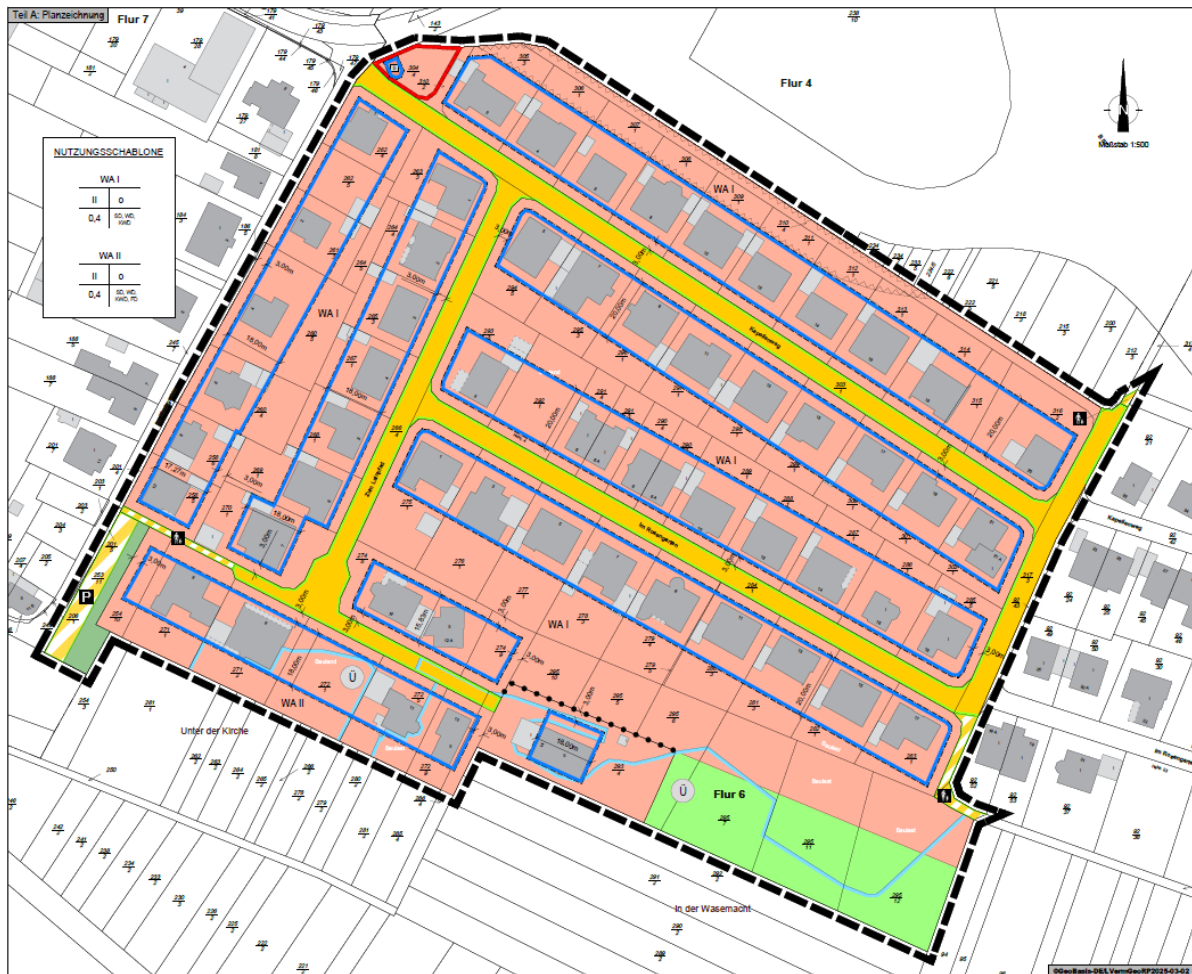


Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel

Teilgebiet „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Erläuterungen zum Plangebiet	4
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Charakteristiken des Plangebietes	4
3	Verfahren	5
4	Planungsvorgaben	7
4.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4.3	Bebauungspläne	8
5	Ziele des Bebauungsplans	9
6	Begründung der Planinhalte	10
	10	
6.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.2.1	Grundflächenzahl.....	11
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	12
6.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	13
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
6.8	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	13
6.9	Gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsbereich und Risikogebiet sowie Starkregenvorsorge (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch § § des Gesetzes vom 28.09.2021 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	15
7	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Raumordnung und Landesplanung	17
7.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
7.3	Denkmalschutz und Kulturdenkmäler.....	17
7.4	Fachplanungen	19
7.5	Städtebauliche Auswirkungen.....	19
7.6	Verkehr	19
7.7	Immissionsschutz	19

