

Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel Teilgebiet „Alt-Issel“

Begründung



Stand: Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



**STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH**

MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

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
2.3	Baustruktur im Plangebiet.....	5
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	13
6.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	14
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	19
6.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	20
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
6.8	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	21
6.9	Gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsbereich und Risikogebiet sowie Starkregenvorsorge (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	21
7	Auswirkungen der Planung	24
7.1	Raumordnung und Landesplanung	24
7.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24
7.3	Schutzgebiete und Objekte	24
7.4	Fachplanungen	25
7.5	Städtebauliche Auswirkungen.....	25
7.6	Verkehr	26
7.7	Immissionsschutz	26

7.8	Ver- und Entsorgung.....	26
7.9	Bodenordnung.....	26
8	Umweltbelange	26
8.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit	27
8.2	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt.....	27
8.3	Schutzgut Boden.....	28
8.4	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt.....	29
8.5	Schutzgut Luft und Klima.....	29
8.6	Schutzgut Landschaft	29
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	29
8.8	Wechselwirkungen	29
9	Hinweise und Empfehlungen	29
9.1	Altlasten	29
9.2	Baugrunduntersuchungen.....	30
9.3	Herstellung von Pflanzungen	30
9.4	Innergebietlicher Lärmschutz.....	30
9.5	Radon	30
9.6	Schutz des Bodens.....	31
9.7	Schutz von Pflanzenbeständen	31

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 „Alt-Issel“, im Stadtteil Issel zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern des Stadtteils Issel und die unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Bereiche. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die *Schweicher Straße* und im Süden durch den Lauf der Mosel begrenzt. Im Westen erstreckt sich das Plangebiet bis zur Stichstraße *Zur Kiesgrube* und im Osten bis zur Straße *Im Kirchgarten*.

Das Plangebiet ist bisher als nicht überplanter Innenbereich zu bewerten, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dem § 34 BauGB bemisst. Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen bisher nicht. Aufgrund dessen hat die Stadt bei der eventuell von privater Seite gewollten Inanspruchnahme von Nachverdichtungspotentialen keine Einflussmöglichkeiten auf die städtebauliche Ordnung. In der Folge besteht die Gefahr, dass künftig Baukörper entstehen können, die dem in weiten Teilen des Plangebietes vorhandenen Charakter eines Einfamilienhausgebietes aber auch der Altort-Bebauung im Ortskern widersprechen. Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes soll einer solchen Fehlentwicklung im Sinne der örtlichen Charakteristik von Alt-Issel entgegengewirkt und eine moderate Nachverdichtung unter Wahrung vertretbarer Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Zur Bewertung der bisher vorhandenen baulichen Strukturen und zur Ableitung von verträglichen Festsetzungen wurde vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine städtebauliche Studie durchgeführt. Im Rahmen dieser wurden bestehende Gebäudehöhen und Dachformen erfasst. Zusätzlich wurden im beengten Altort-Kern am Kenner Pfad und St-Georg-Straße die realisierten GRZ-Werte überschlägig erfasst.

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 12,9 ha und wird im Süden von dem Lauf Mosel, im Norden von der *Schweicher Straße*, im Westen von der Straße *Zur Kiesgrube* und im Osten von der Straße *Im Kirchgarten* begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Charakteristiken des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich von Ost nach West folgendermaßen:

- Locker gestaffelte Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern entlang der Straße *Im Kirchgarten*; rückwärtige Freiflächen überwiegend gärtnerisch genutzt; ein Gebäude wurde in zweiter Reihe errichtet
- Entlang der *Schulstraße* ebenfalls locker gestaffelte Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser); vereinzelt gewerbliche Nutzungen sowie Halle des *Isseler Cultur Vereins*.

- *St-Georg-Straße & Kenner Pfad* bilden den Ortskern des Stadtteils Issel. Dieser ist geprägt durch kompakte Reihenhausbauung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern. Der Straßenzug weist nur wenige Grünstrukturen auf. Die Gebäudevorflächen sind überwiegend gepflastert und werden zum Abstellen von PKW genutzt.
- Unmittelbar westlich verläuft der *Merzbach* (Gewässer 3. Ordnung) von Nord nach Süd und mündet in die *Mosel*. Der Lauf des Merzbaches ist gesäumt von Grünstrukturen, die über einen gepflasterten Weg öffentlich zugänglich sind.
- Daran anschließend der Straßenzug *Isseler Hof*, der ringförmig von der *Schweicher Straße* ausgeht und wieder in diese einmündet; der Straßenzug ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt; im südlichen Teil befindet sich das ehemalige Hofgut *Isseler Hof*, bestehend aus mehreren historischen Gebäuden in dichter Bauweise, sowie der ehemaligen Hofkapelle *Sankt Luzia*.
- Entlang der Stichstraße *Ober dem Hof* befinden sich Mehrparteienhäuser, Reihenhausbauung als auch Einfamilienhäuser;
- Fortfolgend ein unbebauter Bereich bestehend aus einer Brachfläche mit Ruderalvegetation sowie eine Freifläche zur Mosel.
- Entlang der Stichstraße *Zur Eidechsmauer* befinden sich Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

2.3 Baustruktur im Plangebiet

Die bauliche Struktur des Stadtteils wurde vorab in einer Studie (vgl. Abb. 3a bis 3c) erfasst und kartographisch aufgearbeitet. Es können folgende Ergebnisse benannt werden:

- Überwiegend zweigeschossige Bauweise.
- Gebäudehöhen bis 10,0 m Firsthöhe (ggü. Gelände) dominieren; etwa 20 % der Gebäude weisen eine Firsthöhe bis 11,50 m auf; noch höhere Gebäude (bis zu 14,0 m) sind die sehr vereinzelte Ausnahme.
- Geschlossene Bauzeilen im historischen Kern (*St-Georg-Straße & Kenner Pfad, Isseler Hof*), ansonsten freistehende Einzel- und Doppelhäuser.
- Vorherrschende Dachform ist das Satteldach; teilweise auch Walm- oder Krüppelwalmdach.

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 mehr als 20.000 m² jedoch weniger als 70.000 m², vorliegend rund 45.000 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)

