

**Stadt Schweich**

### **3. Ergänzungssatzung „Östlich des Leimgrabens in Issel“**

**gemäß § 13 BauGB**

**Begründung**  
**Stand: 23. März 2017**  
**Satzung**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensverlauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	6
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
3.6	Planungsalternativen.....	6
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Derzeitige Planungssituation.....	8
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>8</b>
5.1	Naturschutz und Landespflge.....	8
5.2	Artenschutz.....	9
5.3	Radon .....	10
5.4	Immissionsschutz.....	10
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....	11
6.2	Hinweise und Empfehlungen.....	12
<b>7</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
8.1	Kosten.....	14
8.2	Flächenbilanz.....	14

## Ausfertigungsvermerk

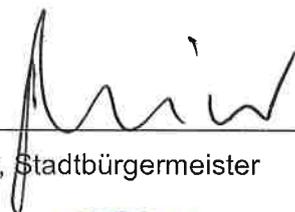
Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in dem Verfahren nach den §§ 34 (6), 13 und 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Stadt Schweich war, übereinstimmt.

### Auftraggeber:

Stadt Schweich  
Brückenstraße 46  
54338 Schweich

Schweich, den 23.03.2017



  
Lars Rieger, Stadtbürgermeister

### Bearbeiter:

Planungsbüro ISU  
Am Tower 14  
54634 Bitburg

Bitburg, im März 2017



  
Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Im Schweicher Stadtteil Issel soll zur Einbindung und baulichen Steuerung eines Bereiches zwischen Ortsbebauung und Sägewerk eine Ergänzungssatzung erlassen werden. Ziel der Satzung ist die Steuerung der Bebaubarkeit im notwendigen Maß. Da sich alle weiteren Belange anhand des Einfügens nach § 34 BauGB ermitteln lassen, genügt die Aufstellung einer Satzung an dieser Stelle. Die Stadt beabsichtigt keine weiteren Steuerungen vorzunehmen, die der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als gemischte Baufläche und Siedlungsbereich dargestellt. Sie wird derzeit jedoch von der Unteren Bauaufsicht als Außenbereich bewertet, was die Planung der Stadt erforderlich werden lässt. Hintergrund ist das Baugesuch eines Grundstückseigentümers, der bereits bestehende Wohnbebauung durch einen Neubau ersetzen möchte.

Mit der Satzung soll der zwischen den beiden klar als Innenbereich anzusehenden Gemeindeteilen erfasst und planungsrechtlich integriert werden.

Zur Planung wird eine Untersuchung der Umweltbelange durchgeführt, woraus sich auch Maßnahmen ergeben, die in die Planung eingeflossen sind. Das Verfahren selbst wird unter Bezug auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

## 2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Schweich hat am 28.01.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Ergänzungssatzung „Östlich des Leimgrabens in Issel“ gefasst.

In seiner Sitzung am 28.01.2016 hat der Stadtrat der Stadt Schweich dem Entwurf der Satzung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 12.02.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 22.02.2016 bis einschließlich 22.03.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2016 gebeten bis einschließlich 22.03.2016 zum Entwurf der Satzung eine Stellungnahme abzugeben.

In seiner Sitzung am 23.06.2016 hat der Stadtrat der Stadt Schweich über die eingegangenen Stellungnahmen beraten sowie dem geänderten Entwurf der Satzung zugestimmt und beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 12.08.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 22.08.2016 bis einschließlich 21.09.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2016 gebeten bis einschließlich 21.09.2016 zum Entwurf der Satzung eine Stellungnahme abzugeben.

In seiner Sitzung am 26.01.2017 hat der Stadtrat der Stadt Schweich über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung beraten sowie dem geänderten Entwurf der Satzung zugestimmt und beschlossen, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 03.02.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 13.02.2017 bis einschließlich 27.02.2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2017 gebeten bis einschließlich 27.02.2017 zum Entwurf der Satzung eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.03.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung beraten sowie zum Satzungsentwurf abschließend beraten und die 3. Ergänzungssatzung „Östlich des Leimgrabens in Issel“ zur Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Stadtteils IsseI und grenzt an den dortigen Uferbereich der Mosel an. Es ist umgeben von Bebauung und einer großen Grünfläche im Norden, die das Gebiet von der Kreisstraße K 35 „Schweicher Straße“ trennt. Hier gibt es eine Zufahrt ins Gebiet, die gemäß Satzung als Erschließung der privaten Grundstücke dient.