7.8	Ver- und Entsorgung.....	20
7.9	Bodenordnung.....	20
8	Umweltbelange	20
8.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	20
8.2	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt.....	21
8.3	Schutzgut Boden.....	22
8.4	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt.....	22
8.5	Schutzgut Luft und Klima.....	22
8.6	Schutzgut Landschaft	23
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	23
8.8	Wechselwirkungen	23
9	Hinweise und Empfehlungen	23
9.1	Altlasten	23
9.2	Baugrunduntersuchungen.....	23
9.3	Herstellung von Pflanzungen	23
9.4	Innergebietlicher Lärmschutz.....	23
9.5	Bauschutzbereich	24
9.6	Radon	24
9.7	Schutz des Bodens.....	25
9.8	Schutz von Pflanzenbeständen	25
9.9	Schutz vor Starkregen.....	25
9.10	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	26

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 „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“, im Stadtteil Issel zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes „Kurze Anwand Unter der Kirche“ von 1968 und seine 1. Änderung von 1996 für das Teilgebiet „Kurze Anwand Unter der Kirche“ (Bereich Im Rosengarten). Der Bebauungsplan „Kurze Anwand Unter der Kirche“ von 1968 ist nicht rechtskräftig. Die 1. Änderung von 1996 jedoch schon und wird nun mit der vorliegenden neuen Bauleitplanung mit überplant.

Die Lage des Gebietes befindet sich im Südosten des Stadtteils Issel, südlich der Schweicher Straße, südwestlich angrenzend an die Bundesstraße 53 (B 53) und erstreckt sich südöstlich von „Im Kirchgarten“ bis „Im Rosengarten 17, 18“ und „Kapellenweg 20 und 21“.

Das Plangebiet ist auf Grund der Nicht-Anwendbarkeit des o.g. Bebauungsplans als nicht überplanter Innenbereich zu bewerten, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dem § 34 BauGB bemisst.

Die Stadt möchte nun, im Sinne der Innenentwicklung, Nachverdichtungspotentiale nutzbar machen und bauliche Weiterentwicklung durch neue rechtliche Festsetzungen ermöglichen. Dabei muss nach § 34 BauGB der grundsätzliche Charakter eines Einfamilienhausgebietes bewahrt bleiben. Diesem Zweck dient dieser Bebauungsplan.

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 5 ha. Die Lage ist in Kap. 1 beschrieben. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Charakteristiken des Plangebietes

Der Gebietscharakter des Plangebiets entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). So stellen eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach in hauptsächlich giebel- und traufständiger Anordnung die prägende Bebauung dar.

Eine Ausnahme befindet sich an der Straße „Zum Leinpfad“ im Südwesten des Plangebiets mit zwei Vollgeschossen als auch mit einem Anbau mit Flachdach. An keiner Stelle aber werden zwei Vollgeschosse überschritten. Weitere abweichende Dachformen bestehen am „Zum Leinpfad“ mit einem erweiterten Walmdach und zwei erweiterten Satteldächern und am Kapellenweg mit einem Walmdach. „Im Rosengarten“ wurde eine Erweiterung eines Satteldaches mit einem Kegeldach gebaut.

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; noch höhere Gebäude sind erkennbar nicht vorhanden.

Abweichende Nutzungen zur Wohnnutzung liegen im Plangebiet nicht vor.

Im Süden des Plangebiets erstreckt sich eine Wiesen-/ Rasenfläche für Erholung und Freizeit, die an den Radweg „Schweich-Issel“ angrenzt und an das linke Moselufer (in Fließrichtung).

