* und am Nordende der Straße *Zum Meulenwald* mit jeweils einer etwas höheren Bebauung. Zwei Vollgeschosse werden aber an keiner Stelle überschritten. Abweichende Dachformen haben zwei Gebäude mit Pultdach, eines an der *Schweicher Straße*, eines an der Straße *Spingel*, sowie eines mit Flachdach an der Ecke *Zum Meulenwald/Schweicher Straße*.

Die Gebäudehöhen liegen bei bis 10,0 m Firsthöhe (im Verhältnis zur Straße vor dem Haus), einzelne Gebäude weisen eine Firsthöhe bis rund 11,50 m auf; wesentlich höhere Gebäude sind erkennbar nicht vorhanden.

Kita und Feuerwehr an der Straße *Zum Meulenwald* stellen abweichende Nutzungen zur ansonsten überwiegenden Wohnnutzung da.

Unmittelbar westlich begrenzt der *Merzbach* (Gewässer 3. Ordnung) von Nord nach Süd verlaufend, das Plangebiet. Der Lauf des Merzbaches ist abschnittsweise gesäumt von Grünstrukturen. Im Plangebiet ist die Zugänglichkeit sehr eingeschränkt.

### 3 Verfahren

---

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der moderaten Nachverdichtung im bestehend bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Issel und ist deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu bewerten.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt mehr als 20.000 m<sup>2</sup> jedoch weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, vorliegend rund 30.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> durch eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ dargelegt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich und dient der Innentwicklung dessen (§ 13a Satz 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Es besteht jedoch eine allgemeine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (siehe oben).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Wesentlichen aus den folgenden Gründen nicht erforderlich ist:

- Die Planung ermöglicht keine neuen Vorhaben, die nicht bereits allgemein zulässig sind oder waren.
- Die Nutzung natürlicher Ressourcen ist gering, da die Flächenversiegelung nach § 34 BauGB bereits zulässig war und ist.

- Die Aspekte einer relevanten Erzeugung von Abfällen, von Umweltverschmutzungen und Belästigungen, Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, Risiken für die menschliche Gesundheit etc. sind durch die Beplanung des Bestandes nicht zu besorgen.
- Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht erheblich betroffen, da die Innenentwicklung auf stark vorbelasteten weitgehend bereits bebauten oder auf zulässigerweise bebaubaren Flächen erfolgt.
- Schutzgebiete sind nicht betroffen, Artenschutzrechtliche Belange bleiben den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten (vgl. Kap. 8.2).
- Die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet, teilweise im Risikogebiet, ist nach den Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unbeachtlich, da keine neue Siedlung entsteht. Die Vorgaben an eine hochwasserangepasste Bauweise, der Verzicht auf Ölheizungen und für Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Wasser bestehen auch ohne Bebauungsplan nach den Vorschriften des WHG. Gewässerrandstreifen als private Grünflächen zum Merzbach werden durch die Planung erstmalig festgesetzt.
- Die Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Bodenversiegelung, die aber bereits besteht oder zulässig ist.

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **4 Planungsvorgaben**

---

### **4.1 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier kennzeichnet die Stadt Schweich als Unterzentrum mit den zugewiesenen besonderen Funktionen für Wohnen, Gewerbe und Tourismus. Nach dem Entwurf des neuen Regionalplans von Januar 2014 werden der Stadt ebenfalls die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe sowie Freizeit und Erholung zugeschrieben. Die Stadt nimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein. Im Planwerk erfolgt für den Geltungsbereich in Gänze eine Darstellung als Siedlungsfläche Wohnen. Teilbereiche sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt.