Das Gebiet der Satzung hat eine Größe von rund 0,7 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung IsseI, Flur 9, Flurstück-Nr. 109/2, 109/04, 109/7, 109/11, 109/12, 114/1, 121/3, 123/8, 123/9, 125/5, 125/6, 132/10, 132/12, 132/13 teilweise, 137/5, 140/1, 140/2 und 291/112 teilweise.

Aktuell ist das Gelände zum größten Teil bebaut. Andere Teile der Fläche sind mit urbanen Grünstrukturen versehen. Ein Teil der Fläche stellt sich bereits als Verkehrsfläche dar, die die übrigen Flächen erschließt.

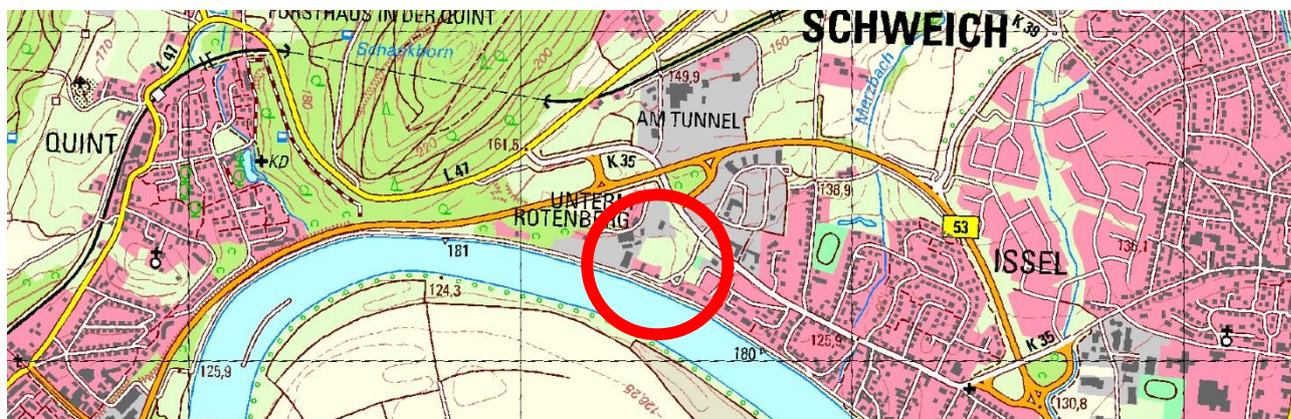


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes in Schweich  
(Quelle: TK25 | ohne Maßstab)



Abbildung 2: Plangebiet  
(Quelle: LANIS – Luftbild & Alkis | ohne Maßstab)

Westlich an das Plangebiet schließt sich das Gelände des Sägewerks und Holzhandels Moselsäge an. Östlich befindet sich Wohnbebauung, die zum geschlossenen Siedlungskörper gehört. Südlich an das Plangebiet schließt hinter einer Böschung mit Radweg die Mosel an.

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Satzungsgebiet soll für eine Bebauung vorbereitet werden, die den Ansprüchen des Einfügens in die nähere Umgebung gerecht wird. Daher werden nur die wichtigsten Dinge in der Satzung direkt geregelt. Eine konkrete Nutzungskonzeption existiert nicht. Die Bebauung soll sich entlang der vorhandenen Erschließung und unter Berücksichtigung der Hochwasserbereiche vollziehen können. Daher wurde im Wesentlichen eine Definition der überbaubaren Fläche erforderlich. Diese fügt sich in die Struktur der Umgebung ein und orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Gebiet. Neu-, Ersatz- und Umbaumaßnahmen werden durch die Satzung in diesem Bereich Issels ermöglicht.

Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden wurden die Ergebnisse der Umweltbetrachtungen berücksichtigt. Hieraus ergaben sich auch Maßnahmen an der Planung, so dass sich durch den Vollzug der Satzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben werden. Es kann eine lockere Bebauung in einer attraktiven Uferlage der Mosel ermöglicht werden, die die vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt und sich gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB an der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung orientiert.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die Straße „An der Kiesgrube“ gesichert. Diese ist in den notwendigen Bereichen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung zur Erschließung der Anlieger in die Planung aufgenommen worden. Im weiteren Verlauf bis zum Anschluss an das überörtliche Straßennetz handelt es sich um eine Privatstraße mit entsprechenden vertraglich gesicherten Nutzungsrechten. Die Erschließung ist daher auf Basis der vertraglichen Regelungen und in Anlehnung an die ständige Rechtsprechung des OVG RLP (vgl. Urteil vom 21.10.2009, 1 A 10481/09.OVG, Beschluss vom 02.07.2013, 1 B 10480/13.OVG, zuletzt Beschluss vom 27.11.2015, 1 B 11003/15.OVG) als hinreichend gesichert zu sehen.