3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der moderaten Nachverdichtung im bestehend bebauten Ortskern 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 um die 20.000 m² jedoch weniger als 70.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² 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.
- 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)

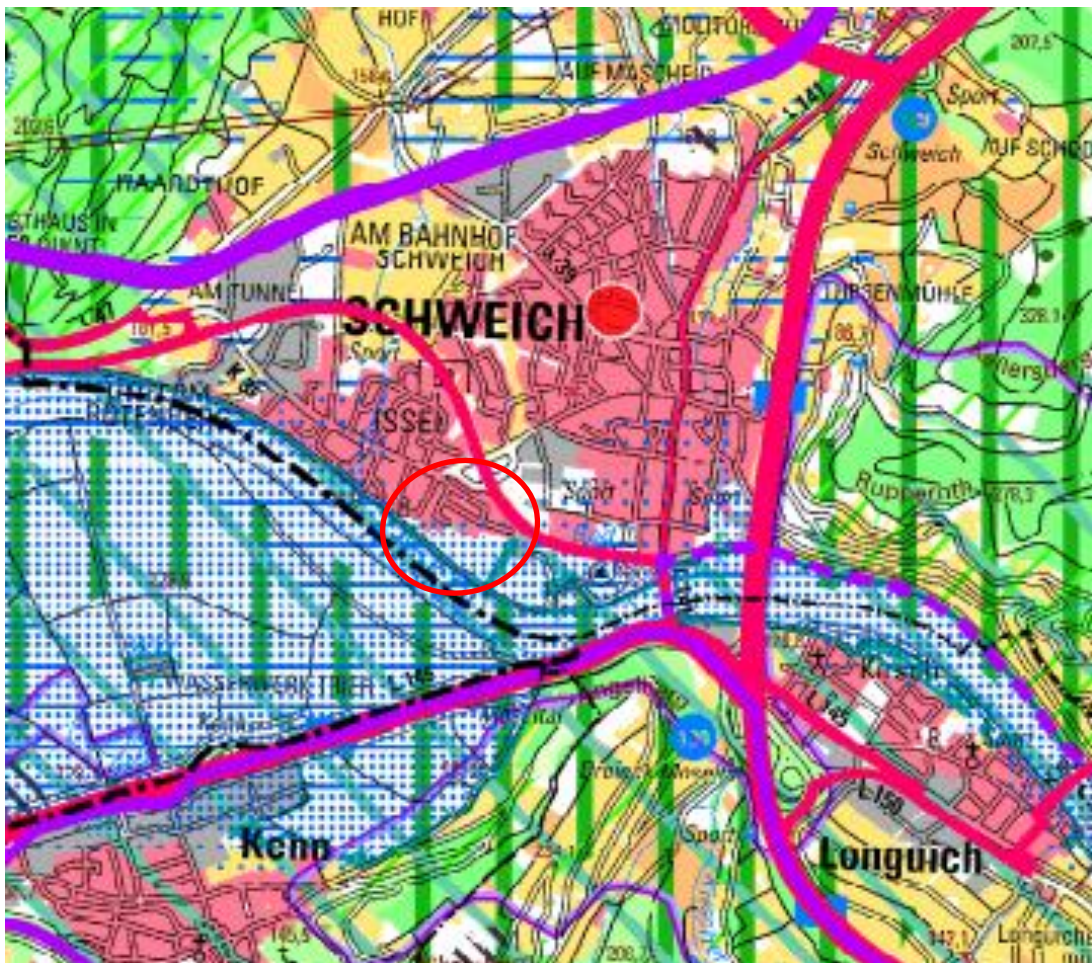


Abbildung 1: Raumordnungsplan-Entwurf der Planungsgemeinschaft Region Trier, Teilgebiet „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“ (rote Umkreisung)

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, im Süden des Plangebiets, sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