## 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

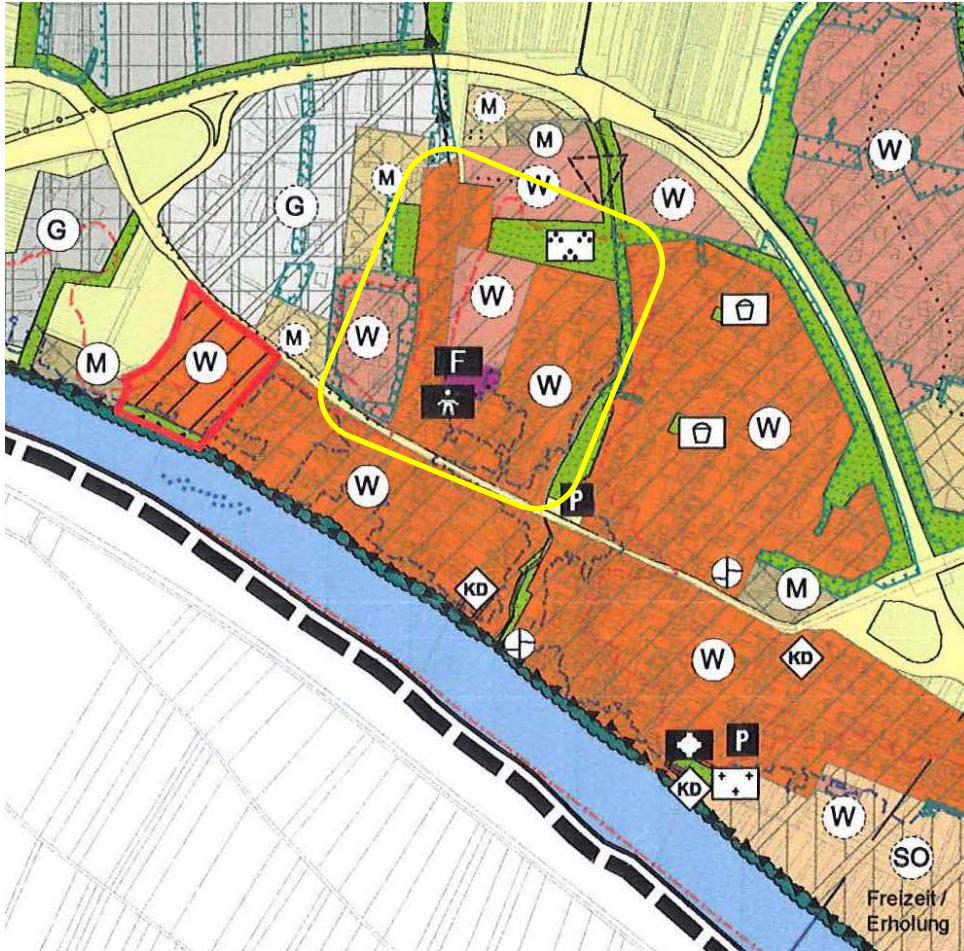


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Schweich, Ausschnitt Issel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schweich ist in Form seiner 15. Fortschreibung seit 2018 gültig. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche mit einem Standort Kita und Feuerwehr im Zentrum. Nur ein Grundstück im Nordwesten liegt nach den Darstellungen des FNP in einer gemischten Baufläche. Der Bebauungsplan entspricht damit grundsätzlich der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Übrigen im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

## 4.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach dem § 34 BauGB zu beurteilen.

Folgende Bebauungspläne liegen in der Nachbarschaft:

- „Am Merzbach“
- „Gewerbegebiet Handwerkerhof“
- „Ober dem Hof“
- „Zur Kiesgrube“
- „Sportplatz Issel“

## 5 Ziele des Bebauungsplans

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich von nicht wirksamen Altbauungsplänen angestrebt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich momentan nach den Regelungen des § 34 BauGB und die Stadt hat deshalb keine Möglichkeit die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Aufgrund dessen besteht die Gefahr, dass das bisherige Erscheinungsbild des Baugebietes u.a. z.B. durch überproportional große Mehrfamilienhäuser gestört wird. Dies vor allem dann, wenn Altbausubstanz einer Nach- und Neunutzung zugeführt werden soll. Bisher prägen Ein- bis Zweifamilienhäuser das Siedlungsbild in diesem Viertel. Eine ungeordnete bauliche Verdichtung könnte auch eine nicht gesteuerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie des Parksuchverkehrs nach sich ziehen, wodurch Störungen der städtebaulichen Ordnung und Ruhe zu erwarten sind.

Spezifische ortsgestalterische Regelungen sollen der Erhaltung und Fortführung der regionalen Baukultur im Hinblick auf die Dachlandschaft dienen.

Ökologische Maßnahmen zur Oberflächen- und Freiraumgestaltung und zur Förderung der Versickerungsleistung von befestigten Flächen sind ebenfalls Ziel der Planung.

Mit der Planung wird auch bezweckt, der steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum gerecht zu werden und im verträglichen Maße Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung nutzbar zu machen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Bauleitplanung das Plangebiet dahingehend bewertet, ob dort eine Nachverdichtung mittels der Steuerung der Bautiefe erfolgen kann und ob für eine Nachverdichtung auch eine Zweitreihenbebauung in Betracht kommt. In die Überlegungen flossen die Maßgaben des Stadtentwicklungsausschusses ein, nach denen eine Nachverdichtung in einem verträglichen Rahmen stattfinden soll, welcher sich aus der Eigenart des vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhausgebietes ergibt. Die Vorgabe umfasst insbesondere das Kriterium, dass zwischen vorder- und künftiger hinterliegender Bebauung ein Mindestabstand von 10 m gewahrt wird. Die Ergebnisse finden sich in der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wieder. Diese wurden regelmäßig auf 30 m Tiefe begrenzt. Anbauten an den Bestand sind damit großzügig möglich, nicht jedoch eine eigenständige hinterliegende Bebauungszeile. Im Bereich der *Schweicher Straße*, Ecke *Spingel* und dem *Merzbach* ist die Bebauungstiefe jedoch geringer. Die Parzellenstruktur ist hier kleinteiliger und die Topografie steht einer sehr starken Tiefenentwicklung einer ergänzenden Bebauung entgegen. Da die Zulassung einer Hinterlandbebauung vielfältige Spannungen erzeugen kann, wurde diesbezügliche planerische Zurückhaltung walten lassen. Zum einen musste bei der ursprünglichen Bebauung von Grundstücken nicht damit gerechnet werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt einmal in den benachbarten rückwärtigen Grundstücksbereichen eine ergänzende Bebauung entstehen könnte. Zum anderen erzeugt Besiedlung Bewegungen, Verkehr und Immissionen (Licht und Geräusche) sowie des Weiteren neue Blickbeziehungen und Einsichtssituationen. Wird diese ergänzende Bebauung auf benachbarten Grundstücken gleichermaßen zugelassen, so sind die möglichen Beeinträchtigungen vertretbar, weil sie für alle Betroffenen im selben Maße zulässig und damit auch zumutbar sind. Grenzen der Zumutbarkeit werden aber überschritten, wenn die bauliche Ergänzung nur inselartig auf

einzelnen Teilflächen, zwar nach den gewählten Kriterien möglich ist, aber mit der Folge, dass die nicht diesen Kriterien unterfallenden unmittelbar anstoßenden Grundstücke einseitig mit den Auswirkungen der Bebauung belastet werden. Die Bebauungsstruktur im Plangebiet mit Straßenrandbebauung und dahinter liegenden inneren Ruhezonon soll auch künftig erhalten werden. Im Ergebnis der Beratungen in den Gremien der Stadt wurde letztlich der Vorzug der 30 m Variante für die Regelbautiefe (zu den Ausnahmen siehe oben) gegeben, weil diese das Konfliktpotential mindert und dennoch Möglichkeiten zu größeren Anbauten an die Bestandgebäude in die Tiefe des Grundstückes hinein bietet, ohne die grünen Ruhezonon hinter den Häusern insgesamt aufzugeben.

