

**BEBAUUNGSPLAN** der Stadt Schweich  
Teilgebiet „Schweich-Issel-Handwerkerhof-6. Änderung“

Gemarkung Issel, Flur 2, Fl.st. Nr. 493, 494 (Fußweg), 495 und 496

Grünordnung:

Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 a BauGB  
für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber: Stadt Schweich  
D-54 338 Schweich

Bearbeitung: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE  
Egbert Sonntag, Dipl.-Ing.  
- Landschaftsarchitekt BDLA -  
Moselstrasse 14,  
D-54340 Riol  
Tel. 06502/99031, FAX: /99032  
info@sonntag-landespflge.de

## **Inhalt**

	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrelevante Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Schutzgüter .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Auswirkungen auf die Schutzgüter .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Fazit .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Verlegung der externen Ausgleichsflächen .....</b>	<b>11</b>

## **Abbildungen**

Abb. 1 Übersichtslageplan, Seite 3

Abb. 2: Überschwemmungsgebiet der Mosel, Seite 5

Abb. 3: Geltungsbereich im Luftbild, Seite 6

Anhang 1-2

## 1 Einleitung

In der Verbandsgemeinde Schweich, Stadt Schweich, Ortsteil Issel, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans als „Mischgebiet“ innerhalb der Ortslage Issel, in der Flur 2, Fl.st. Nr. 493, 494 (Fußweg), 495 und 496 geplant. Der Geltungsbereich liegt an der Schweicher Straße.

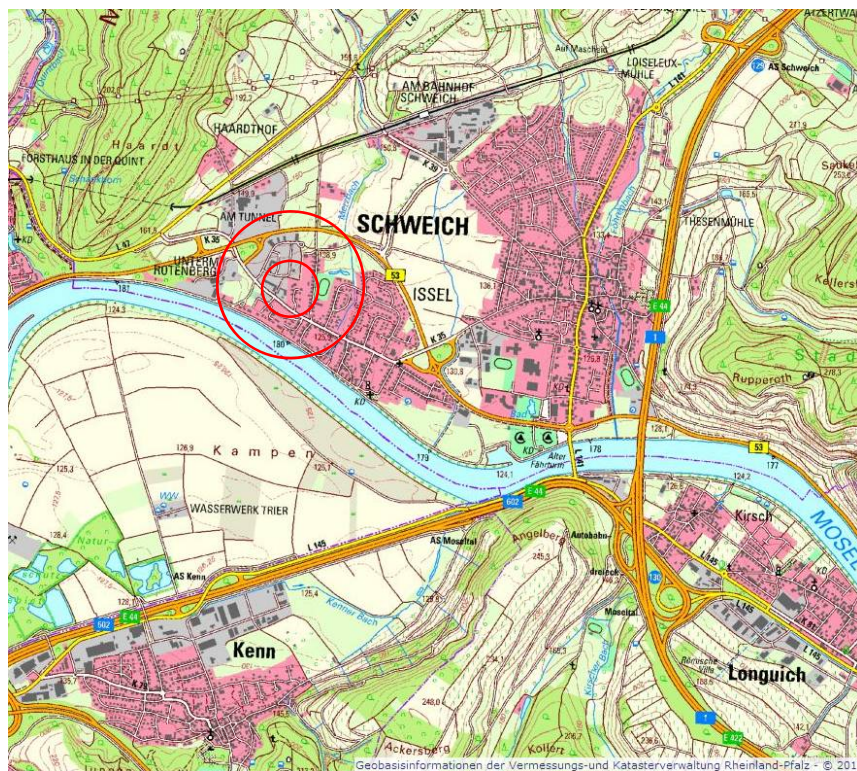


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (rot) ~ M 1:25 000

---

## **2 Planungsrelevante Vorgaben**

### **NATURA 2000 (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)**

#### FFH-Gebiete

Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen. Das nächste FFH-Gebiet ist das Gebiet „Mosel“ (5809-301) und das Gebiet „Untere Kyll und Täler bei Kordel“ (6105-301) in 2,5 km Entfernung.