Zusätzlich wurde die Regelung der Verkehrsfläche so erweitert, dass sie an die zukünftige Erschließung im benachbarten Bebauungsplangebiet anschließen kann.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung kann über die bestehende technische Infrastruktur des Gebietes abgewickelt werden. Sofern neue Leitungen oder Kanäle sowie Infrastruktur-Knotenpunkte erforderlich werden sollten, stehen die Regelungen dieser Satzung der Umsetzung solcher Maßnahmen nicht entgegen. Hierfür kann die Trasse der Privatstraße bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung herangezogen werden. Entsprechende vertragliche Regelungen bestehen derzeit teilweise bzw. können bei Bedarf geschlossen werden. Zudem besteht die Möglichkeit das Gelände über das benachbarte Bebauungsplangebiet anzubinden und in die dortige Erschließungsinfrastruktur einzubeziehen.

### 3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sowie ein Teil der Verkehrsfläche befinden sich in privatem Eigentum. Die Planung ist mit den Eigentümern abgestimmt. Ein Teil der Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Schweich.

### 3.6 Planungsalternativen

Zur Planung besteht die Alternative keine Planung zu betreiben. Dann würde der Bereich voraussichtlich trotz der vorhandenen Nutzungen und Baulichkeiten weiterhin als

planungsrechtlicher Außenbereich behandelt werden. Damit wäre eine Genehmigung von Umbau- oder Ersatzbaumaßnahmen an der Stelle der bereits vorhandenen Bebauung voraussichtlich nicht möglich. Es könnte keine geordnete Entwicklung des Bereichs vollzogen werden. Privatrechtliche vertragliche Vereinbarungen könnten in diesem Fall schwierig für die vorhandenen baulichen Anlagen umzusetzen werden. Eine geordnete bedarfsgerechte Erschließung der Nutzungen wäre erschwert.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan sowie im Landesentwicklungsprogramm sind für die Fläche des Satzungsgebietes keine besonderen Vorgaben enthalten. Allgemeine Ziele, wie der Hochwasserschutz oder die Berücksichtigung vernetzter Biotopsysteme werden durch die geringen Eingriffe, welche durch die bereits vorhandene Bebauung schon vorhanden sind, nicht beeinträchtigt.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als „Mischbaufläche“ ausgewiesen. Da die Satzung keine Aussage zur Art der Nutzung trifft, können sich hier Wohn- und Gewerbenutzungen entwickeln, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung integrieren. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht notwendig oder vorgesehen.