Nachverdichtung soll aber in die Höhe der Gebäude möglich sein. Es wird nun im Bebauungsplan grundsätzlich eine Zweigeschossigkeit gestattet, wobei künftig die Traufe mit maximal 6,50 m über Erdgeschossboden und die Firsthöhe bzw. Oberkante mit maximal 11,50 über OK EG zulässig ist. Dadurch kann bei Umbau, Sanierung oder Neubau eine zweigeschossige Bauweise (innerhalb der aufgehenden Wände bis zur Dachhaut) realisiert werden und dadurch zeitgemäßer Wohnraum zusätzlich geschaffen werden.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohnungen und zu den Stellplätzen sowie weitere ortsgestalterische und sonstige Regelungen, soweit diese für die Wahrung der bestehenden städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

## **6 Begründung der Planinhalte**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Das Plangebiet wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt und wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist Ziel der Planung, die allgemeine Wohnnutzung fortzuführen. Neben Wohngebäuden sollen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe künftig möglich sein. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen gelten auch die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die den Gebietstyp WA: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich, da eine Wohnbebauung nicht erstmalig an Betriebe (z.B. im angrenzenden Handwerkerhof) heranrückt, sondern bereits zulässig ist.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe / Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (für Hauptgebäude) entsprechend dem Bestand festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig. Die GRZ von 0,4 entspricht den Regelanforderungen des BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Festsetzung ist auch sozialgerecht. Auf größeren Grundstücken ist folgerichtig ein Mehr an Bebauung möglich. Jedoch sorgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstückflächen für die gebotene städtebauliche Ordnung und „Verteilung“ der Bebauung auf die hierfür geeigneten Grundstücksteile.

### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung von Neu-, An- und Ersatzbauten gesteuert und an die in der Umgebung vorhandene Bebauung angepasst werden.

Innerhalb des Plangebiets ist eine überwiegend I-geschossig wirkende (Bungalow-) Bauweise vorhanden. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse künftig mit II zugelassen. Wahlweise kann das bestehende oder ggf. sanierte geneigte Dach zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden oder es sind II-Vollgeschosse innerhalb der aufgehenden Wände bis zur Dachhaut möglich, wobei dann der Dachausbau nicht zu einem weiteren Vollgeschoss führen kann. Moderne Bauformen, wie z.B. die sog. Stadtvilla, sind dadurch möglich. Aber auch die energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes ohne oder mit zusätzlichem Geschoss wird hierdurch begünstigt. Außerdem kann weiterer Wohnraum durch Einbau von Einliegerwohnungen geschaffen werden. Die Zulassung einer Traufhöhe von 6,50 m in Bezug zum Erdgeschossboden gestattet vielfältige neue Möglichkeiten.

Um auch künftig eine städtebaulich nicht angepasste Höhenentwicklung zu vermeiden, wird bezüglich der Frishöhen (OK = Oberkanten baulicher Anlagen) eine Regelung im Bebauungsplan vorgenommen, die auf einer zuvor durchgeführten Bestandsaufnahme basieren. Demnach sind im Plangebiet überwiegend Gebäude bis 10 m OK oder bis ca. maximal 11,50 m OK im Bestand vorhanden. Die Maße beruhen auf einer Schätzung nach Inaugenscheinnahme. Ein vermessungstechnisches Aufmaß erfolgte nicht. Im Bebauungsplan wird einheitlich künftig eine Bebauung bis 11,50 m Höhe unter Beachtung der Traufhöhe von 6,50 zugelassen. Es entspricht den Planungszielen, dass trotz festgesetzter OK von 11,50 m für einzelne Gebäude mit im Bestand bereits abweichender OK auch bei Ersatzneubau die ursprüngliche Gebäudehöhe fortgeführt werden kann. Im Übrigen gilt aber durchgängig die Gebäudehöhe von 11,50 m, die nicht überschritten werden darf. Dies dient der Harmonie der Bebauung und dient dazu, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.

Als unterer Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist jeweils der Erdgeschoss-Fertigfußboden anzusetzen.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplanentwurf mittels Baugrenzen festgesetzt. Es wurde entlang der Straßenzüge eine durchgängige Tiefe der Baufelder von 30,00 m festgesetzt. Untersucht wurden im Zuge der Planerstellung 25 und 30 m tiefe Baufelder. Die gewählte Festsetzung bietet den Eigentümern einen großzügigen Spielraum für Erweiterungen der Wohngebäude, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und gegebenenfalls die Herstellung weiterer Wohneinheiten (z.B. u.a. für Familienangehörige) ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Harmonie der Bebauung erreicht, in dem die hinteren Baufluchten nicht wild verspringen. In Einzelfällen (z.B. *Schweicher Straße 41a* oder *Spingel 4a; nicht abschließend*) wurden analog zur jeweils im Einzelfall bereits bestehenden hinteren Bauflucht abweichende Bautiefen zugelassen. Der Bereich zwischen *Schweicher Straße, Ecke Spingel* und *Merzbach, Schweicher Straße 31* und *Am Merzbach 3* wurde gesondert bewertet. Aus den in Kap. 5 erläuterten Gründen erfolgt hier eine abweichende Regelung mit Baufeldtiefen auf Grund von Topografie und Kleinteiligkeit in den Grundstückszuschnitten. Hier geben der realisierte Bestand und die örtlichen Verhältnisse bereits andere Baufelder vor, dem gefolgt wurde.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Das Plangebiet weist Strukturen mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern auf. Dieser Gebietscharakter soll gesichert werden, in dem je angefangene 800 qm Grundstücksfläche maximal 3 Wohnungen zulässig sind. Je weitere angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 6 Wohnungen nicht überschreiten. Die anrechenbare Grundstücksfläche muss im Bauland gelegen sein, also beispielsweise nicht in festgesetzten Grünflächen.