#### Vogelschutzgebiete

Flächen nach der Vogelschutzrichtlinie "Richtlinie 79/409/EWG" sind nicht betroffen. Das nächste Vogelschutzgebiet ist das Gebiet „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (5908-401) bei Piesport (12,5 km).

Funktionale oder räumliche Verbindungen und daraus folgende potentielle Beeinträchtigungen sind aufgrund der mangelnden Übereinstimmung der Lebensräume und Arten und der Entfernung nicht zu erwarten.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 letzter Satz kann demnach das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

### **Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)**

Ein Schutzgebiet kommt nicht vor.

### **Biotopkataster von Rheinland-Pfalz und Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01.03.2010**

Flächen des Biotopkatasters sind nicht betroffen.

### **Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)**

Der Flusslauf der Mosel ist eine Verbindungsfläche im landesweiten Biotopverbund.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler kommen nicht vor.

### 3 Schutzgüter

#### Boden

Nach der Bodenübersichtskarte M 1:200 000 Blatt CC 6302 Trier kämen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor „überwiegend Vegen, gering verbreitet carbonatführend, aus Auensand und –lehm, verbreitet über tiefem Terrassenkies“.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Boden durch Straßenbau und Siedlungstätigkeit stark anthropogen überprägt ist, so dass ein natürlich gelagerter Boden weitestgehend nicht mehr vorhanden ist. Große Teile des Gebietes sind bereits bebaut.

#### Wasser

##### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet der Mosel (Abb. 2).