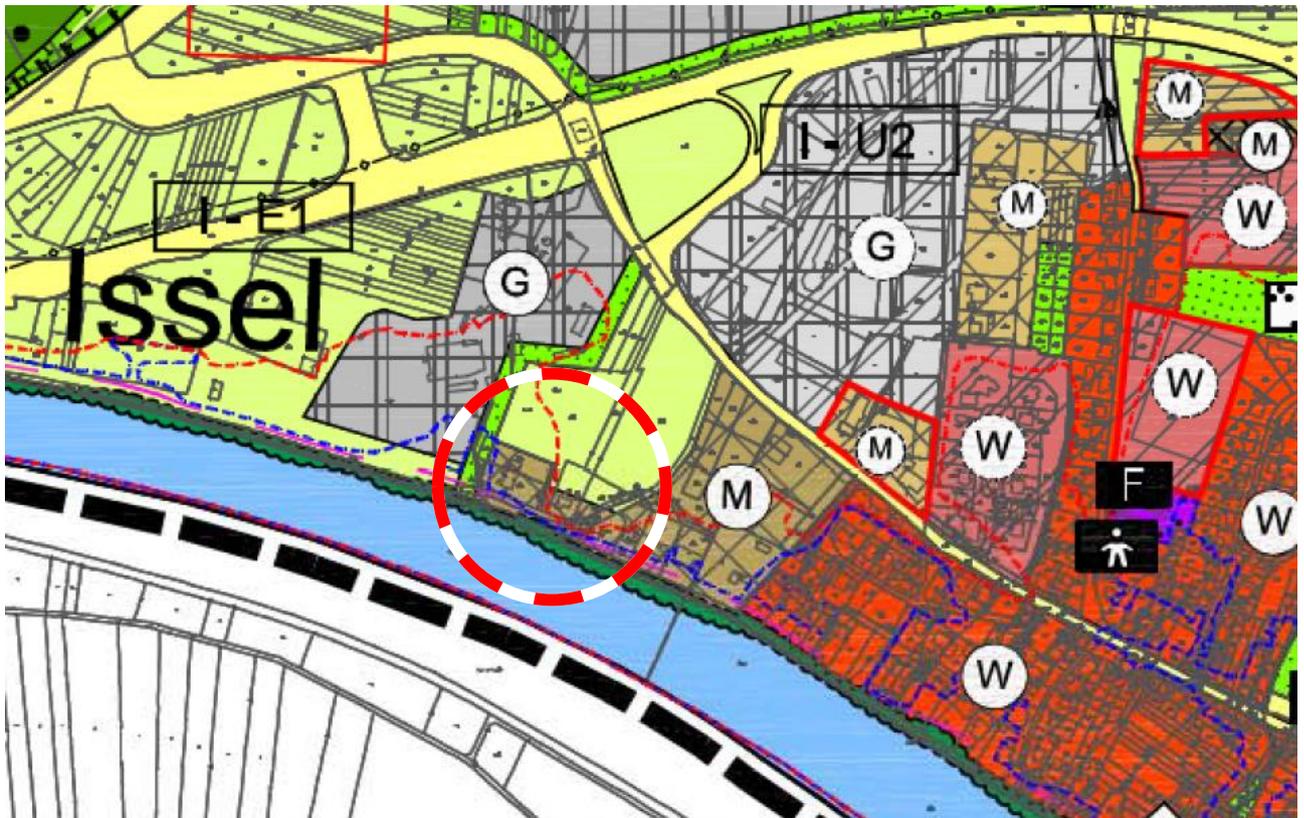


Abbildung 3: Lages des Vorhabens im Flächennutzungsplan  
(Quelle: Flächennutzungsplan Schweich | ohne Maßstab)

### 4.3 Derzeitige Planungssituation

Im Plangebiet ist eine Angliederung an die östlich und westlich gelegene Bebauung erkennbar. Die Abstände zwischen den einzelnen bereits vorhandenen Baukörpern können den Bereich als Innen- oder auch als Außenbereich erscheinen lassen. Seitens der Genehmigungsbehörden wird die Fläche aktuell als Außenbereich bewertet und ist daher einer Bebauung nicht zugänglich.

Um eine Entwicklung im Sinne der bereits vorhandenen Bebauung und auch der angemessenen Nachnutzung der versiegelten Flächen als auch der Zwischenbereiche angemessen zu steuern, soll die vorliegende Satzung den städtebaulichen Rahmen geben.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Planung wird eine Bewertung der maßgeblichen Umweltbelange durchgeführt. Dabei sollen die vorhandenen Grünstrukturen, die möglichen Eingriffe und die Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter untersucht werden.<sup>1</sup> Diese Prüfung erfolgt begleitend zum Planungsprozess. Die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung als auch die sonstigen bekannten Belange sind nachfolgend wiedergegeben. Es wurde auch im Zuge der Planung auf erforderliche Maßnahmen aus der Prüfung reagiert. Diese sind nachstehend sowie unter den jeweiligen Begründungspunkten der Festsetzungen erläutert.

### 5.1 Naturschutz und Landespflege

#### 5.1.1 Vorgaben

Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind im Gebiet nicht berührt. Auch weitere landesweit bedeutsame Umweltbelange sowie vernetzte Biotopsysteme sind nicht von der Planung berührt.

Das Plangebiet wird teilweise vom gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel berührt. In diesen Bereichen wird keine bauliche Nutzung festgesetzt.