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

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

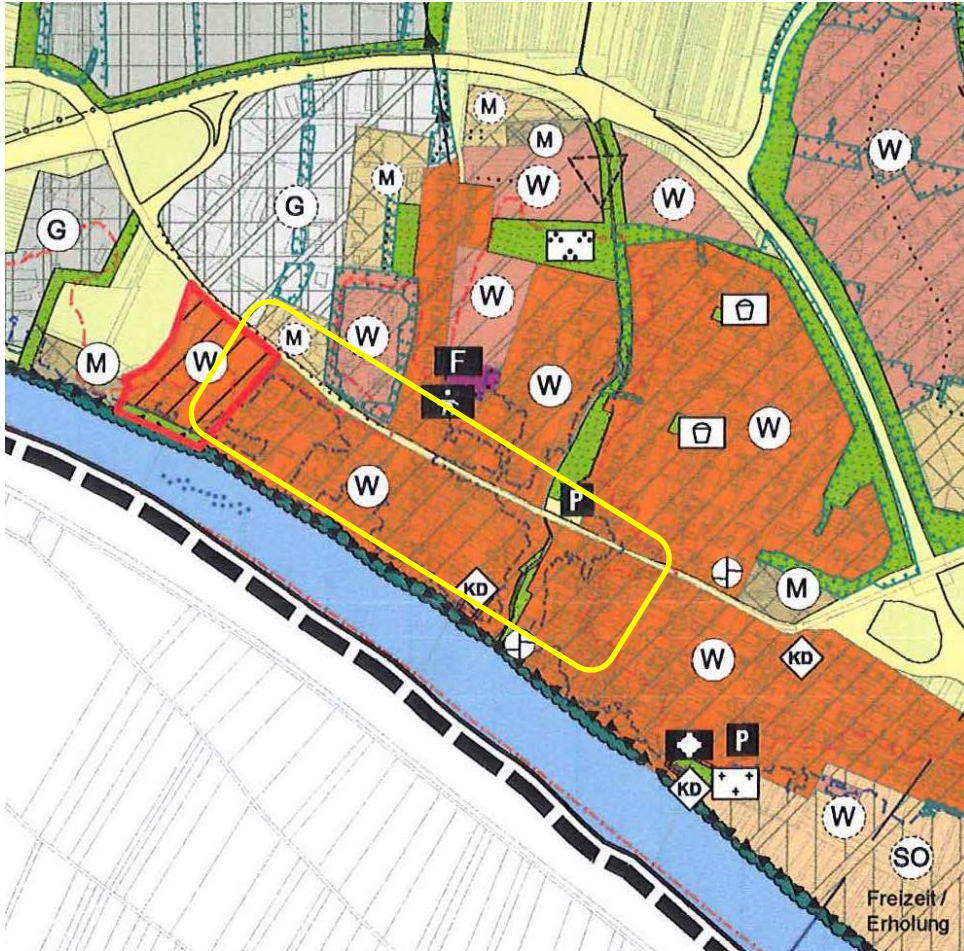


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Schweich, Ausschnitt Issel

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schweich ist in Form seiner 15. Fortschreibung seit 2018 gültig. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Für einen kleinen Teilbereich erfolgt die Ausweisung als dörfliches Wohngebiet. Dies ist ebenfalls durch die Darstellung des Flächennutzungsplans gedeckt, da dieser Teilbereich im Verhältnis zum gesamten Stadtteil Issel eine räumlich untergeordnete Rolle einnimmt und die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes kein Entwicklungsziel darstellt, sondern die Bestandssituation abbildet. Im Gewählten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Übrigen im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

4.3 Bebauungspläne

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

Folgende Bebauungspläne grenzen unmittelbar an das Plangebiet an (von Ost nach West):

- „Kurze Anwand, Unter der Kirche“ (nicht rechtsverbindlich, da nicht ausgefertigt)
- „Am Merzbach“
- „Bebauungsplan II“ (nicht rechtsverbindlich, da nicht ausgefertigt)

- „Gewerbegebiet Handwerkerhof“
- „Ober dem Hof“
- „Zur Kiesgrube“

5 Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im nicht überplanten Ortskern des Stadtteils Issel angestrebt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich momentan nach den Regelungen des § 34 BauGB und die Stadt hat deshalb keine Möglichkeit die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Aufgrund dessen besteht die Gefahr, dass das bisherige Erscheinungsbild des Ortskerns u.a. z.B. durch überproportional große Mehrparteienhäuser gestört wird. Dies vor allem dann, wenn brachfallende Altbausubstanz einer Nach- und Neunutzung zugeführt werden soll. Durch das Zusammenlegen benachbarter Grundstücke vor allem im kleinteilig parzellierten Altortbereich können künftig große Baugrundstücke mit einer hohen baulichen Ausnutzbarkeit entstehen, die es bislang in Alt-Issel in dieser Form nicht gibt und die städtebaulich nicht gewollt sind. Bisher prägen Ein- bis Zweifamilienhäuser das Ortsbild. In diesem Zusammenhang könnte mit einer baulichen Verdichtung im Ortskern Issels auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie des Parksuchverkehrs einhergehen, wodurch Störungen der städtebaulichen Ordnung und Ruhe zu erwarten sind.

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

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

Die Planung verfolgt auch das Ziel, der steigenden Nachfrage nach weiterem Wohnbauland zu gerecht zu werden und im verträglichen Maße Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung nutzbar zu machen. Vor diesem Hintergrund wurden im Zuge der Bauleitplanung Teilbereiche des Plangebietes im Rahmen einer städtebaulichen Studie dahingehend untersucht, ob dort eine Nachverdichtung mittels der Steuerung der Bautiefe erfolgen kann und welche Bereiche für Nachverdichtung mit einer Zweitreihenbebauung nicht in Betracht kommen. In die Überlegungen flossen die Maßgaben des Stadtentwicklungsausschusses ein, nach denen eine Nachverdichtung in einem verträglichen Rahmen stattfinden soll, welcher sich aus der Eigenart des vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhausgebietes ergibt. Die Vorgabe umfasst insbesondere das Kriterium, dass zwischen vorder- und künftiger hinterliegender Bebauung ein Mindestabstand von 10 m gewahrt werden kann. Die Ergebnisse finden sich in der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wieder. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohnungen und zu den Stellplätzen sowie weitere ortsgestalterische und sonstige Regelungen, soweit diese für die Wahrung der bestehenden städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Insbesondere beim Einräumen der Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) war es der Stadt ein Anliegen, dass in solchen Fällen eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung erzielt wird. Die Zulassung einer Hinterlandbebauung kann nämlich vielfältige Spannungen erzeugen. Zum