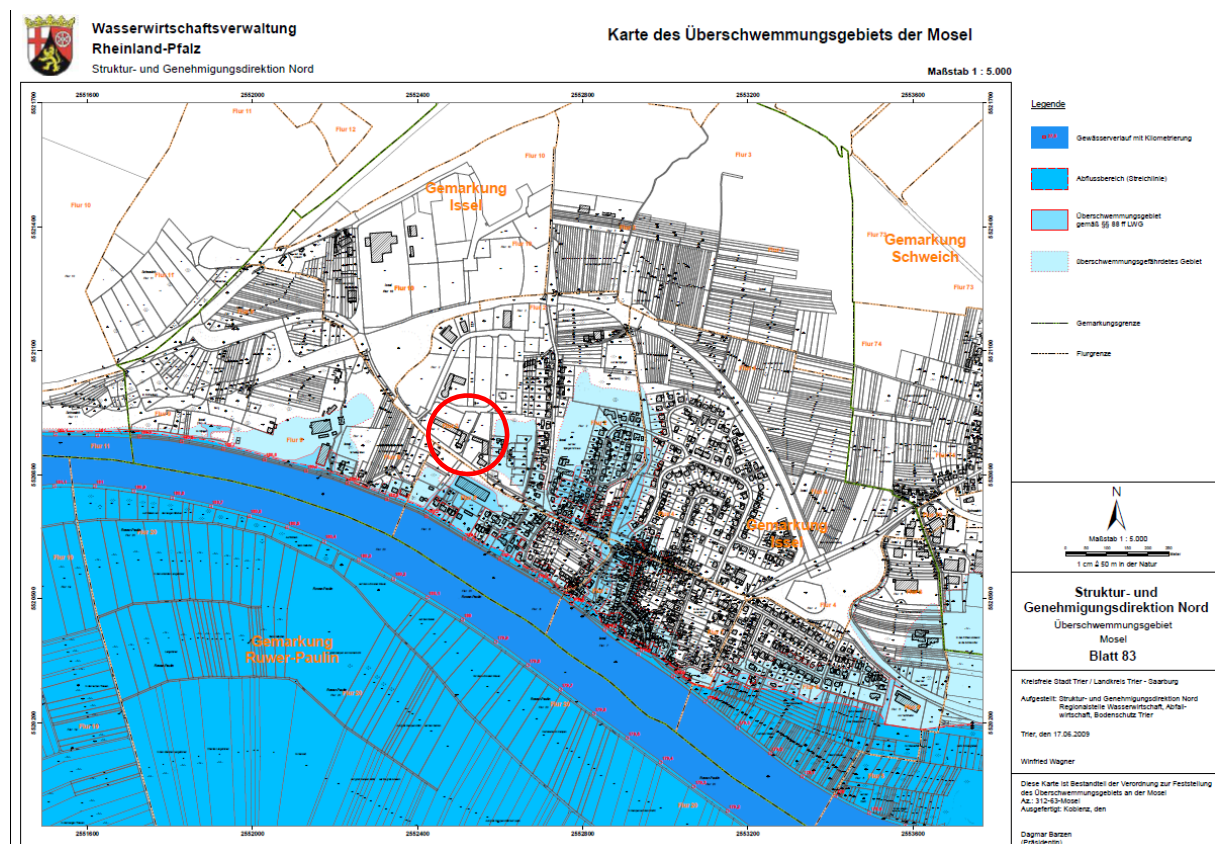


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (rot). Blau: überschwemmungsgefährdete Gebiete

##### Fließgewässer

Die Mosel ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Entfernung von der Schweicher Straße bis zur Mosel beträgt 170 m.

## Klima

Das Klima ist nicht nennenswert betroffen, daher kann auf eine Beschreibung des Großklimas verzichtet werden.

## Arten und Biotope

Im Geltungsbereich kommen vor: Bürogebäude und Lagerhallen (HN1)<sup>1</sup>, Lagerplätze (geschottert) HT3, Parkplatz- und Stellflächen (HV3), Gartenbrache (HJ4), Ziergehölzhecke (BJ0), Baumreihe (neu) BF1, Strauchhecke (BD2), Fußweg (VB5).



**Abb. 3:** Geltungsbereich im Luftbild (rot).

## Tiere

Die Lage in Siedlungsflächen lässt lediglich siedlungstolerante Tierarten vermuten. Dies sind insbesondere Vögel wie z.B. *Elster (Pica pica)*, *Haus- und Feldsperling (Passer domesticus und Passer montanus)*, *Amsel (Turdus merula)*, *Mehlschwalbe (Delichon urbicum)*, *Rauchschwalbe (Hirundo rustica)*, *Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)*.

<sup>1</sup> Biototypenschlüssel Rheinland-Pfalz

---

## **Ortsbild/Erholung**

Schweich-Issel liegt im Moseltal im Naturraum „Trierer Moseltal“ (250.00).

### Eigenart

*„Das Trierer Moseltal umfasst die aufgeweitete Talniederung, die sich als bis zu 2 km breites Sohlental zwischen den steil aufragenden Felsen der Buntsandsteinstufe und den Terrassenflächen des Tarforster Plateaus erstreckt. Der Landschaftsraum ist dicht besiedelt. Nahezu der gesamte Talraum wird durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bestimmt.*

*Die Städte Trier, Konz und Schweich nehmen den größten Teil des Talgrundes ein. Die unbebauten Hangzonen mit ihrer Kulissenwirkung für den Talraum setzen sich davon deutlich ab.“<sup>2</sup>*

### Vielfalt

Die Ortslage Issel ist gut durchgrünt. Nördlich, an den Geltungsbereich angrenzend kommt Streuobst vor. Dies ist erhaltenswert. Im Gewerbegebiet besteht ein Defizit an Grünstrukturen.

### Schönheit

Die Schönheit ist ein subjektiver Begriff und wird unterschiedlich beurteilt. Jedoch werden Landschaften mit bewegtem Relief, gegliedert durch Gehölze und kleinbäuerliche Nutzung mit kleinen Siedlungen häufiger als schöner empfunden als ausgeräumte Landschaften mit großflächigen Nutzungen, technisiert wirkenden Straßen, Ampelanlagen und Gebäuden.

### Erholung

Schweich-Issel liegt in der „WeinKulturLandschaft Mosel“ mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten im Umland. Unter den sehenswerten Kultur- und Denkmälern ist der Fährturn Issel erwähnenswert. Für die Naherholung bedeutsam ist die Mosel mit Moseluferradweg, Campingplatz, Wohnmobilstellplatz u.ä..

## **Menschliche Gesundheit/Bevölkerung**

Belastungen der menschlichen Gesundheit sind nicht vorhanden.