Abbildung 4: Schrägluftbildaufnahmen des Satzungsgebietes (Quelle: GoogleMaps)

<sup>1</sup> Vgl. Planungsbüro ISU, Bitburg: Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Ergänzungssatzung „Östlich des Leimgrabens in Issele“, Stand: Entwurf zur erneuten Beteiligung vom 09.02.2017

### 5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme in Form einer Biotoptypenkartierung<sup>2</sup> im Gebiet ergeben sich folgende überschlägige örtliche Wertigkeiten:

#### Mittlere Wertigkeit:

- Gehölzbestände

#### Geringe Wertigkeit:

- Gartenfläche
- Grünfläche

#### Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:

- Gebäude
- versiegelte Flächen

Demnach besteht zusammenfassend eine derzeit geringe Bedeutung des Plangebietes für den örtlichen Naturschutz.

### 5.1.3 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Aus dem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag ergibt sich in der Gegenüberstellung der bereits versiegelten Flächen mit den durch die Planung (GRZ) versiegelbaren Flächen ein Defizit von rund 1.025 m<sup>2</sup>. Dieses Defizit wurde im Zusammenhang mit den Regelungen, die bereits im Zuge der Satzung vorgesehen waren geprüft.

Zum Ausgleich möglicher Eingriffe sowie zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende aus der Fachprüfung ergangenen Vorschläge in die Satzung übernommen:

- Die GRZ wurde von ursprünglich angedachten 0,6 auf ein Maß von 0,4 reduziert.
- Im Norden und Westen des Plangebietes wird eine randliche Eingrünung festgesetzt, die zusätzlich zu den bestehenden Strukturen Neupflanzungen verlangt.
- Es werden Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt.
- Bestehende Baumstrukturen sollen erhalten oder gleichwertig bzw. wertausgleichend ersetzt werden.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Zudem wurde im aktuellen Entwurf der Geltungsbereich des Satzungsgebietes geringfügig vergrößert, was zu abweichenden Ergebnissen in der Eingriffsregelung führt (leichte Erhöhung des Ausgleichsbedarfs).

Es ist davon auszugehen, dass durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen eine der jetzigen Nutzung der Flächen im Vergleich zur Nutzungsmöglichkeit, die sich aus der Satzung ergibt, angemessene Begegnung mit den Umweltbelangen anzunehmen ist. Unter dem Aspekt, dass die Flächen nicht uneindeutig dem Außenbereich zuzuordnen sind und zudem bereits Vorversiegelungen bestehen, ist aus planerischer Sicht ein hinreichendes Maß zum Ausgleich der potenziellen Eingriffe erreicht. Ein weiterer Ausgleich wird nicht angestrebt.

## 5.2 Artenschutz

Konkrete, faktische, lokale Nachweise oder Daten zum Artenschutz liegen nicht vor, insbesondere keine artspezifischen Angaben (z.B. planungsrelevante Vogelarten). Es ist nicht zu erwarten, dass Konflikte mit den geltenden Bestimmungen des Artenschutzes zu konstatieren sind.

---

<sup>2</sup> Vgl. Planungsbüro ISU, Bitburg: Biotop- und Nutzungstypenplan zur 3. Ergänzungssatzung „Östlich des Leimgrabens in Issele“, Stand: Entwurf zur erneuten Beteiligung vom 04.01.2017

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nämlich nicht ein, sofern die ökologische Funktion etwaig betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist; hiervon kann beim Plangebiet aufgrund der Lagesituation und der Nutzungsstruktur – im Bestand sowie zukünftig – grundsätzlich ausgegangen werden.

Es ist naturschutzfachlich auch nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand möglicher lokaler Populationen (z.B. Brutvögel) aufgrund der Satzung und ihres Vollzugs erheblich verschlechtern wird. Insbesondere führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Amsel, Kohlmeise) im Regelfall grundsätzlich nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.

### 5.3 Radon

Im Zuge der Vorbereitung auf die Planung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich das Satzungsgebiet in einer Zone mit einem erhöhten bis lokal hohen Radonpotenzial. Im Zuge der Planung sind keine Maßnahmen zu ergreifen. Nach Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde ein Hinweis in die Planung aufgenommen, wie mit der potenziellen Radonbelastung umgegangen werden kann.