Einen musste bei der ursprünglichen Bebauung von Grundstücken nicht damit gerechnet werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt einmal in den benachbarten rückwärtigen Grundstücksbereichen eine ergänzende Bebauung entstehen könnte. Zum anderen erzeugt Besiedlung Bewegungen, Verkehr und Immissionen (Licht und Geräusche) sowie des Weiteren neue Blickbeziehungen und Einsichtssituationen. Wird diese ergänzende Bebauung auf benachbarten Grundstücken gleichermaßen zugelassen, so sind die möglichen Beeinträchtigungen vertretbar, weil sie für alle Berührten im selben Maße zulässig und damit auch zumutbar sind. Grenzen der Zumutbarkeit werden aber überschritten, wenn die bauliche Ergänzung nur inselartig auf einzelnen Teilflächen zwar nach den gewählten Kriterien möglich ist, aber mit der Folge, dass die nicht diesen Kriterien unterfallenden unmittelbar anstoßenden Grundstücke einseitig mit den Auswirkungen der Bebauung belastet werden.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet mit Straßenrandbebauung und dahinter liegenden inneren Ruhezeiten soll auch künftig erhalten werden. Ausgeschlossen für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) wurden vor diesem Hintergrund die Bereiche westlich der Straße *Isseler Hof*, weil hier die vorhandene Grundstücksstruktur eine weitere Bebauung in die Tiefe der Grundstücke nicht zulässt, ohne dass das Kriterium des Mindestabstandes von 10 m zwischen vorder- und künftig hinterliegender Bebauung verletzt wird. Ausgeschlossen wurde auch der Bereich im Ringverlauf der Straße *Isseler Hof*, weil hier die stark ansteigende Topografie in den inneren Bereich hinein eine deutlich höher in Erscheinung tretende Hinterlandbebauung erzeugen würde, die die Wohnverhältnisse im vorderen Grundstücksbereich nachteilig beeinträchtigen könnte. Ausgeschlossen wurden auch die Flächen beidseits des Merzbaches auf Grund der wasserrechtlichen Abstandsanforderungen. Die geschlossene Bebauung entlang *St-Georg-Straße*, *Kenner Pfad* und *Schulstraße* gestattet keine oder nur sehr vereinzelte Zufahrtsmöglichkeiten in die hinteren Bereiche, die auf Grund der beengten Situation verkehrstechnisch und in Bezug auf Lärmimmissionen der Fahrzeuge als konfliktbehaftet bewertet wurde. In der Folge wurden auch hier Hinterlandbebauungen nicht zugelassen. Es gelten aber 22 m tiefe hintere Baugrenzen, die eine Vielfalt an Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten an den Bestand gestatten. Im westlichen Bereich des Plangebietes (*Ober dem Hof / Zur Eidechsmauer*) wurden die Baufeldtiefen auf 18 m begrenzt (zur Begründung, siehe oben). Nur der Bereich zwischen *Schulstraße* und *Im Kirchgarten* wurde seitens der Stadt anders bewertet, weil hier weder topografische Hemmnisse noch die Zugangsmöglichkeiten in die hinteren Bereiche einer eventuellen Nachverdichtung in die Tiefe des Bereiches entgegenstehen. Es wurden im Einzelnen 30 m-, 35 m- und 50 m tiefe Baufelder untersucht. Das Ergebnis (Abb. 2a bis 2c) zeigt, dass sich die Nutzbarkeit der hinteren Grundstücksbereiche nur bei der 50 m- Variante signifikant erhöht. In gleichem Maße steigt aber auch das Konfliktpotential zum einen zwischen Vorder- und Hinterlieger, zum anderen aber auch zu den seitlichen Nachbarn. Und letzteres vor allem bezogen auf die Eckgrundstücke. Im Ergebnis der Beratungen in den Gremien der Stadt wurde letztlich der Vorzug der 30 m Variante gegeben, weil diese das Konfliktpotential mindert und dennoch Möglichkeiten zu größeren Anbauten an die Bestandgebäude in die Tiefe des Grundstückes hinein bietet, ohne die grünen Ruhezeiten in der Mitte des Karrees insgesamt aufzugeben.

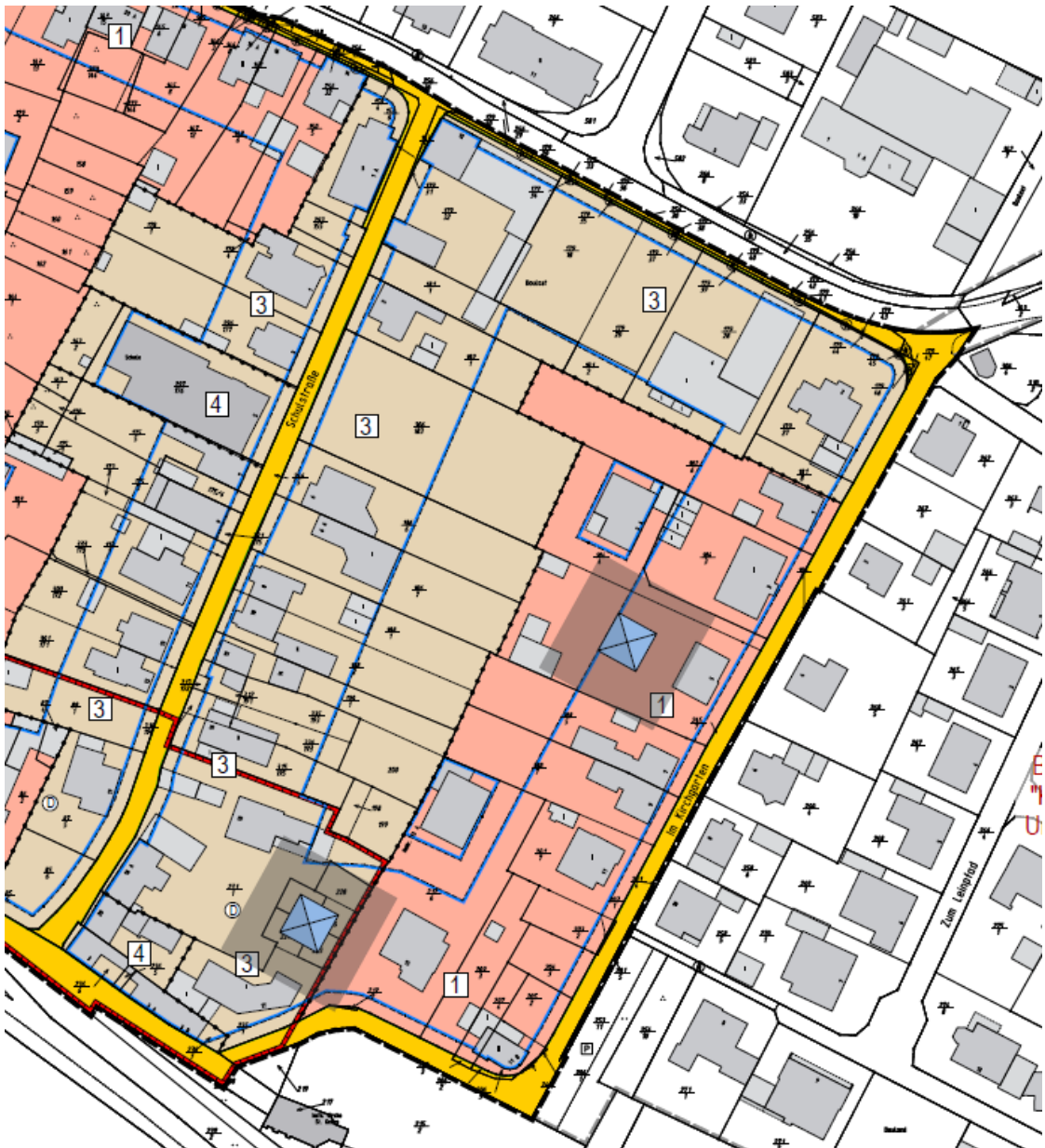


Abbildung 2a: Baufeldtiefe: 30 m. Die graue Zone um die beispielhaften Gebäude (blau) stellt die angestrebte Mindestabstandsfläche zwischen Vorder- und Hinterlieger von 10 m dar.

