

Stadt Schweich

Stadtteil Issel, Bebauungsplan „Am Merzbach“ – 10. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung (15.06.2022)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt	3
2	Bestandssituation.....	4
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.	4
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Fachplanungen	5
3.3	Schutzgebiete/-objekte.....	5
3.4	Bauverbotszone der K 35 / Schweicher Straße	5
3.5	Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten	5
3.6	Denkmalpflegerische Belange	6
3.7	Hochwasserschutz	6
3.8	Altablagerungen	6
3.9	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
4	Planungskonzeption.....	6
4.1	Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang	6
4.2	Erschließung	6
5	Begründung der Planinhalte.....	7
6	Hinweise und Empfehlungen.....	8
6.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste	8
6.2	Schutz des Bodens	9
6.3	Baugrunduntersuchungen.....	9
6.4	Radonpotential	9
6.5	Bodendenkmalpflegerische Belange	10
6.6	Schutz von Pflanzenbeständen	10
6.7	Herstellung von Pflanzungen	10
6.8	Sicherheitsabstände zur K35	10
6.9	Dachbegrünung.....	11
6.10	Niederschlagswasser	11
6.11	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen.....	11
6.12	Altlasten.....	11
6.13	Regenerative Energien	11
7	Planungsalternativen	12
8	Beurteilung der Umweltbelange	12
8.1	Schutzgebiete/-objekte.....	12
8.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit	12
8.3	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	13
8.4	Schutzgut Boden	13
8.5	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	14
8.6	Schutzgut Luft und Klima	14
8.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	15
8.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	15
8.9	Wechselwirkungen	15

1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

Der aus dem Jahr 1980 stammende Bebauungsplan der Stadt Schweich, Stadtteil Issel für das Teilgebiet „Am Merzbach“, der bereits mehrfach geändert wurde, soll in einem weiteren Teilbereich an neue veränderte Planungsziele angepasst werden.

Mit der 10. Änderung wird bezweckt, die bestehende Baugrenze im Bereich des Autohauses an der Schweicher Straße dahingehend anzupassen, dass die Parzelle 142/6 (Flur 4) mit einem Wohngebäude der Betriebsinhaber bebaut werden kann. Die Maßnahme ist als Nachverdichtung im Innenbereich zu werten und entspricht damit dem § 1a Abs. 2 BauGB.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 266/10 (Flur 4) ist durch das Autohaus bereits bebaut. Allerdings wird die Baugrenze an mehreren Stellen durch Gebäude (überwiegend Nebenanlagen) überschritten. Im Rahmen der 10. Änderung soll die Baugrenze an die bestehende Situation angepasst und für den geplanten Neubau auf Parzelle 142/6 erweitert werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Ausgangsbauungsplanes „Am Merzbach“ wird von der 10. Änderung nicht berührt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung bleibt nachwievor bestehen. Für das Grundstück 266/10 (in der Planzeichnung mit „A“ bezeichnet) werden die wesentlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan in die Nutzungsschablone übernommen. Für die Parzelle 142/6 (als „B“ gekennzeichnet) werden ergänzende Festsetzungen getroffen.

Das allgemeine Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung des Flurstücks 142/6. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Planmaßnahme ist insgesamt als Maßnahme der Nachverdichtung und der Innenentwicklung anzusehen. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Durchführung eines Verfahrens nach §13a BauGB ist legitim, denn der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage, also ein sog. „Vorstoßen in den Außenbereich“, sondern er beabsichtigt die kleinräumige Fortentwicklung und Anpassung des bereits vorhandenen Gebietes entlang einer bestehenden Erschließungsstraße.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB) - insbesondere die Nachverdichtung sind die Ziele des Bebauungsplans.
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- c) 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 3 BauGB).
- d) 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).

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Es gilt der Rechtsgrundsatz „lex posterior

derogast legi priori“ (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz). Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans für den Bereich der 10. Änderung ist nicht erforderlich.

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von 4.189 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 4: 142/6, 266/10.

2.2 Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.