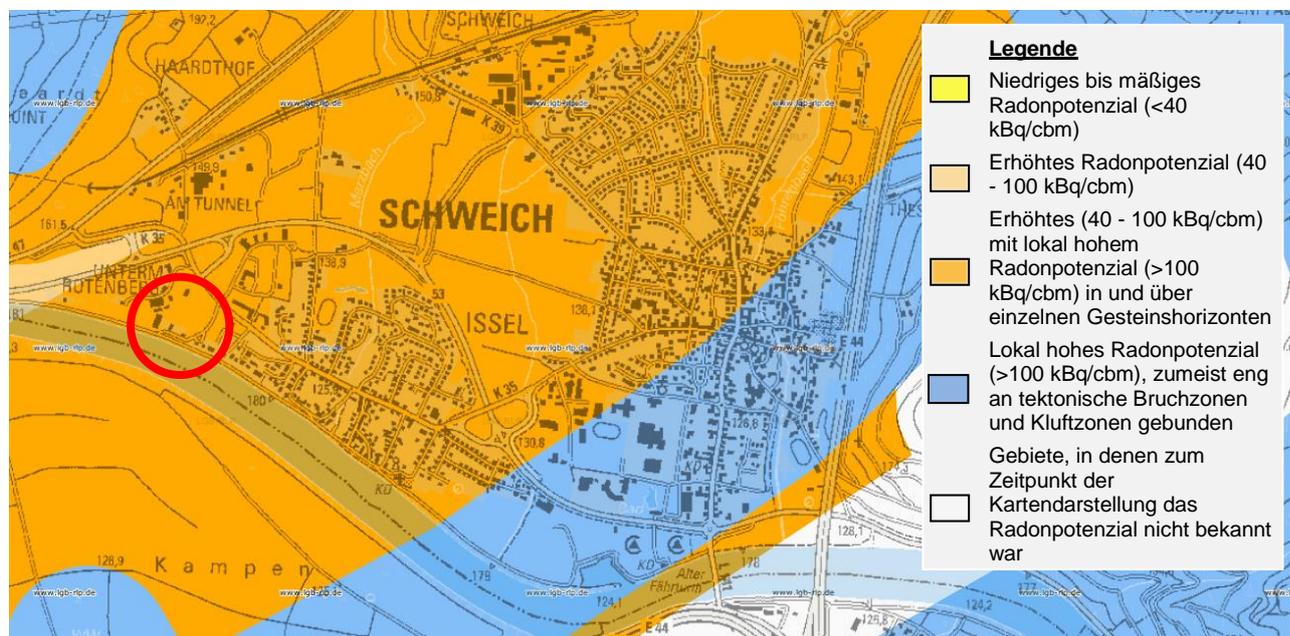


Abbildung 5: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Schweich  
(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5))

### 5.4 Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens ergab sich das Erfordernis auf die Nachbarschaft der im Plangebiet und in dessen direkter Umgebung vorhandenen Nutzungskonflikte zu reagieren. Bei diesen

Konflikten handelt es sich vorrangig um die Nachbarschaft mit dem Sägewerk „Moselsäge“ im Nordwesten des Plangebietes.

Es stellt sich heraus, dass die Nachbarschaft der Nutzungen bereits als historisch zu bezeichnen ist. Im Zuge der Entwicklung des Betriebes des Sägewerkes wurden zahlreiche Baugenehmigungen erteilt, welche teilweise auch einschränkende Nebenbestimmungen aufweisen. Dabei wurde bereits auf die Nachbarschaftssituation reagiert.

Konkret bedeutet dies, dass seitens des Betriebes ein Wert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der benachbarten schutzwürdigen Nutzung nicht überschritten werden darf. Diese Auflage charakterisiert die hiervon betroffenen Nutzungen im Plangebiet nach dem Status eines Mischgebietes, was den Festlegungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Nach Rechtskraft der Satzung regelt diese vornehmlich die Maße der baulichen Nutzung. Weitere Regelungen richten sich nach § 34 BauGB. Um nun die benachbarten Flächen gegeneinander zu sichern, soll eine Regelung zwischen beiden Eigentümern gefunden werden, die auf die Einhaltung der zuvor genannten Mischgebieteswerte abstellt. Aus dieser Vereinbarung soll eine grundbuchliche Sicherung des Zustandes angestrebt werden, so dass über die Dienstbarkeit dieser „Belastung“ eine klare Regelung einer möglichen Rechtsnachfolge für alle beteiligten abgesichert ist. Der vor Ort faktisch vorzufindenden Gemengelage kann hierüber in angemessenem Umfang und unter Ausschluss von Gesundheitsgefahren begegnet werden.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**

#### **6.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lassen sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung entnehmen. Sie regeln die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Überbaubarkeit in Form der Grundflächenzahl (GRZ).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt, da sich die Bebauung in Uferlage nicht über das Maß der umgebenden Bebauung hinaus entwickeln soll. Die Festsetzung orientiert sich zudem an den bereits bestehenden baulichen Anlagen.