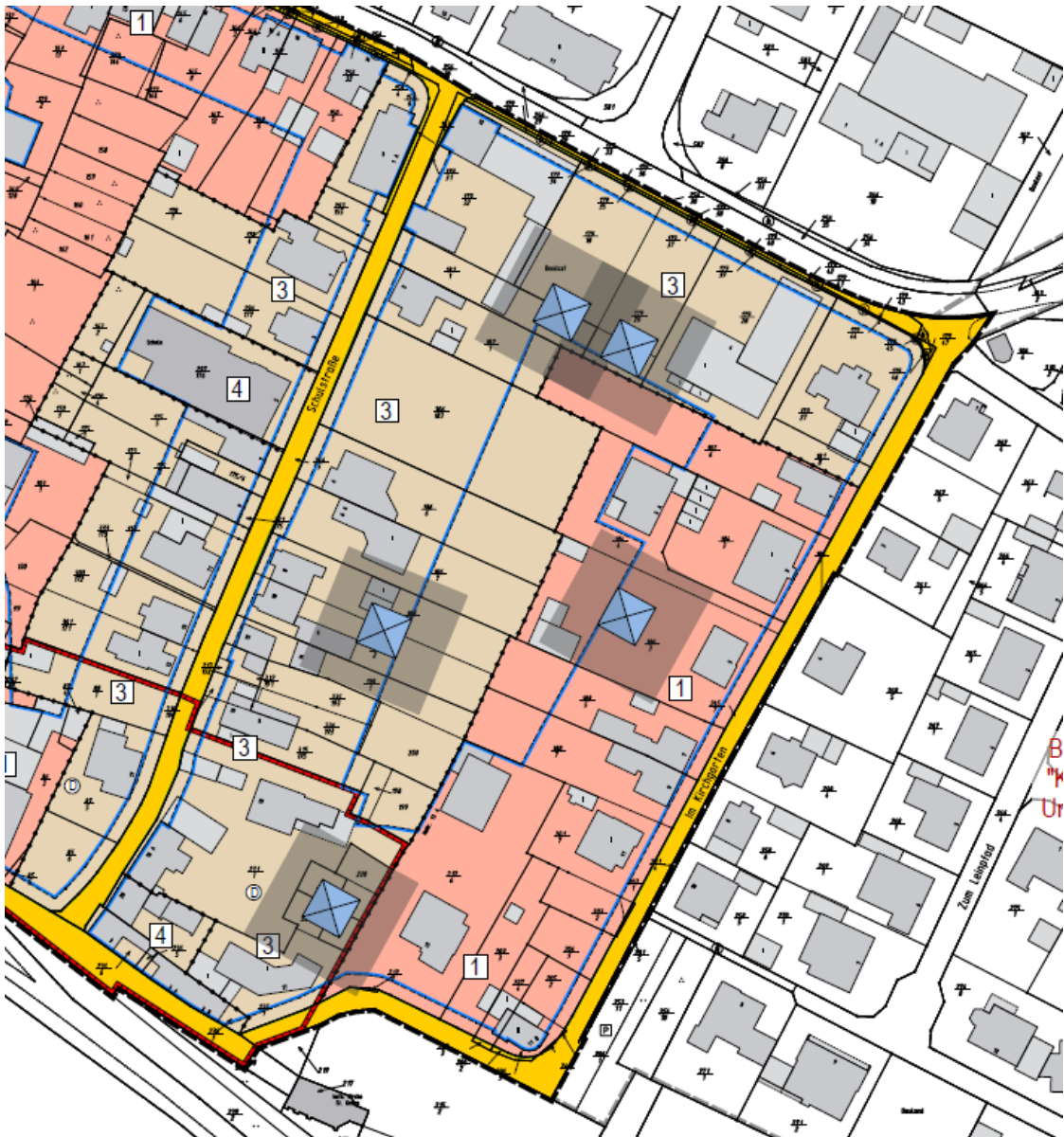


Abbildung 2b: Baufeldtiefe: 35 m. Die graue Zone um die beispielhaften Gebäude (blau) stellt die angestrebte Mindestabstandsfläche zwischen Vorder- und Hinterlieger von 10 m dar.

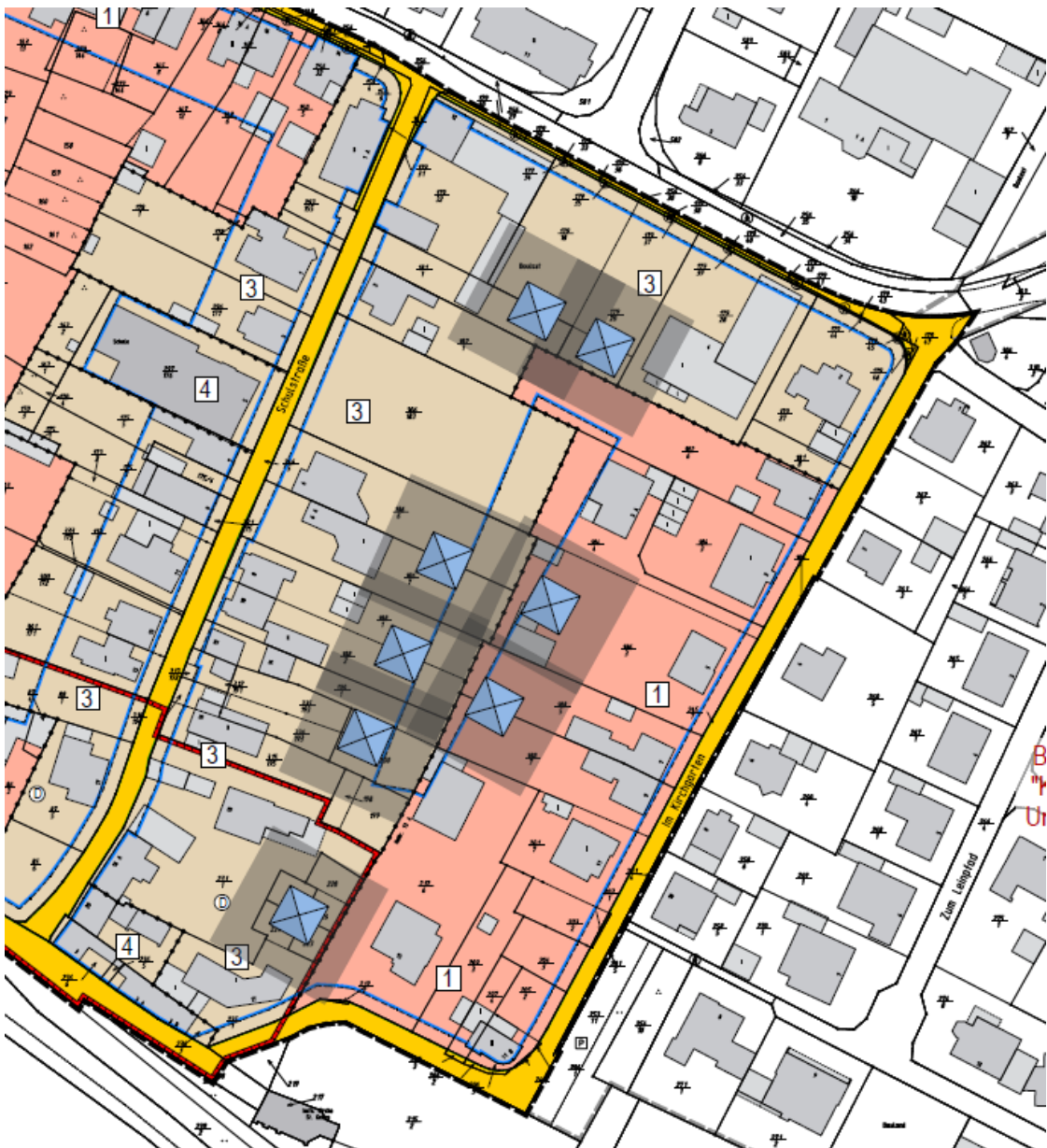


Abbildung 2c: Baufeldtiefe: 50 m. Die graue Zone um die beispielhaften Gebäude (blau) stellt die angestrebte Mindestabstandsfläche zwischen Vorder- und Hinterlieger von 10 m dar.