Das Flurstück 266/10 ist bebaut und wird als Autohaus mit Kfz-Werkstatt gewerblich genutzt. Etwa zwei Drittel des Flurstücks 142/6 werden als Lager- und Stellfläche durch das Autohaus genutzt. Dieser Teil des Grundstücks ist versiegelungsstark befestigt. Das restliche Grundstück besteht aus Rasen und wassergebundener Decke.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

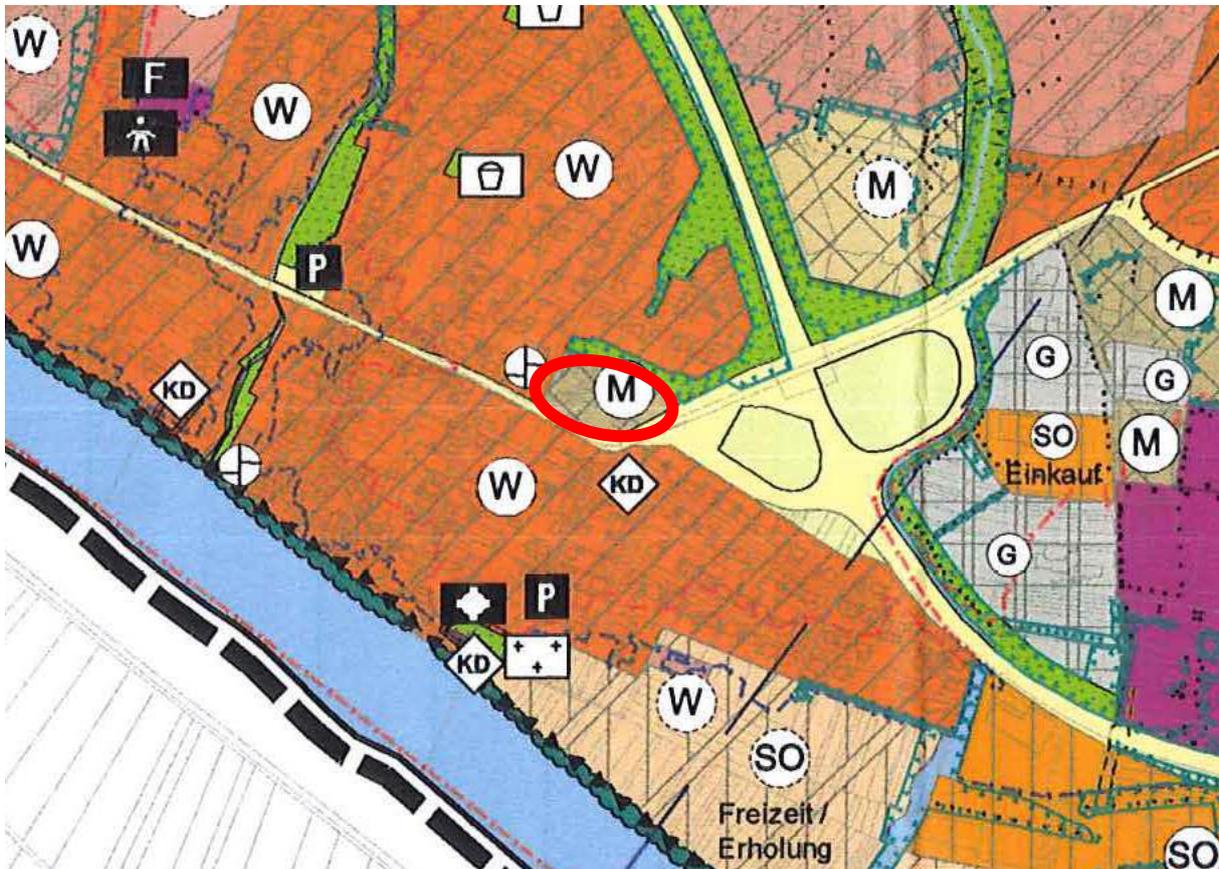


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich. Teilplan Nordwest.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die 10. Änderung des Bebauungsplans entspricht damit den Festsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans.