---

<sup>2</sup> Quelle: LANIS der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

---

## **4 Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Die Auswirkungen können in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterteilt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten. Daher wird der Baubetrieb nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet, da die Wirkungen auf die Bauzeit beschränkt sind.

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Bebauung selbst verursacht werden. Sie wirken langfristig, solange die Bebauung vorhanden ist.

- ⇒ Versiegelung und Teilversiegelung von bisher offenem Boden
- ⇒ Verlust von versickerungsfähiger Oberfläche
- ⇒ Verlust von Vegetation

### Vermeidung und Minimierung von anlagebedingten Auswirkungen

- Beschränkung der Versiegelung in Nebenanlagen
- Verwendung durchlässiger Beläge
- Rückhaltung und Versickerung nach Möglichkeit auch dezentral

Nebenanlagen wie Stellplätze, Einfahrten, Hofflächen etc. sind nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 gem. DWA-A-138 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend durchlässig herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltegräben, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.

### Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter durch anlagebedingte Auswirkungen

#### **Boden und Wasser**

Im Geltungsbereich ist der Boden größtenteils bereits (teil-)versiegelt. Lediglich in Flurstück Nr. 496 findet sich noch nennenswert unversiegelte Flächen im Bereich einer Gartenbrache.

Im Bereich der Gartenbrache wäre durch Überbauung der Verlust von Flächen mit Retentionsfunktion sowie die Veränderung des Grundwasserangebotes durch geringere Grundwasserneubildung zu konstatieren.

Die Auswirkungen sind erheblich negativ und nachhaltig.

#### Maßnahmen

- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB finden sich in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Hierzu gehört vor allem die Rückführung der Versiegelung von einer GRZ 0,8 auf die GRZ 0,6.



## **Klima**

Eine Bebauung führt zur Erwärmung des Kleinklimas durch versiegelte Flächen und Gebäude. Aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets (Moseltal) und der guten Durchlüftung des Gesamtgebiets dürfte es im Geltungsbereich nicht zur Überhitzung von Flächen im Sommer kommen.

### Vermeidung

Mindestfestsetzung von Pflanzflächen mit Gehölzen und höheren Bäumen. Dadurch wird eine Aufheizung der versiegelten Flächen vermieden:

Die Begrünung der privaten Grundstücke hat lt. Textfestsetzungen zu erfolgen, indem mind. 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zzgl. 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Voll-/Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang. Stellplätze sind mit je 1 Baum/5 Stellplätze in direkter Zuordnung zu begrünen.

## **Pflanzen, Arten und Biotope**

Im Geltungsbereich kommen bereits Gebäude und versiegelte Flächen vor. Lediglich im Bereich einer Gartenbrache sind noch unbebaute Bereiche, jedoch ohne besondere Schutzwürdigkeit vorhanden.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist nicht nennenswert betroffen, da Lebensraum für siedlungsangepasste Pflanzen und Tiere auch zukünftig vorhanden sein wird:

### Vermeidung und Minderung

- Die Wildgehölzhecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu erhalten.
- Rückschnitt und Roden von Vegetation in der Vegetationsruhezeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

### Ausgleich

Ziergehölzhecke an der Schweicher Straße ersetzen durch Baumreihe mit Laubbäumen, autochthone Arten lt. Gehölzliste.



**Foto Nr. 1:** Entlang der Schweicher Straße kommt eine ortsbilduntypische Ziergehölzhecke vor.

## **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der Lage und der Dimensionierung des Vorhabens nicht berührt.

### **Ortsbild**

Auf das Ortsbild können, unter Berücksichtigung der Lage innerhalb vorhandener Bebauung und der beabsichtigten siedlungstypischen Bauweise mit Durchgrünung, keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

### **Erholung**

Es entstehen keine Beeinträchtigungen.

### Vermeidung und Minderung von betriebsbedingten Auswirkungen

- Abfälle werden durch die reguläre Müllentsorgung entsorgt.
- Abwasser wird über das vorhandene Kanalsystem der Kläranlage zugeführt.
- Die Trinkwasserversorgung wird über bestehende Netze sichergestellt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswassers kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden, um den Trinkwasserverbrauch zu schonen.
- Die Dachkonstruktion von einem Wohngebäude ist so zu wählen, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.