6 Begründung der Planinhalte

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

Das Plangebiet wird in den westlichen Bereichen und entlang der Straße *Im Kirchgarten* im Westen vorwiegend für Wohnzwecke genutzt und wird dementsprechend dort als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist Ziel der Planung, die allgemeine Wohnnutzung fortzuführen. 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 teilweise bereits

vorhanden und sollen auch künftig ermöglicht werden. Ausnahmsweise zugelassen werden können künftig ergänzend Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Aufgrund der größeren bestehenden Nutzungsvielfalt in der *Schulstraße* und dem östlichen Verlauf der *Schweicher Straße* wird für diese Straßenzüge ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dieses ermöglicht künftig ein breiteres Spektrum potentieller nicht störender gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten im Nebenerwerb. Neben Wohngebäuden sind dort auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedelungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, was Ziel der Planung ist. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in diesem Teil des Plangebietes künftig möglich. Nur ausnahmsweise zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Durch die Festsetzungen gelten auch die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die beiden Gebietstypen (WA: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts; MDW: 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Im östlichen Teilbereich an der *Schweicher Straße* stoßen die beiden Nutzungsarten aneinander: Das Grundstück *Schweicher Straße 2* (WA) ist von zwei Gewerbebetrieben (Schreinerei und Autohaus) umgeben, was die Begründung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Bebauungsplanverfahren erfordert. Im Bestand befinden sich das Autohaus in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI) und die Schreinerei in einem unbeplanten Innenbereich, der auf Grund der vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzung und Gewerbe bauplanungsrechtlich bereits heute einem dörflichen Wohngebiet (MDW) zugeordnet werden kann. MDW / MI neben einem WA entsprechen dem Trennungsgrundsatz der BauNVO. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich, da eine Wohnbebauung nicht erstmalig an die Betriebe heranrückt, sondern zulässig ist. Das Grundstück *Schweicher Straße 2* wurde aber in das MDW mit einbezogen, damit der GE-Betrieb (Schreinerei) durch die Planung keine Einschränkungen gegenüber der heutigen unbeplanten Situation erfährt.

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

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

6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (für Hauptgebäude) entsprechend dem Bestand festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig. Die GRZ von 0,4 entspricht den Regelanforderungen des BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Festsetzung ist auch sozialgerecht. Auf größeren Grundstücken ist folgerichtig ein Mehr an

Bebauung möglich. Jedoch sorgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstückflächen für die gebotene städtebauliche Ordnung und „Verteilung“ der Bebauung auf die hierfür geeigneten Grundstücksteile.

Im Bereich *St-Georg-Straße* und *Kenner Pfad* ist eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 zulässig. Hier wurde die GRZ für Hauptgebäude mit 0,5 festgelegt. Begründet wird diese höhere GRZ durch die geringere Größe der Baugrundstücke und die vielerorts geschlossenen Baustrukturen. Die Bestandaufnahme hatte hier GRZ-Zahlen für Hauptgebäude (GRZ I) von überwiegend 0,5 und nur sehr vereinzelt bis 0,6 oder auch mal mehr ergeben. Es ist aber nicht Wille der Stadt, diese Verdichtung allgemein in diesem Bereich weiter fort zu entwickeln. Es besteht bei Zusammenlegung von Grundstücken die Gefahr einer sehr groß dimensionierten Folge-Bebauung, die nicht gewollt ist. Gleichwohl entspricht es aber den Zielen der Planung, dass bei einer Bestandsbebauung mit einer höheren GRZ I als 0,5 eine Folgebebauung auf dem größtmäßig unveränderten Grundstück auch eine GRZ gemäß des Vorbestandes zugelassen werden kann. Im Übrigen aber gilt hier die GRZ 0,5 (für Hauptgebäude) und Überschreitung der GRZ bis 0,8 für Nebenanlagen etc. Damit wird eine verträgliche bauliche Verdichtung entsprechend dem überwiegenden Bestand fortgeführt, ohne dass von den vereinzelt Grundstücken mit höherer Dichte eine Vorbildwirkung für die anderen Bereiche abgeleitet wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde analog zur GRZ auf die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) hochgerechnet. Damit kann die zulässige Grundfläche in beiden Geschossen ohne Einschränkung realisiert werden, was Ziel der Planung ist.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

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

Innerhalb des Plangebiets ist eine überwiegend II-geschossige Bauweise vorhanden und auch künftig vorgesehen. Es sind aber auch eingeschossige Bauweisen möglich. Für die Bereiche des ursprünglichen Altortes (*St.-Georg-Straße* und *Kenner Pfad*) wird die Zahl der Vollgeschosse hingegen bindend auf II festgelegt (nicht nur maximal 2 Vollgeschosse), da sich in dieser Kernzone z. B. eingeschossige Bungalowbauten ebenso wenig ins Ortsbild einfügen werden wie überdimensionierte Mehrfamilienhäuser. Es ist Ziel der Planung, dass künftig hier die ortstypischen Strukturen einer zweigeschossigen Bebauung (zuzüglich geneigtes Dach) fortgeführt werden.

Hinsichtlich der Fristhöhen (OK = Oberkanten baulicher Anlagen) wird eine Maximal-Regelung vorgenommen, um künftig eine städtebaulich nicht angepasste Höhenentwicklung zu vermeiden. Die Festsetzungen basieren auf einer zuvor durchgeführten Bestandaufnahme (siehe Abbildungen 3a bis 3c). Demnach sind im Plangebiet überwiegend Gebäude bis 10 m OK (blaue Farbe in Abb. 3a bis 3c) sowie bis 11,50 m OK (gelbe Farbe) vorhanden. Nur 9 Gebäude (mit einem „X“ in rundem schwarzen Rahmen gekennzeichnet) überschreiten diese Höhen. Es entspricht den Planungszielen, dass trotz festgesetzter OK von 11,50 m für diese Gebäude mit im Bestand abweichender OK auch bei Ersatzneubau die ursprüngliche