3.2 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen die den Geltungsbereich der 10. Änderung betreffen sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren bekannt.

3.3 Schutzgebiete/-objekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

3.4 Bauverbotszone der K 35 / Schweicher Straße

Die Schweicher Straße ist derzeit noch als Kreisstraße klassifiziert. Nach § 22 Landesstraßengesetz RLP ist außerhalb der Ortsdurchfahrt bei Kreisstraßen ein Abstand von 15 m zwischen Hochbauten und dem äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Das Flurstück 142/6 liegt zum größten Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt, grenzt aber nicht direkt an die Verkehrsfläche. Die Lage der Ortsdurchfahrt ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Anbindung der Parzelle 142/6 darf nicht über die freie Strecke der K 35 erfolgen. Dementsprechend wird der Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgelegt. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Mobilität, wurde bereits erörtert, dass die Bauverbotszone von 15 m unterschritten werden kann. Der geringste Abstand zwischen Baugrenze und dem Fahrbahnrand der K 35 beträgt 11,0 m.

3.5 Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten

Zur Bewertung der schalltechnischen Gegebenheiten im Plangebiet wurde ein Schallgutachten erstellt. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung dargestellt. Details können dem beiliegenden Gutachten entnommen werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Plangebiets berücksichtigt zum einem den einwirkenden Verkehrslärm, sowie den Anlagenlärm des Gewerbebetriebs auf Grundstück 266/10. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen auf, dass das bestehende Gewerbe mit dem konkreten Vorhaben verträglich ist. Hinsichtlich des Verkehrslärms besteht allerdings das Erfordernis zur Ergreifung von Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz, die durch textliche Festsetzung geregelt werden.

Das Schallschutzkonzept sieht die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) für schutzwürdige Aufenthaltsräume vor. Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ der maßgebliche Außenlärmpegel. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt, aus denen sich über den Schutzanspruch eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. von 35 dB(A) für Büroräume das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} der Außenbauteile ergibt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie wurden für den ungünstigen Fall der freien Schallausbreitung (höchster Pegel pro Rasterpunkt) ermittelt. Zudem wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder technische Maßnahmen, die einen ausreichenden Luftwechsel sicherstellen, in zum Nachtschlaf

genutzten Aufenthaltsräumen in weiten Teilen des Plangebiets erforderlich. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

3.6 Denkmalpflegerische Belange

Südlich des Geltungsbereichs der Änderung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schweicher Straße / K35, befindet sich eine denkmalgeschützte Wegekappelle aus dem Jahr 1913. Von einer Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen.

3.7 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt weder in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem hochwassergefährdetem Gebiet.

3.8 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

3.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum.

4 Planungskonzeption

4.1 Städtebauliche Konzeption - Planungsumfang

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Betriebsgrundstück des Autohauses geschaffen werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Für Grundstück 266/10 erfolgt die Anpassung der Baugrenze an den derzeitigen Gebäudebestand und für Grundstück 142/6 wird die Baugrenze dahingehend modifiziert, dass eine bauliche Nutzung ermöglicht wird.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist vollständig vorhanden. Die Kosten für eventuelle Änderungen/Anpassungen der äußeren Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugrundstückes sind Verursacherbezogen zu tragen. Dies kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die innere Erschließung ist Bauherrn-Angelegenheit.

4.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Der Planbereich ist über die Schweicher Straße innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze verkehrstechnisch erschlossen. Die Schweicher Straße ist derzeit noch als Kreisstraße klassifiziert. Die Anbindung des Gebietes darf nicht über die freie Strecke der K 35 erfolgen. Entsprechendes wurde festgesetzt (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4.2.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt.

4.2.3 Abwasser

Schmutzwasser kann an den bestehenden Kanal abgegeben werden. Regenwasser des Neubauvorhabens ist getrennt zu fassen und an Ort und Stelle des Anfallens zurückzuhalten.

4.2.4 Elektrifizierung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

4.2.5 Abfallentsorgung

Die Erreichbarkeit durch ein Müllfahrzeug ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gewährleistet.