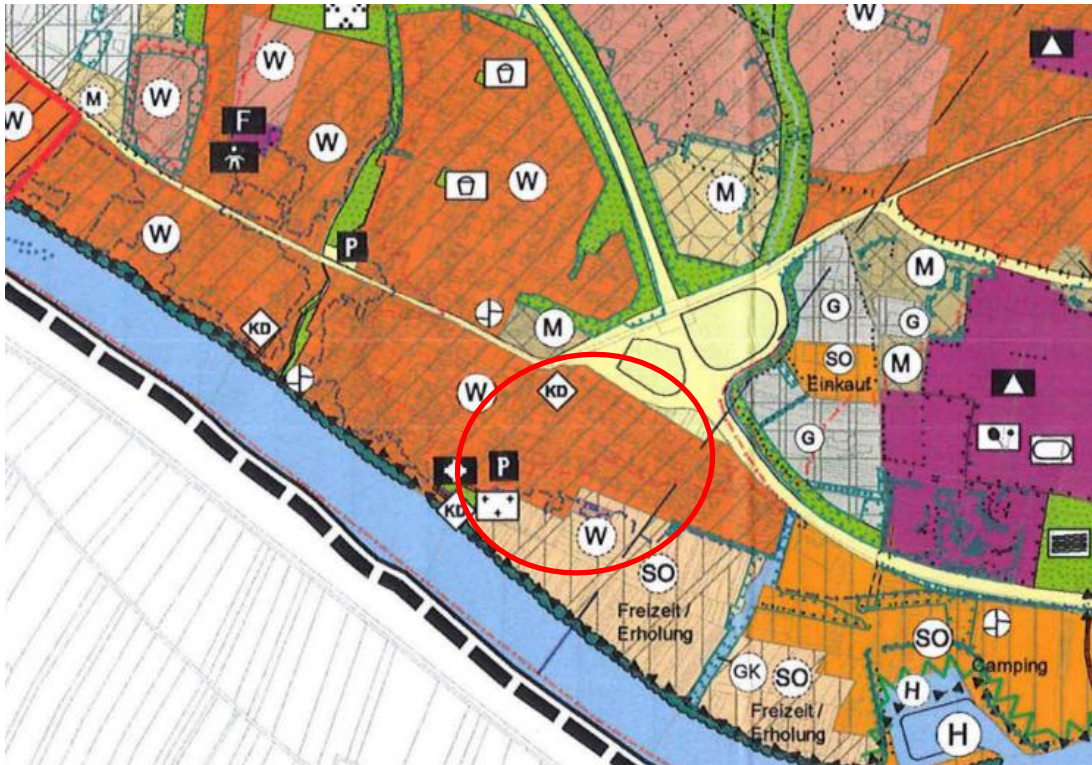


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Schweich, Ausschnitt Teilgebiet „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“ (rote Umkreisung)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schweich ist in Form seiner 15. Fortschreibung seit 2018 gültig. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im Südwesten setzt der FNP eine öffentliche Parkfläche im Geltungsbereich fest. Dort sind ein Friedhof und die Kirche als Kulturdenkmal ausgewiesen, diese liegen allerdings nicht mehr im Geltungsbereich. Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt ein Kulturdenkmal. Angrenzend an die südliche Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Übrigen im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden, falls erforderlich.

4.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mit Ausnahme des Bebauungsplanes „Kurze Anwand, Unter der Kirche 1. Änderung“ keine Bebauungspläne. Der Bebauungsplan „Kurze Anwand, Unter der Kirche 1. Änderung“ wird im Zuge der hier in Rede stehenden Bauleitplanung mit überplant.

Folgende Bebauungspläne grenzen unmittelbar an das Plangebiet an:

- „Im Pfuhsfeld“, „Im Pfuhsfeld 1. Änderung“ und „Im Pfuhsfeld 2. Änderung“ (östlich des Plangebiets)
- „Alt-Issel“ (westlich des Plangebiets)

5 Ziele des Bebauungsplans

Die Planung verfolgt das Ziel im verträglichen Maße Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung in Form von Nachverdichtung nutzbar zu machen. Diese soll in einem verträglichen Rahmen stattfinden, welcher sich aus der Eigenart des vorherrschenden Einfamilienhausgebietes ergibt.

Da eine Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) im Geltungsbereich räumlich nicht umsetzbar ist und die Zulassung einer solchen nachbarschaftliche Spannung erzeugen könnte, werden Baugrenzen festgesetzt, die die Fortführung der vorhandenen einzeiligen Straßenrandbebauung ermöglichen, aber keine eigenständige 2. Reihe-Bebauung eröffnen. So soll nach einem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses ein Mindestabstand von 10 m zwischen vorder- und künftiger hinterliegender Bebauung gewahrt bleiben. Unter dieser Prämisse ist von einer Hinterlandbebauung nicht auszugehen, da der gewünschte Mindestabstand dies nicht zulässt. Je nach Bestandssituation besteht jedoch die Möglichkeit von An- und Erweiterungsbauten. Vorrangiges Ziel ist es jedoch, die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet mit Straßenrandbebauung und dahinter liegenden inneren Ruhezonon zukünftig zu erhalten.

Zusätzlich wird die Wohnbauentwicklung durch das im Süden verlaufende Überschwemmungsschutzgebiet und dem darüberliegenden, bereits außerhalb des Überschwemmungsschutzgebietes, ausgewiesenen Risikogebiet eingeschränkt. Zusätzlich liegen innerhalb des Gebietes kaum unbebaute Grundstücksflächen vor. Lediglich „Im Rosengarten 4“ und am „Zum Leinpfad“ befinden sich noch zwei Baulücken, auf denen Neubebauung noch möglich wäre.