Die Begrenzung der Wohnungszahl in Wohngebäuden kann als Verhältniszahl oder als absolute Zahl erfolgen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurde eine Verhältniszahl festgesetzt und mit einer absoluten Zahl gedeckelt. Die Festsetzung erfolgt, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern, andererseits jedoch unverhältnismäßige Beschränkungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu vermeiden. Gerade in dörflichen Innerortsbereichen ist das typischerweise angebracht, da die Errichtung einer größeren Zahl von Wohnungen und damit einhergehend ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen kann. Die Festsetzung ist für das WA berechtigt, da hier aktuell Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen allenfalls eine Ausnahme darstellen, die sich aber nicht weiter verfestigen soll, um den Gebietscharakter des WA nicht in den eines reinen Wohngebietes (WR) kippen zu lassen. Auch hier wäre bei einer Nichtanwendung des Regelungsinstrumentariums des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB oder bei einer anderen, deutlich höheren zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Eintritt in eine schleichende Umstrukturierung des Gebietsbereiches nicht auszuschließen.

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Stadt beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze bestehen im gesamten

Planbereich nicht bzw. nur zweckgebunden bei Kita und Feuerwehr. Über die *Schweicher Straße* besteht Verbindung nach Schweich, Quint und Föhren. Hier (und auch in den Seitenstraßen, insbesondere der Straße *Zum Meulenwald* ist auch landwirtschaftlicher Verkehr und örtlicher Schwerverkehr zu berücksichtigen. Die Straßenführungen im Plangebiet sind zum Teil unübersichtlich, zum Teil herrschen beengte Straßenverhältnisse mit Minderbreiten bis oder unter 5,0 m Querschnitt vor. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt aber auch eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtliche Kurven etc. dar. Öffentlicher Parkraum kann durch die Stadt im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über keine Flächen in ihrem Eigentum verfügt und auch nicht ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. Für die Straßen im Plangebiet ist die Sicherstellung der Durchfahrtsmöglichkeit für landwirtschaftlichen Verkehr, Müllfahrzeuge, Rettungsdienste sowie Anlieferung Planungsziel. In der Folge müssen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, wodurch sich das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich erhöhen würde. Damit ginge sodann auch eine Beeinträchtigung des mit der Planung verfolgten Zieles der Sicherung von unbebauten Bereichen in die Grundstückstiefe hinein einher. Das Ziel einer Harmonisierung zwischen baulicher Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits sowie festgesetztem Erschließungssystem und verfügbaren Freiflächen andererseits, dient einer sinnvollen Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Die Möglichkeiten des Eigentümers zur baulichen Nutzung des Grundstückes werden dabei im Sinne planerischer Zurückhaltung nicht übermäßig eingeschränkt. Wollte die Stadt das planerische Ziel einer Anpassung der Wohnungsdichte an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen enger zu bestimmen. Dies würde den privaten Grundstückseigentümer deutlich mehr einschränken, als die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

#### **6.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entlang des *Merzbaches* ist ein Puffer von mindestens 5 m in das Plangebiet hinein als private Grünfläche im Besitz der jeweiligen Eigentümer jedoch zur Freihaltung von Bebauung festgesetzt. Bestehende Gebäude haben bis zur völligen Abgängigkeit Bestandsschutz.

#### **6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang aller Straßenverkehrsflächen erfolgt die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie. Alle Straßen sind vorhanden. Es erfolgt lediglich eine Festsetzung des Bestandes.

#### **6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentlichen Grünflächen nur als Straßenbegleitgrün entlang der Straße *Zum Meulenwald* (südlicher Verlauf) festgesetzt. Bei den Flächen entlang des *Merzbaches* und Grünflächen hinter bestehender Bebauung handelt es sich um private Grünflächen im Sinne von Gartenland. Die private Grünfläche gegenüber *Am Merzbach, Haus*.

Nr. 4 wird aus topografischen Gründen (Lage auf einem Hügel) von einer Bebauung freigehalten. Bestehende Nebenanlagen haben Bestandsschutz bis zum vollständigen Abgang.

#### **6.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Mit dem *Merzbach* verläuft ein Gewässer III. Ordnung entlang des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Festsetzung als Wasserfläche erfolgt daher nicht.

#### **6.9 Gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsbereich und Risikogebiet (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten.