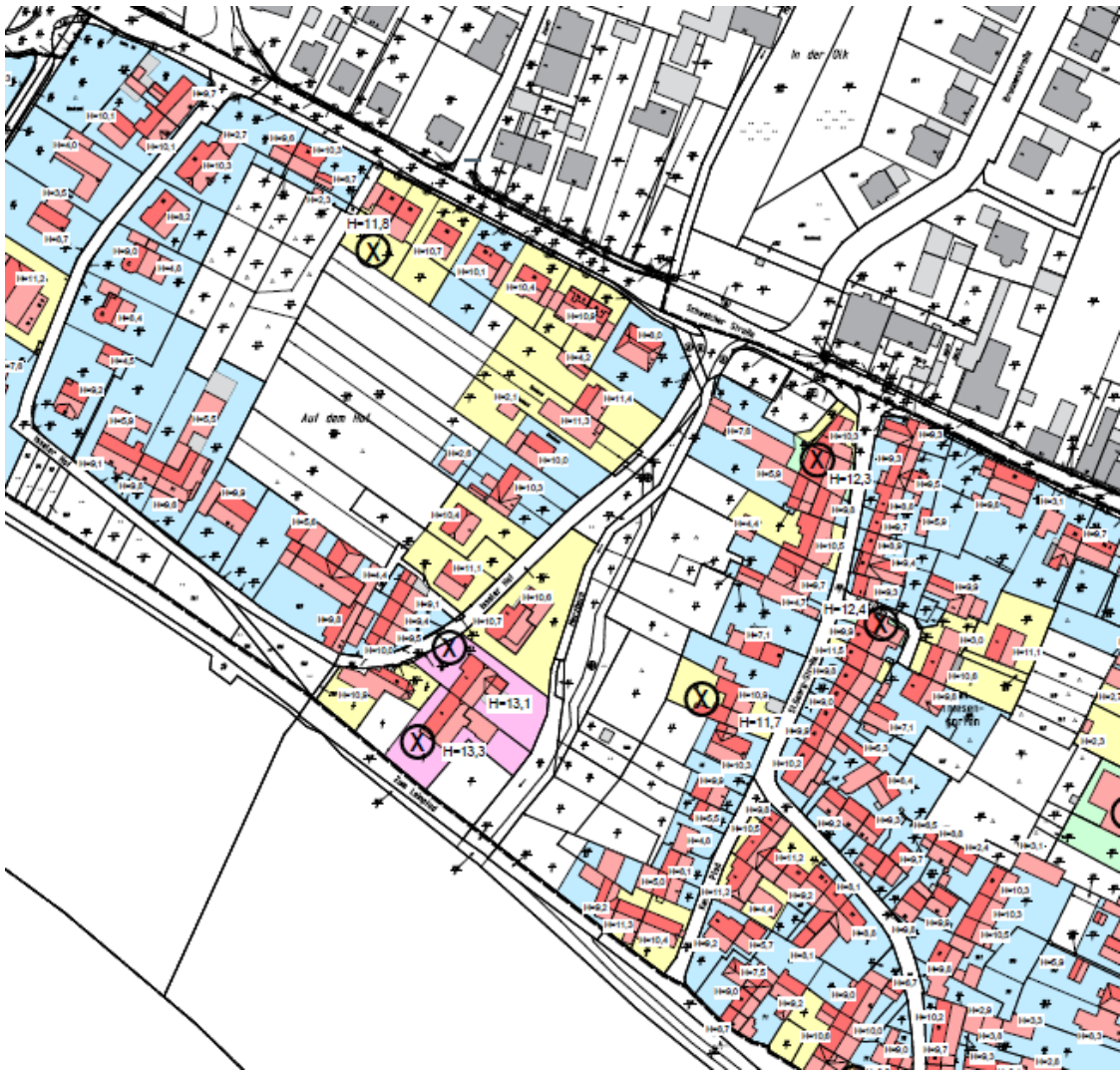


Abbildung 3b: Gebäudehöhen in der Mitte des Gebietes. Blau = bis 10 m, gelb = bis 11,50 m, lila = bis 13,50 m.