Um dennoch Nachverdichtung zu ermöglichen, erfolgt eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen, um eine bauliche Aufstockung der Bestandsgebäude zuzulassen. Zukünftig wird eine Traufe mit maximal 6,50 m über Erdgeschossboden und eine Firsthöhe bzw. Oberkante mit maximal 11,50 über OK EG zulässig sein. 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.

Der Bebauungsplan trifft auch 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

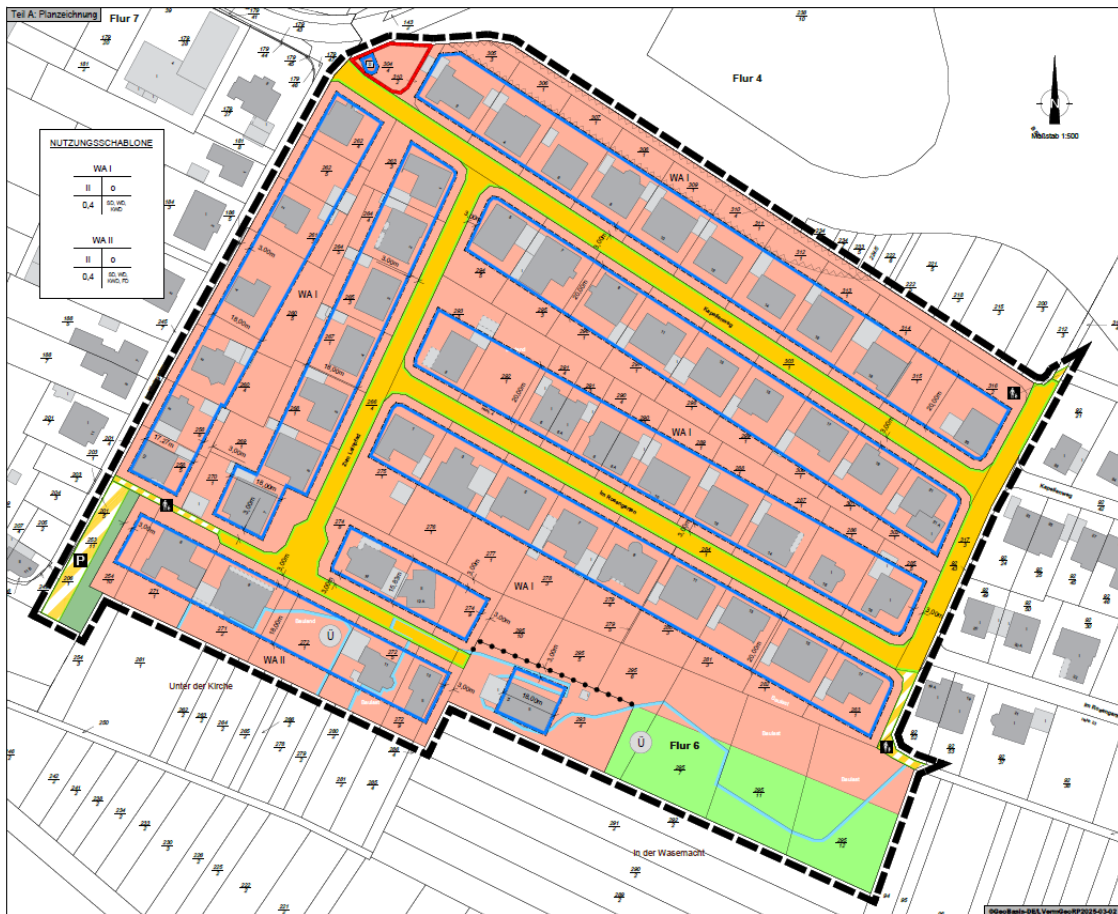


Abbildung 3: Bebauungsplan-Entwurf der Stadt Schweich, Stadtteil Issel, Teilgebiet „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“

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

Das Plangebiet wird insgesamt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, da es vorwiegend für Wohnzwecke genutzt wird und die Fortführung dieser als Planungsziel gilt. Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert WA I und WA II. Für diese gelten jedoch für die Art der baulichen Nutzung die gleichen Festsetzungen. Neben Wohngebäuden sind 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 allgemein zulässig. Nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als im Plangebiet unzulässig festgesetzt.