In Risikogebieten (überschwemmungsgefährdete Gebiete) außerhalb von gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebieten sind neue Heizölverbraucheranlagen nur zulässig, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Für Gebäude im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich und im überschwemmungsgefährdeten Bereich (siehe Beikarte auf der Planurkunde oben rechts) wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Folgende Maßnahmen zum erforderlichen privaten Objektschutz sollen zum Einsatz kommen: Geländeerhöhungen, Schutzbohlen für tieferliegende Gebäudeeingänge, Stützmauern, Aufhöhung von Bauteilen (z.B. Kellerlichtschächte, Aufkantungungen an Gebäuden) etc. Zusätzlich wird empfohlen die privaten Hof- / Verkehrsflächen mit einer Neigung von den Gebäuden abfallend herzustellen. Außerdem wird empfohlen dezentrale Rückhaltungen anzulegen als Speicher, allerdings mit gedrosselten Abflüssen und „Leerlaufen“ der Speicher.

#### **6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP) getroffen. Diese dienen dazu, die gestalterische Entwicklung in Bezug auf die Dachlandschaft im Plangebiet zu steuern um die bestehende Charakteristik des Plangebietes auch weiterhin beizubehalten. Bezogen auf die Baukörper soll eine Harmonie der Dachlandschaft mit geneigten Dächern in matt-dunkler, schiefer- oder anthrazitfarbener Optik erzielt werden. Dies ist die weitaus vorherrschende Dachgestaltung im Planbereich, die fortgeführt werden soll. Dach- auf-/ein und -Vorbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) prägen die äußere Ansicht von Gebäuden deutlich mit. Um dem entgegenzuwirken, dass die in der regionalen Baukultur vorherrschenden meist geschlossenen Dachflächen durch eine Vielzahl von Auf- und Einbauten in ihrem harmonischen Erscheinungsbild gestört werden, nimmt der Bebauungsplan Einfluss auf das Verhältnis zwischen geschlossener und geöffneter Dachfläche (siehe nachfolgend zu „Dachgestaltung“). In der Folge erhält der Planbereich seine eigenen Wiedererkennungsmerkmale und neue Bauvorhaben passen sich in die vorhandene Umgebungsstruktur ein, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

Um die gestalterische Qualität des Baugebietes im Hinblick auf die Freiräume zu erhalten und fortzuführen, sollen Gartenflächen hauptsächlich als Grünflächen gestaltet werden.

Des Weiteren sollen die negativen Wirkungen von Werbeanlagen durch entsprechende Festsetzungen reduziert werden.

### Dachgestaltung

Für den gesamten Planbereich werden als Dachform nur geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25 ° und bis zu einer maximalen Neigung von 45° zugelassen. Für ~~Zelt- und~~ Walmdächer genügt eine Mindestdachneigung von bereits 15°, weil diese in flachgeneigter Ausführung üblich sind. Flachdächer wurden nur an einer Stelle zugelassen, wo heute im Bestand bereits ein Haus mit Flachdach steht.

Dachgauben sind straßenseitig und an den Gebäudeseiten nur zulässig als Flachdachgauben, Satteldachgauben und Schleppegauben mit Neigung in gleicher Richtung wie die Dachfläche, auf der sie sich befinden. Die Gaubenbreite beträgt max. 3,50 m je Einzelgaube. Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf im Einzelnen ebenfalls 3,50 m nicht überschreiten. Die Addition der Einzelgauben- bzw. Zwerchgiebel-/Zwerchhaus-breiten darf max. 50% der Firstlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Nur für die jeweils rückwärtige Gebäudeseite gelten diese Regelungen bis zu einem Maß von 4,50. Es ist auch Planungsziel, dass die Begrenzungen nicht bei eingeschossigen Gebäuden (Gebäude mit nur einem Geschoss bis zur Traufe) gelten. Dies wird damit begründet, dass auf Grund der in diesem Fall eingeschossig in Erscheinung tretenden Fassade eine größere Auflösung des Daches in Form breiterer Dachaufbauten vertretbar ist, weil in der senkrechten Draufsicht auf die Gebäudeseite nur maximal 2 Ebenen (Wand und Gaube) städtebaulich wirksam werden.

Als Dacheindeckung sind aus Gründen der Weiterführung der regionalen Baukultur nur unglasierte, nicht glänzende oder reflektierende Eindeckungen in dunkler (anthrazit bis schwarzer) Färbung entsprechend RAL- Nr. 5004, 5008, 7010 bis 7022, 7024, 7026, 8019 und 8022 zulässig. Dachflächenphotovoltaik-Anlagen sind davon aber nicht berührt, weil diese naturgemäß andere Anforderungen und ein abweichendes Aussehen haben. Das Ziel der Nutzung regenerativer Energien geht in der Abwägung der regionalen Baukultur vor.

Alle vorgenannten Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten ausschließlich für Hauptgebäude.

Die gestalterischen Regelungen stellen eine Harmonie der Baustrukturen im Planbereich in Bezug auf die Dachlandschaft sicher.

### Anzahl der Stellplätze

Ziel der Planung ist die Schaffung ausreichender Stellplätze im privaten Bereich, soweit diese auch durch privaten Parksuchverkehr ausgelöst werden. Der öffentliche Straßenraum ist hierfür nicht vorgesehen.

Für Wohnungen gelten im Bebauungsplangebiet daher abweichend von der Landesbauordnung (LBauO) folgende spezifische Stellplatzanforderungen:

- a) Einfamilienhäuser, freistehend, als Doppelhaus oder als Reihenhäuser: pro Wohnung 2,0 Stpl.

- b) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsprechend der Wohnfläche: bis 45 m<sup>2</sup> 1,0 Stpl.  
über 45 m<sup>2</sup> 2,0 Stpl..