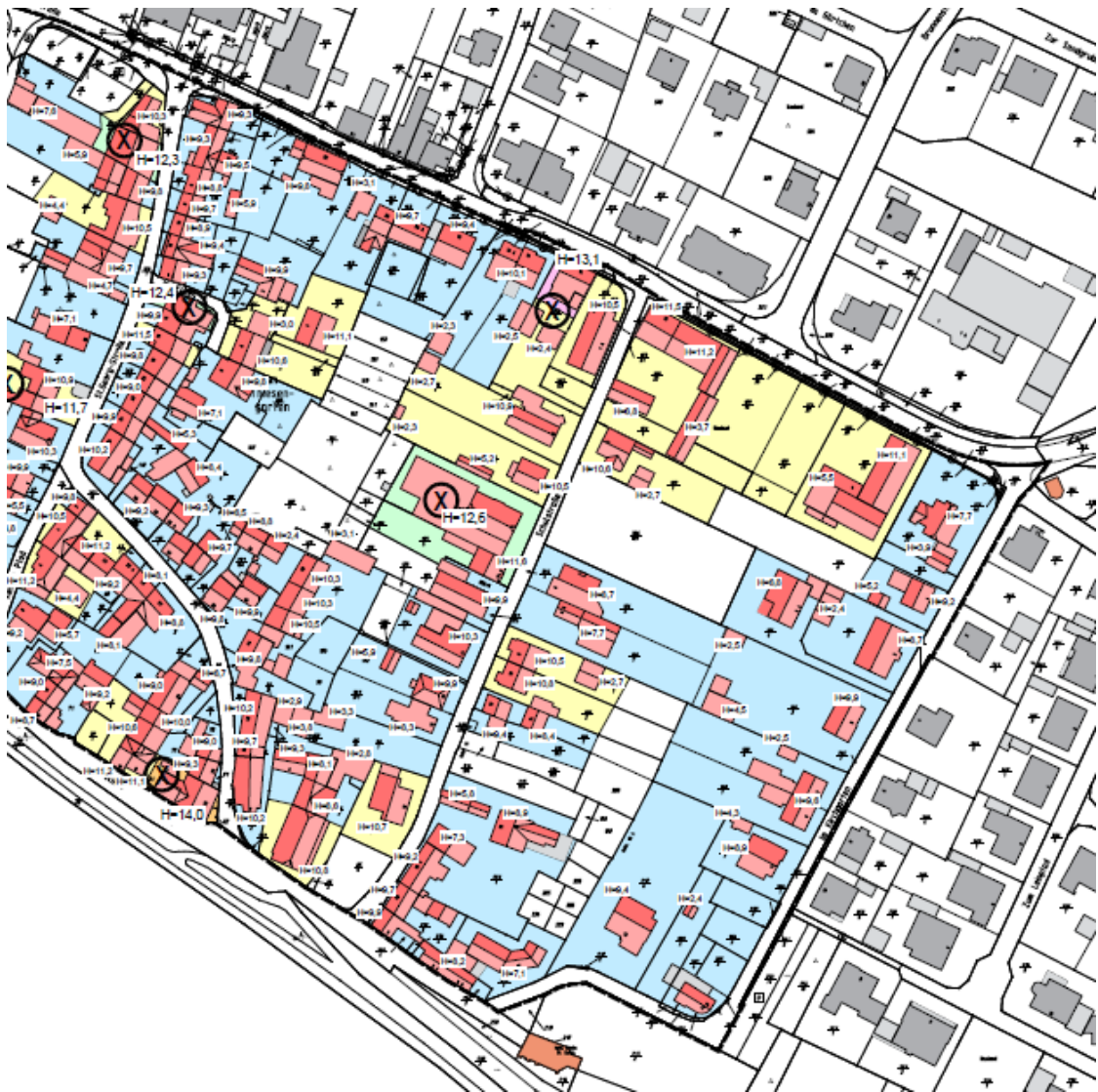


Abbildung 3c: Gebäudehöhen im Osten des Gebietes. Blau = bis 10 m, gelb = bis 11,50 m, grün = bis 12,50 m.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplanentwurf mittels Baugrenzen festgesetzt. Es wurde entlang der Straßenzüge eine durchgängige Tiefe der Baufelder von 22,00 m festgesetzt. Dies bietet den Eigentümern einen großzügigen Spielraum für Erweiterungen der Wohngebäude, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und gegebenenfalls die Herstellung weiterer Wohneinheiten für Familienangehörige ermöglicht. Gleichzeitig wird die Harmonie der Bebauung ermöglicht, in dem die hinteren Baufuchten nicht wild verspringen. In Einzelfällen (z.B. bei der Gaststätte *Isseler Hof* aber auch in der *St-Georg Straße* und im *Kenner Pfad* und an anderen vereinzelt Stellen, wie *Schulstraße 18 und 6a* etc.) wurden analog zur jeweils im Einzelfall bereits bestehenden hinteren Baufucht abweichende Bautiefen zugelassen. Für das Karree *St-Georg-Straße, Kenner Pfad, Moselufer* wurde keine hinteren Baugrenze festgelegt, da hier die Bestandsbebauung in Verbindung mit der Parzellierung und den bauordnungsrechtlichen Abstandsbestimmungen die städtebauliche Ordnung ausreichend bereits vorgibt. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der kompakteren Grundstückszuschnitte eine Baufeldtiefe von 18,0 m

festgesetzt. Hier kann faktisch nicht tiefer gebaut werden, da die Straßen und die Parzellierung die Zwangspunkte bilden. Der Bereich zwischen *Schulstraße* und *Im Kirchgarten* wurde gesondert bewertet. Aus den in Kap. 5 erläuterten Gründen erfolgt hier eine abweichende Regelung mit Baufeldtiefen von weitgehend durchgängig 30 m. Diese ermöglichen eine Nachverdichtung in die hinteren Grundstücksbereiche hinein ohne die innere Ruhezone gänzlich aufzugeben. Abgewichen von der Regelbautiefe wurde nur für die Bestandsstrukturen *Schulstraße 18, Im Kirchgarten 13 und 3a*. Hier gibt der realisierte Bestand bereits andere Baufelder vor, dem gefolgt wurde.

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

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

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

Weitere Beweggründe für die planerische Entscheidung der Stadt beziehen sich auf den durch Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf. Öffentliche Parkplätze bestehen im gesamten Planbereich nicht bzw. nur zweckgebunden gegenüber der ICV Halle (*Schulstraße 5*). Über die *Schweicher Straße* besteht Verbindung nach Schweich, Quint und Föhren. Hier ist auch landwirtschaftlicher Verkehr und örtlicher Schwerverkehr zu berücksichtigen. Es besteht zum Teil Halteverbot. Die Straßenführungen im Plangebiet sind überwiegend kurvig und unübersichtlich, zum Teil herrschen sehr beengte Straßenverhältnisse mit Minderbreiten bis oder unter 4,20 m Querschnitt vor. Eine Vielzahl parkender Fahrzeuge am Straßenrand beeinträchtigt maßgeblich den fließenden Verkehr, stellt aber auch eine Gefahr für Fußgänger bei Straßenüberquerungen insbesondere im Anschluss an unübersichtliche Kurven etc. dar.

Öffentlicher Parkraum kann durch die Stadt im Planungsbereich nicht geschaffen werden, da sie über keine Flächen in ihrem Eigentum verfügt und auch nicht ersichtlich ist, wie solche Flächen in absehbarer Zeit in ihr Eigentum gelangen können. Für die Seitenstraßen der Schweicher Straße ist die Sicherstellung der Durchfahrtsmöglichkeit für landwirtschaftlichen Verkehr, Müllfahrzeuge, Rettungsdienste sowie Anlieferung Planungsziel. In der Folge müssen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, wodurch sich das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich erhöhen würde. Damit ginge sodann auch eine Beeinträchtigung des mit der Planung verfolgten Zieles der Sicherung von unbebauten Bereichen in die Grundstückstiefe hinein einher. Das Ziel einer Harmonisierung zwischen baulicher Nutzbarkeit der Grundstücke einerseits sowie festgesetztem Erschließungssystem und verfügbaren Freiflächen andererseits, dient einer sinnvollen Ordnung der städtebaulichen Entwicklung. Die Möglichkeiten des Eigentümers zur baulichen Nutzung des Grundstückes werden dabei im Sinne planerischer Zurückhaltung nicht übermäßig eingeschränkt. Wollte die Stadt das planerische Ziel einer Anpassung der Wohnungsdichte an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen enger zu bestimmen. Dies würde den privaten Grundstückseigentümer deutlich mehr einschränken, als die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden.

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

Entlang des *Merzbaches* ist ein Puffer von beiderseits 10 m festgesetzt. Innerhalb dieses Pufferbereiches sind keine baulichen Anlagen, keine Ablagerungen, keine Biotopveränderungen oder sonstige Handlungen zulässig.

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

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Überdies erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen. Der Weg entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze („Moselradweg“) wird als Rad- und Fußweg mit der besonderen Zweckbestimmung *Betriebsweg der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes* festgesetzt. Des Weiteren werden der Weg entlang des Merzbaches sowie zwei Verbindungswege zum Moselradweg (ausgehend von *Zur Eidechsmauer* und *Ober dem Hof*) als Fußweg festgesetzt.

Entlang aller Straßenverkehrsflächen erfolgt die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Bei den Flächen entlang des Merzbaches und Grünflächen zwischen bestehender Bebauung und dem Moselradweg im Bereich des *Isseler Hofes* und weiter flussauf- und abwärts handelt es sich um private Grünflächen.

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

Mit dem *Merzbach* verläuft ein Gewässer III. Ordnung durch das Plangebiet und wird als Wasserfläche dargestellt.

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

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

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

Neben der Gefährdung durch Hochwasser der Mosel kann das Plangebiet nach Starkregenereignissen von Überflutungen am Merzbach und entlang der *Schweicher Straße* und der Straße *Zur Kiesgrube* betroffen sein (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt; Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Für Gebäude im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereich und im überschwemmungsgefährdeten Bereich (siehe Beikarte auf der Planurkunde unten links) 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.

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

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

Bauvorhaben passen sich in die vorhandene Umgebungsstruktur ein, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

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

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

Dachgestaltung

Für den gesamten Planbereich werden als Dachform nur geneigte Dächer mit einer minimalen Neigung von 25 ° und bis zu einer maximalen Neigung von 45° zugelassen.