Durch die Festsetzung gelten auch die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für den Gebietstypen WA: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts. Im Nordwesten liegt das WA I – Gebiet an der „Schweicher Straße“ nahe an einem Autohaus und an einer Schreinerei. Da sich das

Autohaus in einem festgesetzten Mischgebiet (MI) befindet und die Schreinerei in einem dörflichen Wohngebiet (MDW) und nun das festgesetzte WA angrenzt, entspricht dies dem Trennungssatz nach BauNVO. So sind keine immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Eine Wohnbebauung rückt im Übrigen nicht erstmalig an die Betriebe heran, sondern sie ist heute (auch ohne Bebauungsplan) schon zulässig.

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 (Firsthöhe) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für WA I und WA II wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Bestandsbebauung. Dies entspricht auch dem Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

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 als auch baulicher Aufstockungen gesteuert und an die in der Umgebung vorhandene Bebauung angepasst werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt bisher eine überwiegend eingeschossige Bauweise vor. In Einzelfällen liegt bereits eine zweigeschossige Bauweise vor, diese soll nun für Hauptgebäude im gesamten Geltungsbereich festgesetzt werden. Weiterhin bleiben eingeschossige Bauungen möglich.

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. Weiterhin darf die Gebäudehöhe von max. 11,50 m zukünftig auch nicht weiter überschritten werden, sodass ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleibt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplanentwurf mittels Baugrenzen festgesetzt. Im WA I wurde im westlichen Plangebiet, an der Straße „Zum Leinpfad“ eine Tiefe der Baufelder von 18,00 m festgesetzt. Im Südosten des „Leinpfad“ wurde eine Bautiefe von 15,83 m ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte analog zu den dortigen Grundstückszuschnitten. Die restlichen WA I Baugrenzen sehen eine Bautiefe von 20,00 m vor. So bleiben die der Bebauung hinter-liegenden Ruhezone erhalten und werden weiterhin von Bebauung freigehalten.

Im WA II wird durch die Baugrenze eine Bautiefe von 18,00 m festgesetzt. Diese richtet sich nach dem Verlauf des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Für die zwei vorliegenden Baulücken „Im Rosengarten 4“ und am „Zum Leinpfad“ wird hier bereits Planungsrecht geschaffen.

Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten, um ein Maß von maximal 1,50 m. Bestehende bauliche und sonstige Anlagen sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zum vollständigen Abgang zulässig und damit bestandsgeschützt. Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig. Für die Ersatzneubauung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bindend, um so die städtebauliche Ordnung zu bewahren.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Um den Gebietscharakter, der überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, zu sichern sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche maximal 3 Wohnungen zulässig und je weitere angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 4 Wohnungen nicht überschreiten. Die anrechenbare Grundstücksfläche muss i. S. des § 19 (3) BauNVO 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.

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.

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Stadt beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze befinden sich nur einige wenige an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs und eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand würde maßgeblich den fließenden Verkehr beeinträchtigen und darüber hinaus eine Gefahr für Fußgänger darstellen. Da keine weiteren Parkplatzflächen verfügbar sind, 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.

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

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs ist eine Bauverbotszone festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Hier sind aufgrund der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bundesstraße (B 53) die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Diese schränken die Nutzungen entlang von Bundesfernstraßen ein. In den Anbauverbotszonen (40 m bei Bundesautobahnen und 20 m bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Ebenfalls unzulässig sind in den Anbauverbotszonen für betriebliche Abläufe notwendige Lagerflächen sowie Umfahrten für Rettungsdienste oder notwendige Stellplätze.

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.

Überdies erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen. Im Südwesten des Geltungsbereichs, entlang der Straße „Im Kirchgarten“, wird ein Öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dort wird auch ein Gehweg festgesetzt, der in das Plangebiet führt. Ein weiterer Gehweg wird im Südosten des Geltungsbereichs am „Im Rosengarten“ festgesetzt und ein weiterer im Nordosten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese befindet sich im Südwesten des Plangebiets und verläuft entlang des Öffentlichen Parkplatzes. Bei den Flächen südöstlich und nordöstlich im Plangebiet handelt es sich um private Grünflächen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wasserflächen festgesetzt.

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

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet als auch nördlich von diesem ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Risikogebiet).

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 unten 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, Aufkantung 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.

Diese Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Trier abzustimmen.

Nach Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es bei extremen Starkregen (SRI7, 1 Std.) entlang der Straße „Im Rosengarten“, im Osten zwischen „Kapellenweg“ und „Im Rosengarten“ als auch im Südwesten entlang der Straße „Im Kirchgarten“ und „Im Kirchgarten“ entlang des Moselufers zu Abfluss-Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s kommen. Hierbei handelt es sich jedoch um reine Oberflächenabflüsse entlang der asphaltierten Straßen im Plangebiet.