Die Festsetzung zur Anforderung an die Zahl und Beschaffenheit von Stellplätzen bezweckt die Lenkung der durch private Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe aus dem öffentlichen Raum in das private Grundstück hinein (Verursacherprinzip). Die Straßen im Plangebiet verfügen nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen (vgl. Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen). Diese können auch nicht geschaffen werden. Die Straßenräume sind für den Verkehr u.a. auch landwirtschaftlicher Fahrzeuge freizuhalten. Ohne diese spezifischen Anforderungen an die Zahl der Stellplätze im Verhältnis zur Zahl und Größe der jeweiligen Wohnung würde der Straßenraum in seiner originären Funktion, nämlich der Aufrechterhaltung der Reibungslosigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt. Stellplätze können hingegen ohne Weiteres auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Die jeweils festgesetzte GRZ ermöglicht ausreichende Spielräume für die Errichtung von Nebenanlagen. Es ist nicht von Nachteil für die Privaten, wenn die durch die Errichtung von Wohnungen entstehenden privaten Stellplatzbedürfnisse nicht auf öffentlichen Flächen abgedeckt werden, sondern auf den privaten Grundstücken selbst. 2 Stellplätze pro Wohneinheit in privaten Einfamilienhäusern sind dabei ein lebensnahes Anforderungsmaß, da üblicherweise rund 2 Fahrzeuge pro Einfamilienhaushalt vorgehalten werden. Für kleine Wohnungen (Singlehaushalte) in Mehrfamilienhäusern sieht das anders aus. Hier kann der anzusetzende Bedarf auf ein Fahrzeug pro Bewohner gesenkt werden, was bei Singlehaushalten (in Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup>) einem Fahrzeug pro Haushalt entspricht.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dienen der Durchgrünung und der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Demnach sind die Flächen rund um die Gebäude, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze, Hof- und Lagerflächen dienen, dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien einschließlich Kunststoffrasen ist unzulässig.

## **7 Auswirkungen der Planung**

---

Das folgende Kapitel fasst die zu erwartenden Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zusammen.

### **7.1 Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm IV und der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier. Die Planung berührt die Vorgaben der Raumordnung nicht, da nicht erstmalig eine neue Siedlung entsteht, sondern bestehende Strukturen neu geordnet werden.

## **7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Im gewählten Verfahren des § 13a BauGB kann der FNP im Wege der Berichtigung zu einem anderen Zeitpunkt angepasst werden.

## **7.3 Schutzgebiete und Objekte**

Im Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in einem nicht sicher zu bestimmenden Areal auf der ehemaligen Gewann Hof eine römische Siedlungsstelle bekannt. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde wird verwiesen (§§ 16–19 DSchG RLP).

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

Im Plangebiet liegen keine Kulturdenkmäler.

## **7.4 Fachplanungen**

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes berühren, sind nicht bekannt und werden auch von den Regelungen im Bebauungsplan nicht betroffen.

## **7.5 Städtebauliche Auswirkungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches hat sich eine städtebauliche Entwicklung vollzogen, die als abgeschlossen zu bezeichnen ist; alle Baulücken sind in den vergangenen Jahren geschlossen worden. Nur im Nordwesten gibt es auf einem Grundstück noch eine Baumöglichkeit. Nachverdichtungen sind aber durch Anbauten an die bestehenden Gebäude möglich und werden mit diesem Bebauungsplan zugelassen. Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab den Bestand zu entwickeln, dabei die Charakteristik als Einfamilienhausgebiet aufrechtzuerhalten. Künftige Baumaßnahmen werden sich in die bestehende Struktur einfügen, so dass auch der Nachbarschaftsschutz gewährleistet wird.

Die Baufelder werden dahingehend festgelegt, dass sie zum einen dem realisierten Gebäudebestand entsprechen bzw. den Eigentümern eine Baufreiheit einräumen, um die Wohngebäude den heutigen Anforderungen an Wohnraum anzupassen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfalten keinen allzu starken restriktiven Charakter in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper.

Ziel ist es eine unangemessene städtebauliche Fehlentwicklung, wie überdimensionierte Mehrfamilienhäuser, eine starke Nachverdichtung hinterer Grundstücksbereiche und Neubauten mit gebietsfremden Charaktermerkmalen zu verhindern.

Die getroffenen Regelungen gelten nicht für bestehende bauliche und sonstige Anlagen im Plangebiet. Diese sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig. Nach vollständigem Abgang der Gebäudeteile und baulichen Anlagen sowie bei einer Neubebauung sind die neugetroffenen Festsetzungen bindend.

#### **7.6 Verkehr**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf den Verkehr.

#### **7.7 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkung auf den Immissionsschutz, da keine zusätzlichen Emissionen verursacht werden.

#### **7.8 Ver- und Entsorgung**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf die Ver- und Entsorgung, da das Erschließungskonzept unverändert bleibt.

In Issel kann Trinkwasser zu Löschwasserzwecken bis in eine Größenordnung von 13,3 l/s über max. 2 h (96 cbm) zur Verfügung gestellt werden.

Abwasserableitung:

Der Stadtteil Issel wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird zur Gruppenkläranlage Riol geleitet, wo es entsprechend gereinigt wird. Das Regenwasser wird über die Regenwasserkanalisation der Mosel zugeführt.

#### **7.9 Bodenordnung**

Auswirkungen, die eine Bodenordnung erforderlich machen, ergeben sich nicht.

### **8 Umweltbelange**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Auf die folgenden Kapitel 8.1 ff wird verwiesen. Darin wird jeweils der Planfall (also die Wirkungen der Bebauungsplan-Festsetzungen) dem Nullfall (ohne Planung) gegenübergestellt. Der Nullfall entspricht einer möglichen baulichen und sonstigen Nutzung des Gebietes als unbepannter Innenbereich.