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 jeweils rückwärtige Gebäudeseite gelten diese Regelungen bis zu einem Maß von 4,50. Es entspricht jedoch den Planungszielen, dass bei einer rückwärtigen Fassade mit Traufhöhe bis maximal 5,50 m im entsprechenden Dachbereich darüber die Breiten von Gauben bis 70 % der Dachfläche dieser Seite einnehmen dürfen. Dies wird damit begründet, dass auf Grund der in diesem Fall eingeschossig in Erscheinung tretenden Fassade eine größere Auflösung des Daches in Form breiterer Dachaufbauten vertretbar ist, weil in der senkrechten Draufsicht auf die Gebäudeseite nur maximal 2 Ebenen (Wand und Gaube) städtebaulich wirksam sind. Die Abweichung soll nur für Rückseiten (nicht für Seitenwände und nicht für die Straßenseite) im Wege der Befreiung ermöglicht werden. Sie gilt nicht für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser.

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

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

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

Anzahl der Stellplätze

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

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

- a) Einfamilienhäuser, freistehend, als Doppelhaus oder als Reihenhaushaus: 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). Die Altortlage Issel verfügt nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen (vgl. Begründung zur Festsetzung der Zahl der Wohnungen). Diese können auch nicht geschaffen werden. Die Straßenräume sind für den Verkehr u.a. landwirtschaftlicher Fahrzeuge freizuhalten. Es handelt sich aber auch um Straßen (Schweicher Straße), die Verbindungsfunktionen haben. Ohne diese spezifischen Anforderungen an die Zahl der Stellplätze im Verhältnis zur Zahl und Größe der jeweiligen Wohnung würde der Straßenraum in seiner originären Funktion der reibungslosen Aufrechterhaltung des fließenden Verkehrs beeinträchtigt. Stellplätze können hingegen ohne Weiteres auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Die jeweils festgesetzte GRZ ermöglicht ausreichende Spielräume für die Errichtung von Nebenanlagen. Es ist nicht von Nachteil für die Privaten, wenn die durch die Errichtung von Wohnungen entstehenden privaten Stellplatzbedürfnisse nicht auf öffentlichen Flächen abgedeckt werden, sondern auf den privaten Grundstücken selbst. 2 Stellplätze pro Wohneinheit in privaten Einfamilienhäusern sind dabei ein lebensnahes Anforderungsmaß, da üblicherweise 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.

Werbeanlagen

Um eine beeinträchtigende Wirkung auf das Wohnumfeld und den Straßenverkehr zu verhindern und eventuelle Konflikte zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur von innen beleuchtet werden. Diese indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und den Straßenverkehr entsteht. Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlagen sind nicht zulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dienen der Durchgrünung und der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Demnach sind nicht befestigte Vorgartenflächen dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien einschließlich Kunststoffrasen ist maximal auf einer Fläche von 10 m² zulässig.

7 Auswirkungen der Planung

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

7.1 Raumordnung und Landesplanung

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

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche (W)“ dar. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB), auch wenn ein Teilbereich als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird. In diesem Teilbereich sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen im Bestand vorhanden. Die Festsetzung des dörflichen Wohngebietes stellt damit kein Entwicklungsziel dar, sondern bildet lediglich die bereits vorhandene Nutzungsmischung ab. Im gewählten Verfahren des § 13a BauGB kann der FNP im Wege der Berichtigung zu einem anderen Zeitpunkt angepasst werden.

7.3 Schutzgebiete und Objekte

Im Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in einem nicht sicher zu bestimmenden Areal auf der ehemaligen Gewann Hof eine römische Siedlungsstelle bekannt. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde wird verwiesen (§§ 16–19 DSchG RLP). Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

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

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmäler:

- Denkmalzone „Moselufer“
- Isseler Hof 4, 8, 10, 13, 15, 17 (bauliche Gesamtanlage)
- Isseler Hof 8/10 (ehem. Kapelle)
- Isseler Hof 17 (Quereinhaus)
- Katholische Filialkirche St. Georg (per Umgebungsschutz)

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.

Im Falle des Isseler Hofes bilden nicht nur die Kapelle und das Quereinhaus (Hausnr. 17) Kulturdenkmäler; vielmehr steht das gesamte Areal als sogenannte „Bauliche Gesamtanlage“ unter Denkmalschutz. Das bedeutet, dass auch Einfriedungen, Frei- und Grünflächen sowie mögliche Nebenbauten in diesem Bereich geschützt sind, da sie unter einem übergeordneten Funktionszusammenhang bestehen.

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.

In der Umgebung der Stadt Schweich sind zahlreiche Bestandteile des Westwalls zu finden. Innerhalb der Ortslage sind uns keine Objekte bekannt. Der Westwall genießt als Kulturdenkmal lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Er 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.

Da nicht alle Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde 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

Innerhalb des Geltungsbereiches hat sich eine städtebauliche Entwicklung vollzogen, die weitestgehend abgeschlossen ist; nahezu alle Baulücken sind in den vergangenen Jahren entwickelt worden. Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab den Bestand zu schützen und die Charakteristik als Einfamilienhausgebiet aufrechtzuerhalten. Künftige Baumaßnahmen werden sich in die bestehende Struktur einfügen, so dass auch der Nachbarschaftsschutz gewährleistet wird.

Die Baufelder werden dahingehend festgelegt, dass sie zum einen dem realisierten Gebäudebestand entsprechen bzw. den Eigentümern eine Baufreiheit einräumen, um die Wohngebäude den heutigen Anforderungen an Wohnraum anzupassen. Die getroffenen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfalten keinen allzu starken restriktiven Charakter in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper.

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

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

7.6 Verkehr

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkung auf den Verkehr.

7.7 Immissionsschutz

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

7.8 Ver- und Entsorgung

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

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

Abwasserableitung:

Der Stadtteil Issel wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird zur Gruppenkläranlage Riol geleitet, wo es den a.a.R.d.T. 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 BNatSchG). 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 (WB0) 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 erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt, gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die weiterhin besteht. Eine erhebliche Beeinflussung des natürlichen Gefüges sowie der Bodenfunktion hat also bereits stattgefunden. Das Plangebiet liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass die vorliegende Planung als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist. Gegenüber dem Nullfall sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

8.4 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Merzbach wird in der Planung mit Schutzstreifen berücksichtigt. Die Abstände zur Mosel werden gewahrt.

Im Vergleich zum Nullfall sind keine erheblichen Zusatzauswirkungen zu erwarten.

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

8.5 Schutzgut Luft und Klima

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

8.6 Schutzgut Landschaft

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

8.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

8.8 Wechselwirkungen

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

9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Altlasten

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

9.2 Baugrunduntersuchungen

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

9.3 Herstellung von Pflanzungen

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

9.4 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 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel 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 Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches für Erhöhtes Radonpotenzial (30 bis 40 kBq/m³) 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/m³ 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 punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

9.6 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.

9.7 Schutz von Pflanzenbeständen

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