4.2.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Schweicher Straße sichergestellt.

5 Begründung der Planinhalte

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

1. Anpassung Baugrenze in den Bereichen A und B (mit jeweils unterschiedlicher Zielsetzung).
2. Aufhebung der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.
3. Regelung über Nutzungsschablonen Bereich A: Art und Maß der baulichen Nutzung, offene Bauweise und geneigte Dächer werden ohne Änderung übernommen.
4. Bereich B: wie A, aber künftig Traufhöhe 7,50 m und OK 10,50 m, Dachform Flachdach/ Pultdach max. 10°, Zahl der Stellplätze wird mit 2 St. pro Wohnung vorgeschrieben.
5. Höhenbezugspunkt wird bestimmt.
6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (freie Strecke K 35) wird festgesetzt.
7. Für den Bereich B wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt.

Zu 1.)

Die Anpassung der Baugrenze erfolgt zum einen, um den realisierten Bestand nachzuvollziehen. Zum anderen soll das geplante Wohnbauvorhaben des Betriebseigentümers auf dem Areal realisiert werden können. Die neue Baugrenze greift nur auf Flächen aus, die bislang schon Bauland waren, jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche.

Zu 2. und 3.)

Die textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes sind für die Planänderung entbehrlich. Die Festsetzungen des B-Planes „Am Merzbach“ stammen aus den frühen 1980er Jahren. Sie sind vielfach überholt. Sie wurden aber auch mit dem Schwerpunkt der Entwicklung des Wohngebietes Merzbach konzipiert. Für das Autohaus an der Schweicher Straße sind sie nicht bzw. nur wenig passend. Daher wurden die wesentlichen (unverzichtbaren) Regelungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform/-Neigung, Traufhöhe) ohne Änderung in die Neuplanung übernommen und dort in den Nutzungsschablonen zusammengefasst, so dass im Ergebnis auf die textlichen Festsetzungen verzichtet werden kann.

Zu 4.)

Für den Bereich des Neubauvorhabens soll eine moderne Bauform mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach erzielt werden. Außerdem soll zu den 2 zulässigen Vollgeschossen ergänzend ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ermöglicht werden. Entsprechend

wurden die Festsetzungen zur Traufhöhe für die beiden Vollgeschosse und der maximalen Oberkante für das Staffelgeschoss getroffen. Da das Betriebsgelände des Autohauses durch großflächige flachgedeckte Hallen geprägt ist und der Standort für das Wohnhaus peripher gelegen ist, entsteht durch die Festsetzungsänderung keine Störung in der Harmonie der Bebauung des prägenden Umgebungsbereiches.

Die Regelung zur Zahl der Stellplätze ist für Wohnungsbauvorhaben sinnvoll. Es soll vermieden werden, dass Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum geparkt werden müssen, der hierfür nicht vorgesehen ist.

Zu 5.)

Der Höhenbezugspunkt ist bedeutsam für die eindeutige Bestimmtheit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (siehe 4.). Der Punkt liegt an der Schweicher Straße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die genaue vorhandene Höhe ist vermessungstechnisch zu bestimmen und in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Zu 6.)

Verweis auf Kapitel 4.2.1.

Zu 7.)

Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung auf dem kleineren Baugrundstück B wird hier die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 beschränkt.

6 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

6.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise
Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa sp.	- div. Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

6.2 Schutz des Bodens

Während der 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.

6.3 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, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

6.4 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

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 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.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude. Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

6.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden. Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 – 21 DSchG RLP).

6.6 Schutz von Pflanzenbeständen

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

6.7 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

6.8 Sicherheitsabstände zur K35

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der K 35 ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die

Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden (gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL).

6.9 Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

6.10 Niederschlagswasser

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung soll für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke sind von der Regelung zur Regenwasserrückhaltung ausgenommen, da eine Trennung des Abwassers in Regen- und Schmutzwasser bei diesen Grundstücken nicht möglich ist.

6.11 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

6.12 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.