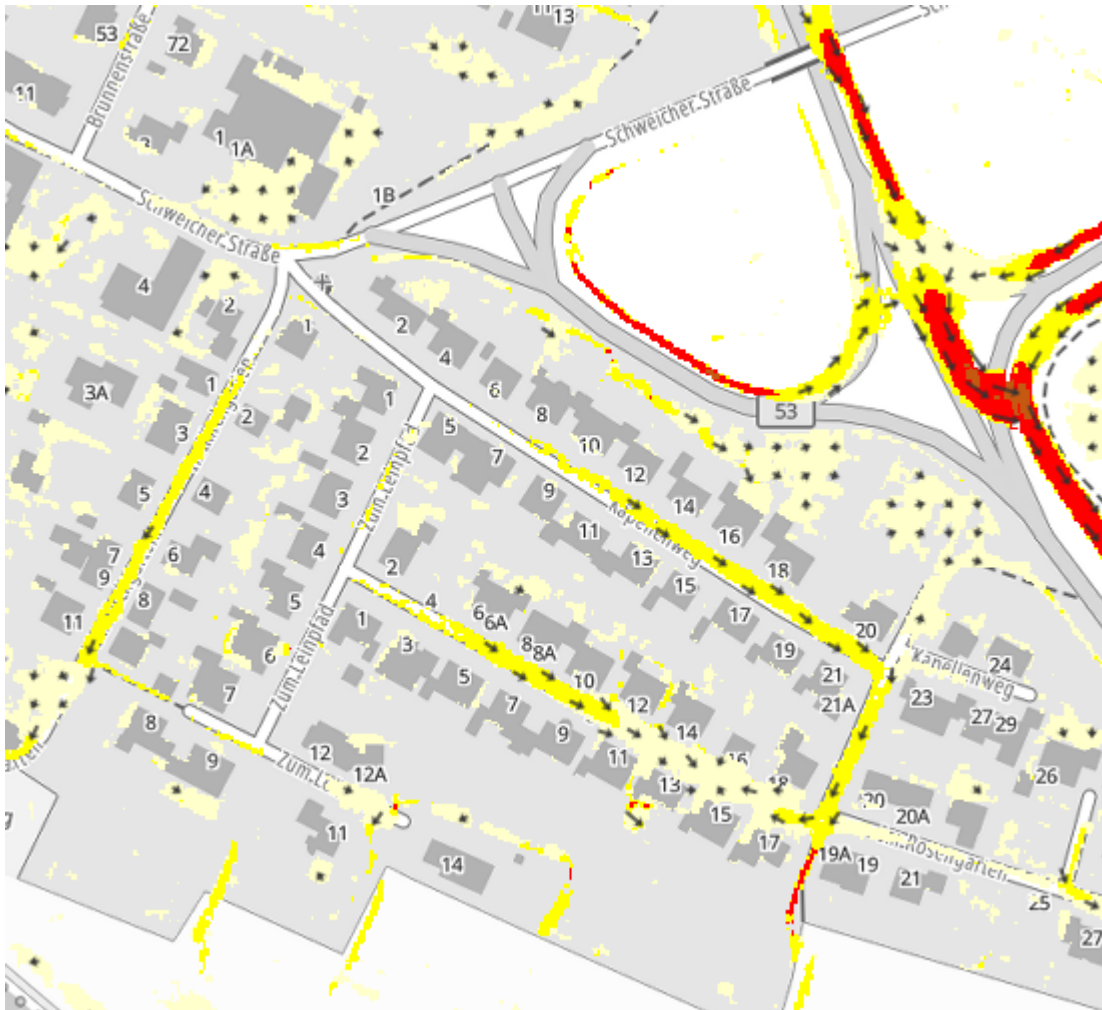


Abbildung 4: Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umwelt RLP

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch §§ des Gesetzes vom 28.09.2021 i.V.m. § 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 das im Teilgebiet „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“ zu steuern, um die bestehende Charakteristik des Plangebietes auch weiterhin beizubehalten. Die Festsetzungen beziehen sich auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung und gelten nur für Hauptgebäude. Weitere Festsetzungen beziehen sich auf die Zahl der Stellplätze und die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

Dachgestaltung

Innerhalb des WA I und WA II sind folgende Dachformen mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig: Satteldach (SD) und Krüppelwalmdach (KWD). Für ~~Zeltdach (ZD)~~ und das Walmdach (WD) ~~sind ist~~ eine Mindestneigung von 15° ~~und eine maximale Neigung von 25°~~ zulässig.