## **5 Fazit**

Nicht nur für das Ortsbild sondern auch für die übrigen Schutzgüter ist die geordnete Schließung von Baulücken innerhalb vorhandener Bebauung günstiger zu werten als eine Ausweitung der Bebauung in die offene Landschaft. Im übrigen wird im vorliegenden Fall ein Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt, was zu einer Verringerung der GRZ führt.

Durch den Erhalt von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der üblichen siedlungstypischen Bauweise wird die Schließung der Baulücken in die vorhandene Bebauung und in die Landschaft integriert.

## **6. Verlegung der externen Ausgleichsflächen**

Bisher wurden externe Ausgleich im Bebauungsplan Handwerkerhof in der Gemarkung Schweich ausgewiesen:

Maßnahme S3 und E 3 mit ca. 5,8 ha Gesamtfläche (siehe Anhang 2)

Wegen Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung und langfristiger Pachtverpflichtungen der Stadt Schweich werden die Maßnahmen nun in Flächen des Leitbildes zum Ökokonto der Verbandsgemeinde Schweich verlegt. Die bisher festgesetzten Maßnahmenflächen wurden noch nicht umgesetzt und sind in der landwirtschaftlichen Nutzung als Weideland und Acker verblieben.

Die neuen Flächen sind von der Verbandsgemeinde aufgekauft worden und werden der Stadt Schweich für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Da ca. die Hälfte der Flächen im Leitbild bereits ältere Brachestadien sind und daher für diese eine geringere „Aufwertungsfähigkeit“ im Sinne der Eingriffsregelung anzunehmen ist und weiterhin durch die zeitlich verzögerte Realisierung des Ausgleichs ein „Time-Lag“-Faktor zu berücksichtigen ist, wird hierfür ein höherer Ausgleichsbedarf mit Faktor 1,5 angesetzt. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf im Leitbild von 7,25 ha.

Verfügbar sind derzeit in Fell 0,925 ha und in Leiwen ca. 6,34 ha, zusammen 7,26 ha.

Diese werden mit der jetzigen Änderung dem Bebauungsplan Handwerkerhof als externer Ausgleich neu zugeordnet. Die einzelnen Grundstücke sind in Anhang 3 zur Information aufgelistet.

Da sie im Leitbild zum Ökokonto und Flächenmanagement der Verbandsgemeinde Schweich liegen, ist sichergestellt, dass insgesamt mit den übrigen Maßnahmen der Verbandsgemeinde größere zusammenhängende Ausgleichsflächen entstehen. Weiterhin wird ein den Vorgaben des Leitbildes entsprechendes einheitliches Pflegekonzept sichergestellt. Hierdurch werden Synergieeffekte für Landschaftsbild und Arten- und Biotopschutz erreicht. Weiterhin wird die Wirksamkeit des Ausgleichs auf den Naturhaushalt und die Landschaft gegenüber einer Streuung auf einzelne Kleinflächen verstärkt.

Anhänge:

Anhang 1 Pflanzenliste

Anhang 2 Übersicht der ursprünglich angesetzten Maßnahmenflächen

**Anhang 3** Übersicht der neuen externen Maßnahmenflächen



## **Anhang 1**

### Gehölzliste

Winterlinde – *Tilia cordata*, VKG<sup>3</sup> 4 (Westdeutsches Bergland)  
Feld-Ahorn – *Acer campestre*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)  
Eberesche – *Sorbus aucuparia*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)  
Hainbuche – *Carpinus betulus*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)  
Esche – *Fraxinus excelsior*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)  
Vogelkirsche – *Prunus avium*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)  
Stieleiche – *Quercus robur*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)  
Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*, VKG 4 (Westdeutsches Bergland)

Pflanzqualität: 3xv., m.Db. StU 14-16

Die Pflanzarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18320 i.V.m. DIN 18916 durchzuführen.

---

<sup>3</sup> VKG = Vorkommengebiet