Mit der Festsetzung der GRZ wird mit 0,4 hinter dem Maß für gemischte Bauflächen (0,6) zurück geblieben. Dies resultiert aus der offenen und lockeren Bebauung in diesem Bereich und den Einschränkungen, die sich aus der Eingriffsbilanzierung ergeben haben. Mit der Reduzierung von ursprünglich 0,6 auf nun 0,4 kann eine angemessene Entwicklung gewährleistet werden und gleichzeitig den Anforderungen der Landespflege entsprochen werden. Es wird in diesem Sinne bereits eine Verminderungsforderung in der Planung umgesetzt.

#### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Festgesetzt wird eine offene Bauweise innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen. Dies entspricht dem Charakter des Gebietes und fügt eine potenzielle Bebauung angemessen in die nähere Umgebung ein.

#### **6.1.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Hinsichtlich der Bevölkerungsdichte soll dem Gebietscharakter entsprechend die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal II begrenzt sein. Damit wird der offenen Erscheinung und der durch eine hiermit einhergehende Reduzierung der Pkw im Gebiet nachgekommen. Es ist davon auszugehen, dass die Reduzierung der Wohneinheiten eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der reduzierten GRZ zur Folge haben wird. An der Stelle des

Satzungsgebietes soll keine verdichtete Wohnbebauung entstehen. Vielmehr soll in diesem Bereich eine angemessene Nutzung der alten Baustrukturen und der noch freien Flächen in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden.

#### **6.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Bebauungsplan wird die Fläche, welche bereits für die Erschließung des Gebietes dient, als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie erhält die besondere Zweckbestimmung, dass sie der Erschließung der Anlieger dient und hierüber die angrenzenden privaten Grundstücke zu erreichen sind. Dies geht nicht zwangsläufig mit der Ertüchtigung der Straße oder einer Erneuerung von Erschließungsanlagen einher. Dennoch steht die Festsetzung diesen Maßnahmen nicht entgegen. Allerdings ist die Fläche durch vertragliche Regelungen bereits zur Erschließung auch hinsichtlich technischer Infrastruktur abgesichert. Demzufolge entsteht eine Erschließungsfunktion, die lediglich auf den Anliegerbereich ausgelegt ist. Damit wird den Anforderungen der ständigen Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz nachgekommen (vgl. Urteil vom 21.10.2009, 1 A 10481/09.OVG, Beschluss vom 02.07.2013, 1 B 10480/13.OVG, zuletzt Beschluss vom 27.11.2015, 1 B 11003/15.OVG) wonach die Erschließung nicht über gewidmete Flächen erfolgen muss, wenn alle sonstigen Bedingungen zur Charakterisierung der Erschließung erfüllt sind. Dies ist vorliegend anzunehmen. Ein Anschluss an das benachbarte Bebauungsplangebiet ist allerdings ebenfalls möglich, was wiederum eine gesicherte Erschließung unter der Annahme eines Einbindens in die dortige technische Infrastruktur voraussetzt. Die Satzung macht hierfür durch die geringfügige Erweiterung der Erschließungsfläche den Weg frei.

#### **6.1.5 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung wurden Maßnahmen festgesetzt, die dazu führen sollen, dass die Auswirkungen der Eingriffe, welche durch die Bebauung ausgelöst werden könnten, innerhalb der Planung ausgeglichen werden können. Dazu gehören neben der Forderung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze insbesondere die Vorgaben für die innere Durchgrünung der privaten Grundstücke, welche sich mit den vorhandenen Pflanzen auf den Grundstücken verrechnen lässt. Insgesamt ergibt sich durch die Maßnahmen eine Vermeidung von Eingriffen in den Boden und den Wasserhaushalt kombiniert mit einem Ausgleich für mögliche Versiegelungen im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen.

Mit den Festsetzungen wird den eigentlich im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB entbehrlichen Ausgleichsforderungen für bereits versiegelte oder versiegelbare Flächen im Innenbereich eine deutlich schärfere Reaktion zugeschrieben. Die Maßnahmen ergeben in Kombination mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Ausgleichskonzept, das nahezu die Vollkompensation erreicht, vorausgesetzt die gesamte GRZ würde ausgenutzt werden. Derzeit ist schon auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht von dieser Voll-In-Anspruch-Name auszugehen.