Zusätzlich ist im WA II die Dachform Flachdach (FD) zulässig und lässt eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene abweichende Dachform im entsprechenden Bereich zu.

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, Zwerchhausbreiten darf max. 50% der Firstlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Nur für die rückwärtige Gebäudeseite gelten die Regelungen gemäß Satz 1 und Satz 2 bis zu einem Maß von 4,50. Bei Gauben im Dach von Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss sind diese Regelungen nicht anzuwenden.

Als Dacheindeckung sind 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. Dies ist aus Gründen der Weiterführung der regionalen Baukultur festgesetzt. Dachflächenvoltaik-Anlagen sind davon nicht berührt, weil an diese naturgemäß andere Anforderung und ein abweichendes Aussehen besteht. Das Ziel der Nutzung regenerativer Energien geht in der Abwägung der regionalen Baukultur vor. Begrünte Dächer sind zulässig.

Ziel der Planung ist es die vorherrschende Dachgestaltung im Planbereich fortzuführen und eine harmonische Optik zu erhalten. So sollen sich zukünftige, neue Bauvorhaben in ihre Umgebungsstruktur einfügen.

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 m² 1,0 Stpl. über 45 m² 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). Der Teilbereich „Zwischen Kapellenweg und Im Rosengarten“ verfügt nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen (vgl. Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen). Diese können auch nicht geschaffen werden. 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 mindestens 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 m²) 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. So sind die nicht mit Gebäuden oder Nebengebäuden bebauten Grundstücksflächen als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit diese nicht als Terrassen, Wege und Plätze, Hof- und Lagerflächen verwendet werden. Als unzulässig festgesetzt werden Anlagen von flächiger Schotter- oder Steinschüttung sowie Folienabdeckungen einschließlich Kunststoffrasen.

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 bereits bestehende Strukturen rechtlich verankert und gesichert werden, als auch neue Wohnbauentwicklungen ermöglicht werden sollen.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

7.3 Denkmalschutz und Kulturdenkmäler

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

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]).

Einzeldenkmäler und bauliche Gesamtanlagen genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG.

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmäler:

- neugotische Wegekapelle, 1913: Ecke Kappellenweg/ Im Kirchgarten
Hinweis: auch das direkte Umfeld der Wegekapelle ist mit geschützt



Abbildung 5: Lage der Wegekapelle (dunkelrote Fläche) und geschütztes Umfeld (rosa Fläche)

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden alle Kulturdenkmäler durch entsprechende Kennzeichnung in die Planurkunde übernommen, sowie nachrichtlich in der Begründung (siehe oben) aufgeführt. Es besteht der Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG.

Etwas weiter östlich im Geltungsbereich befindet sich ein sog. Doppelgruppenunterstand auf dem Grundstück „Kapellenweg 20“ als Bestandteil des Flächen- und Streckendenkmals „Westwall und Luftverteidigungszone West“. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch. Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Bei Bodeneingriffen ist deshalb auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Die Kartierung umfasst lediglich die bekannten Denkmalbestandteile; weitere können jedoch noch vorhanden sein.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde (Direktion Landesarchäologie in der Außenstelle Trier) durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

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

Da im Bereich des Geltungsbereichs nur noch zwei Baulücken vorliegen, kann von einer nahezu abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung gesprochen werden. So zielen die getroffenen Festsetzungen darauf ab den Bestand zu schützen und die Charakteristik als Einfamilienhausgebiet aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus soll abgesichert werden, dass sich künftige Baumaßnahmen 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, denn durch die Festsetzungen erfolgt keine Neuerschließung oder Neuplanung. Zusatzverkehre im Vergleich zum Nullfall sind in nennenswertem Umfang nicht zu erwarten.

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 unbeplanter 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 Ruhezone 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 in den Ruhezeiten erfuhren 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. Lediglich gilt für das Gebiet die Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Hierzu sind Bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden.

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 die 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 Altlastern, 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 Innergebietlicher 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 ($31,8 \text{ kBq/m}^3$) 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^3 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.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

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

punktueller 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

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- anlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,

- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingänge bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen u. a. durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge und den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

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.