6.13 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

7 Planungsalternativen

Die hier beplante Fläche ist bereits städtebaulich als Bauland jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche geprägt. Alternative Flächen im Innenbereich stehen für dieses Vorhaben nicht zur Verfügung, da die Verfügbarkeit für die Bauherrschaft nur hier gegeben ist. Ein anderes Grundstück an anderer Stelle zum Zwecke der Bebauung zu erwerben, würde nur an anderer Stelle zu einer erstmaligen Versiegelung führen. Insgesamt wird bei der Überplanung des betroffenen Areals keine Flächenausdehnung von Issel erzeugt, sondern die Innenentwicklung durch Flächenrecycling gestärkt.

8 Beurteilung der Umweltbelange

Die 10. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Am Merzbach“ 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.

8.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

8.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

- Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen;
- die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnahe landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.);

Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen auf den Planbereich wurden untersucht. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, die aber aufgrund der sehr geringen Tragweite des Vorhabens nur zu einer vernachlässigbaren Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Bedeutende siedlungsnahe Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanänderung nicht verloren.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Hinblick auf einwirkende Straßenverkehrsräusche der umliegenden Verkehrswege getroffen.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin gewährleistet werden.

8.3 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 sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bausubstanz, die gewerbliche Nutzung innerhalb und in Nachbarschaft der Plangebietsfläche sowie der umgebenden Bebauung der Ortslage und der Verkehrsachsen ist im Ergebnis der Bewertung des Umweltzustandes – bezogen auf Pflanzen, Tiere und Lebensräume – festzustellen, dass für geschützte Arten und deren Lebensräume, einschließlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, keine Betroffenheiten feststellbar sind. Infolge der Entwicklung einer privaten Grünfläche/Hausgarten auf den nicht überbauten Grundstücksteilen wird sich die Grundstruktur der Freiflächen im Vergleich zur bestehenden Situation nicht wesentlich verändern, eher verbessern.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bewertung:

Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch die Planung mit geringer ökologischer Verbindungs- und Vernetzungsfunktion werden negative Auswirkungen minimiert. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Boden

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.

Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits Vorbelastungen durch intensive Vornutzung als Gewerbefläche und anthropogene Überprägung durch die Erschließungsstraßen,
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang;
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

Zu erwartende Auswirkungen

Das Gelände war bislang schon mit GRZ 0,4 bebaubar. Dies ändert sich durch die Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht maßgeblich.

Bewertung:

Für die bereits bebauten und genutzten Teilbereiche kann auf Grund der bereits genehmigten Bebauung und der seit Jahren vorhandenen anthropogenen Nutzung der Freiflächen als Gewerbefläche der Eingriff als erfolgt angesehen werden. Durch die bisherigen Nutzungen erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als nicht wesentlich zu bewerten. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

8.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzung;

Zu erwartende Auswirkungen

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt dies zum teilweisen und vorübergehenden Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen – die Verwendung von nur teilversiegelnden Materialien und Bauweisen ist anzustreben.

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

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Minimierung der neu versiegelten Flächen sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wird auch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien in der Planung empfohlen. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Bewertung:

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser, über den bisherigen Zustand hinaus, nicht zu erwarten.

8.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Nördlich und östlich liegen Verkehrsflächen. Die sich im Umfeld befindenden Baugrundstücke sind bebaut. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Der Grünzug an der Nordseite mindert die Beeinträchtigungen.

Zu erwartende Auswirkungen

Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im Änderungsbereich auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind im Hinblick auf die Ortslage nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Bei Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Ausführung kann der Anteil der Flächen mit extremem Temperaturverhalten gemindert werden. Zudem ist mindestens ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Planbereich ist durch private Pflanzungen davon auszugehen, dass weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen entstehen.

Bewertung:

Durch die Änderung 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.

8.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um einen Bereich der bereits von Bebauung und Verkehrsanlagen umschlossen ist.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen umliegenden Bebauung und der Straßenachsen ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus allen Bereichen wird die Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe an die bestehende Bebauung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

8.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

8.9 Wechselwirkungen

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

Schweich, den 13.09.2022



.....
Lars Rieger
- Stadtbürgermeister -