#### **6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Ausgehend von der Biotoptypenkartierung und der Bilanzierung der Eingriffe wurde eine Fläche festgesetzt, in der eine Anpflanzung zur Eingrünung des Gebietes erfolgen muss. Diese Eingrünung orientiert sich dabei an bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Grünstrukturen, die zudem auf das erforderliche Pflanzmaß angerechnet werden können. Damit wird eine Schließung der Eingrünung erreicht. Zudem dient die Maßnahme zum Ausgleich der durch die Planung innerhalb der überbaubaren Fläche möglich werdenden Eingriffe.

### **6.2 Hinweise und Empfehlungen**

In die Satzung wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die vom Schutz des Mutterbodens über den Denkmalschutz bis hin zu Pflanzhinweisen nicht über Festsetzungen eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und

allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

## 7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung der Ergänzungssatzung wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um die Satzung möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Planung relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Die Satzung ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung und auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange hervor. Auch sind die Gebiete im Plangebiet hinsichtlich möglicher Auswirkungen von außen in ausreichendem Maße abgesichert.

Durch die Satzung wird im Gebiet eine Bebauung und Nutzung ermöglicht, die sich in die Umgebung strukturell einfügt und an den bestehenden baulichen Anlagen orientiert.

Aus der Beteiligung ergaben sich Anpassungen an der Satzung, die zu veränderten Rahmenbedingungen für das Verfahren führen.

So wurde im Zuge des Verfahrens der Geltungsbereich der Satzung verkleinert, was weiterhin die Gesamtkonzeption der Satzung stützt.

Auch wurde die überbaubare Fläche reduziert, um den Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Planungskonzeption im Sinne des § 34 BauGB gerecht zu werden. Hiermit reagierte man auf eine bekannt gewordene Ablagerung, die zu einer erschwerten Nutzung der Flächen für die Bebauung führt. Die Fläche wurde insofern aus dem „Baufenster“ genommen.

Auch auf die Belange der Landespflege wurde reagiert. Im Zuge der Neubilanzierung der Planung nach Verkleinerung des Geltungsbereichs und Verringerung der überbaubaren Flächen ergibt sich ein deutlich geringerer Ausgleichsbedarf, der über die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen als ausgeglichen Angesehen werden kann.

Zum Immissionsschutz wurde eine Einigung der benachbarten Flächen mit dem Sägewerk angestoßen, die eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke unter den Rahmenbedingungen der Lärmwerte eines Mischgebietes zur Folge hat. Dies entspricht auch der faktisch vorliegenden Genehmigungslage für das Sägewerk und sichert beide Nutzer gegeneinander ab.

Auch der Thematik der gesicherten Erschließung ist durch vertragliche Regelungen und die Abwandlung der Festsetzung der Verkehrsfläche unter Bezugnahme auf die konkrete Zweckbestimmung begegnet worden. Die Erschließung kann auf der Grundlage der geltenden und dauernden Rechtsprechung als gesichert angenommen werden.

Im Zuge der erneuten Beteiligung sind Anpassungen der Erschließungsplanung abgestimmt worden. So wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche angepasst, damit die Straßenführung an die Erschließung im benachbarten Bauungsplangebiet angebunden werden kann. Damit sind abschließend alle Grundlagen für die verkehrliche und technische Erschließung vorbereitet.

Bei der erneuten Anpassung der Planung wurde zudem ein Grundstück wieder in den Geltungsbereich aufgenommen, um dort Regelungen für die Bebauung treffen zu können.

Auf andere Anregungen im Zuge der Beteiligung wurde durch die Aufnahme von Hinweisen in die Planunterlagen reagiert.

## 8 Kosten und Flächenbilanz

### 8.1 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung der Satzung werden von einem privaten Grundstückseigentümer getragen. Die Planung erfolgt für die Stadt Schweich kostenneutral.

### 8.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
<b>Geltungsbereich</b>		6.956	100,0
<b>Private Grundstücke</b>	allgemein	6.008	86,4
	<i>Davon überbaubar</i>	2.735	45,5
<b>Verkehrsfläche</b>	besondere Zweckbestimmung	948	13,6

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Regelungsinhalten der Satzung  
(Quelle: eigene Darstellung)