## **8.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen.

Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen. Belange der Erholungsnutzung werden nicht nachteilig berührt, da in der Nähe des Plangebietes in den angrenzenden Flächen entlang der Mosel und den Wäldern siedlungsnahe Flächen für die landschaftsgebundene Erholung liegen.

Die Belange des Denkmalschutzes und des damit verbundenen Ortsbildes werden bei dem Planungsvorhaben berücksichtigt bzw. sind nicht betroffen.

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich sind nicht zu erwarten.

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität infolge des durch die Planung verursachten Mehrverkehrs zu erwarten, da die Planung die Ruhezeiten berücksichtigt und Zusatzverkehre im Vergleich zum Nullfall nicht zu erwarten sind.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt.

## **8.2 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt**

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere, solange sie nicht als essentiell für die betroffene Population gelten, sind von diesem Schutz explizit ausgenommen. Darauf wird hingewiesen. Da die Planung keine konkreten Bauabsichten begründet, obliegt die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften dem Verursacher.

Generell sind jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da keine Strukturen neu beplant werden (siehe § 24 Abs. 3 LNatSchG). Es können potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von v.a. gebäudebewohnenden und -brütenden Arten erhalten bleiben; zumindest fördert diese Planung nicht die Veränderung des Bestandes. Auch gehen keine Leitlinien oder wichtige Biotopverbundflächen verloren. Durch die verdichtete Bauweise in den umgebenen Siedlungsbereichen sind starke Barriere- und Fallenwirkungen für terrestrische Arten bereits in der Bestandssituation vorherrschend. Entsprechend werden Wanderungen in und aus dem Gebiet unterbunden. Die Artenvielfalt ist somit - siedlungstypisch - gering. Es ist zu erwarten, dass dort vorkommende planungsrelevante Arten überwiegend Kultur- und Siedlungsangepasst sind. Hier sind vor allem die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Bilche zu nennen. Diese benannten Artengruppen haben sich auf menschliche Einflüsse und Nutzungen spezialisiert. Somit bildet anthropogen bedingte Überbauung mit den wichtigsten Sekundärlebensraum für diese Arten. Indem die bestehende Infrastruktur und Bebauung gesichert wird und nicht überbaubare Grundstücksbereiche maximal zur Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen werden,

bleiben in der Folge Freiflächen erhalten. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Aufgrund der Habitatansprüche der einzelnen Arten und der vorhabenbedingten Wirkungen (kein planungsbedingter Abriss, Rodung oder Baufeldräumung – Sicherung von Bestandsbebauung) sind keine erkennbaren Beeinträchtigungen auf die oben dargestellten Arten zu erwarten. Somit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

#### **Hinweis:**

**Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder Neuanlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist eine Untersuchung auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten erforderlich. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vor. Es sind vor allem sehr stark anthropogen beeinflusste Lebensraumtypen wie Gebäude (HN1)1, Nutzgärten (HJ2), Rasen- und Lagerflächen (HT1, HT2, HT3, HT4, HT5), Straßen (VA3), Schuppen (WBO) und Siedlungsgehölze (BJ0) vorhanden. Naturschutzwürdige Landschaftsbestandteile oder geschützte Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse sind nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans liegt nicht vor.

### **8.3 Schutzgut Boden**

Besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planbereich nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. kartierten Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Durch die bisherige Bebauung entlang der Straßen und die (Teil-)Überbauung durch Nebenanlagen und Wegeflächen erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt, gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die weiterhin besteht. Eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion hat also bereits stattgefunden. Das Plangebiet liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist. Gegenüber dem Nullfall sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **8.4 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Merzbach wird in der Planung mit einem gebietsseitigen Schutzstreifen berücksichtigt.

Im Vergleich zum Nullfall sind keine erheblichen Zusatzauswirkungen zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

#### **8.5 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Plangebiet, die umgebenden Verkehrsflächen und allseitig angrenzenden Siedlungsflächen, besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Nullfall keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen, des durch die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung möglichen Zustandes, nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

#### **8.6 Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der Umsetzung einer Planung innerhalb der Ortschaft wird vorliegend der Landschaft kein Offenland zur Etablierung von Bauflächen entzogen. Es kommt nicht zum weiteren Landschaftsverbrauch.

#### **8.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Solche Schutzgüter sind nicht nachteilig berührt oder betroffen. Auf Kapitel 7.3. wird verwiesen.

#### **8.8 Wechselwirkungen**

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten negative Wechselwirkungen nicht ein.

### **9 Hinweise und Empfehlungen**

---

#### **9.1 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

#### **9.2 Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

#### **9.3 Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

#### 9.4 Innegebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2023 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt. Auf die Aktualisierung des Leitfadens durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 wird verwiesen.

#### 9.5 Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bauschutzbereich aufgrund der Nähe zum Flughafen Trier Föhren. Dieser dient dazu, die vorgeschriebenen Abstände zwischen Luftfahrzeug und Luftfahrthindernissen / Bauwerken einzuhalten. Die Rechtsgrundlage stellen die §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar.

#### 9.6 Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches für Erhöhtes Radonpotenzial (30 bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) mit lokal höherem Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten angegeben ist.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer

Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

### **9.7 Schutz des Bodens**

Während Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **9.8 Schutz von Pflanzenbeständen**

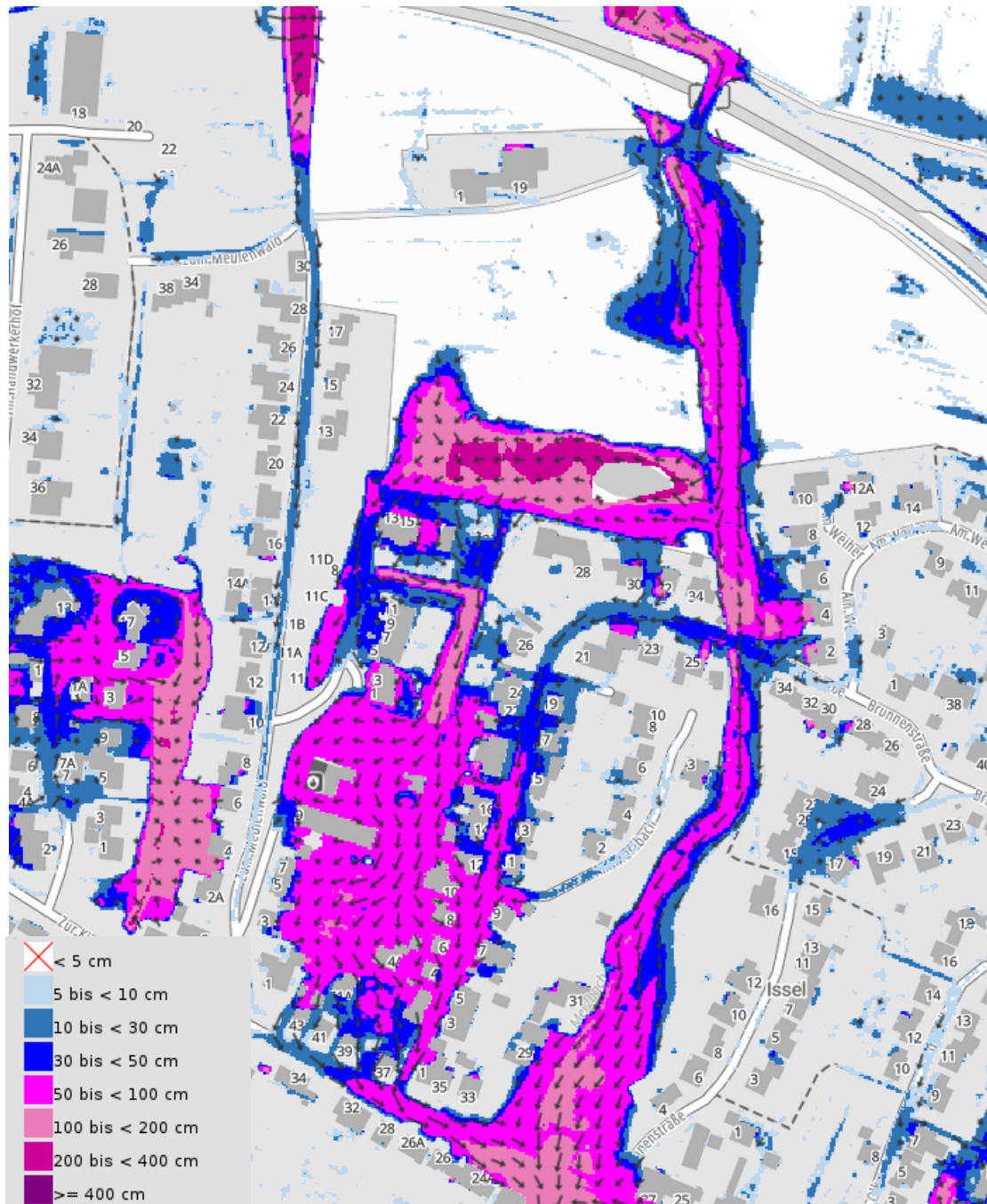
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **9.9 Schutz vor Starkregen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in hohem Maße durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet (gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz). Insbesondere aus dem nördlich angrenzenden Außengebiet und den Merzbach ist ein entsprechend hohes Überflutungspotenzial gegeben. Die potenziell möglichen Fließgeschwindigkeiten sind der Sturzflutkarte zu entnehmen, welche sich auf ein außergewöhnliches Starkregenereignis von ca. 40-47mm Niederschlag innerhalb einer Stunde (Szenario SRI 7, 1 Std.) beziehen.



Dem entsprechend mögliche Wassertiefen und -konzentrationen innerhalb des Geltungsbereichs sind der nachstehenden Karte zu entnehmen.



**Abbildung 3: Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umwelt RLP, Wassertiefen**

Für die Anlieger ist eine Sicherstellung der Eigenvorsorge gegen Kanalrückstau und Oberflächenabfluss nach Starkregen empfohlen. Hierunter fallen v.a.:

- die Sicherung von Wassereintrittswegen an Gebäuden
- die Prüfung von Rückstausicherungen, regelmäßige Wartung bestehender Anlagen
- eine Elementarschadenversicherung
- eine Informations-, Verhaltens- und Risikovorsorge

Bei einem Neubau oder baulichen Veränderungen gilt es zu beachten:

Durch die Herstellung der privaten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine), kann ein Teil des Niederschlagswassers bereits direkt versickert bzw. zurückgehalten werden.

Als Objektschutz sowie zur Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist ein Gefälle von Mindestens 2,5 % von EGFFB zur Erschließungsstraße herzustellen.

Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe sind zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Kellergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher oberhalb der Erschließungsstraße liegen.

#### **9.10 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt gemäß der Verordnung der Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Mosel (14.09.2009) in einem nachrichtlich übernommenen gesetzlichen überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Mosel (§ 3 Abs. 2 dieser Verordnung). Stellenweise sind Überflutungen bis zu 1,0 m im Extremfall möglich.

Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen, wird eine, dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik dringend empfohlen.