

Bebauungsplan der **Stadt Schweich**
Stadtteil Issel
Teilgebiet „**Kurze Anwand / Unter der Kirche**“
1. Änderung

Begründung

Stolz und Kintzinger
Stadtplaner / Architekten
Maarstr. 25 - 27
54292 Trier

Tel. 0651 / 24026

Bielefeld und Gillich
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier

Tel. 0651 / 41597

Januar 1997

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung.....	3
2. Planungsgrundlagen	3
3. Zustandsbewertung und landespflegerische Zielvorstellungen	4
4. Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung.....	5
5. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	5
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
5.1.1 Allgemeines.....	5
5.1.2 Erschließung	6
5.1.3 Nutzungsverteilung.....	6
5.1.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.2 Ver- und Entsorgung.....	7
5.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
5.4 Begründung der textlichen Festsetzungen	7
6. Anforderungen an die Erstellung des Bebauungsplanes und vorgesehene Ver- meidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	8
7. Abwägung: Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen und Be- gründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
8. Erschließungskosten.....	10
9. Flächenbilanz.....	10

Anhang

Karte 1: Zustand Juli 1996, M. 1:1.000

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kurze Anwand / Unter der Kirche“ aus dem Jahre 1968 für Flurstück 293/4.

Die Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplanes bleibt hiervon unberührt.

Im wirksamen FNP der Stadt Schweich ist für den jetzt überplanten Bereich „Gemeinbedarfsfläche“ (Kläranlage) ausgewiesen. Diese Nutzung ist jedoch seit Jahren aufgegeben. Da das Grundstück von der Straße „Zum Leinpfad“ erschlossen ist, soll dieser Bereich als Abschluß des Baugebietes einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der überplante Bereich liegt außerhalb der Hochwasserschutzzone der Mosel.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Es handelt sich hierbei ausschließlich um die Umnutzung bisher als Kläranlage genutzten Fläche Flurstück Nr. 293/4.

Die exakte Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

In Karte 1 sind die derzeitigen **Biotopstrukturen** des Grundstückes sowie angrenzende Nutzungen dargestellt. Auf dem Grundstück Nr. 293/4 befindet sich innerhalb eines Gehölzes aus Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldulme (*Ulmus minor*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) das nicht mehr genutzte Gebäude einer alten Kläranlage. Die in der nordwestlichen Ecke des Grundstückes stehenden Feldulmen sind in der Roten Liste bedrohter Gefäßpflanzen mit Gefährdungsgrad 2 als stark gefährdet aufgeführt. Den östlichen Grundstücksteil bildet eine von Gräsern dominierte Ruderalflur. In der Umgebung grenzen Hausgärten und Intensivgrünland an. Das Grundstück ist über eine vorhandene, asphaltierte Stichstraße erschlossen.

Sandige und kiesige, stellenweise lehmhaltige Talablagerungen der Mosel bilden den **geologischen Untergrund** des Gebietes.

In Abhängigkeit vom Lehmgehalt des Bodens ist mit wechselnder, im Durchschnitt hoher Wasserversickerungsrate des Untergrundes bei geringem Oberflächenabfluß zu rechnen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der südlich gelegenen Mosel.

Neue Wohnhäuser mit Ziergärten bilden den zur Mosel weisenden **Ortsrand**. Da das Moseltal als Erholungsgebiet stark frequentiert wird, kommt einer harmonischen Einbindung der Siedlungsränder in ihre Umgebung hohe Bedeutung zu. Das Gebäude der alten Kläranlage ist derzeit nicht sichtbar, da es durch den vorhandenen Gehölzbestand vollständig verdeckt wird.

Die Zielvorstellungen der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ werden durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

3. ZUSTANDBEWERTUNG UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Gemäß § 17 (2) LPflG ist unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Planungsgebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären. Die Ziele werden der besseren Überschaubarkeit wegen auf Teilfunktionen (Naturraumpotentiale) bezogen.

Arten- und Biotopschutz

Auf dem beplanten Grundstück ist derzeit ein dichtes Gehölz aus Laubbäumen vorhanden. Innerhalb des Gehölzes sind an einer Stelle gut wüchsige junge Feldulmen (*Ulmus minor*) vorhanden, die in der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen als stark gefährdet aufgenommen sind. Bundesweit ist der Bestand der Feldulme durch den Befall mit dem Ulmen-Splintholzkäfer und dadurch verursachter Pilzinfektion stark dezimiert. Der Erhalt gesunder, gut wüchsiger Jungbestände ist daher von hoher Bedeutung für das Überleben der Baumart.

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen sind der Erhalt des vorhandenen Gehölzes und die Sicherung des Feldulmen-Vorkommens.

Bodenschutz und Wasserhaushalt

Auf dem unversiegelten Flächenanteil des Plangebietes kann Niederschlagswasser im durchlässigen Untergrund versickern und vom vorhandenen Baumbestand verdunstet werden. Durch den Bau der Kläranlage wurde die ursprüngliche Bodenoberfläche durch Böschungsauftrag verändert. Gebäude und Fundamente nehmen eine Fläche von ca. 250 m² ein, auf der die Bodenfunktionen und die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden sind.

Zielvorstellung ist eine Wiederherstellung der Bodenfunktionen; insbesondere der Wasserversickerungsfähigkeit auf der aktuell versiegelten Fläche. Dies kann durch den Abriß der ehemaligen Kläranlage erreicht werden.

Landschaftsbild

Der zur Mosel weisende Ortsrand von Issel stellt eine gut sichtbare Struktur innerhalb des Landschaftsbildes dar. Da der Uferbereich der Mosel mit einem Radweg als Naherholungsgebiet genutzt wird, kommt der Gestaltung eines gut eingegrünten Ortsrandes hohe Bedeutung zu.

Landschaftspflegerisches Ziel sind der Erhalt vorhandener Laubbäume und Gehölzstrukturen am Ortsrand sowie eine verbesserte Randbepflanzung bisher nicht eingegrünter Grundstücke.

Klimaschutz und Lufthygiene

Das geplante Grundstück erfüllt wegen seiner geringen Flächenausdehnung und seiner Ortsrandlage keine nennenswerte klimatische Funktion.

4. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Zur Umnutzung des Grundstückes muß das Gebäude der Kläranlage abgerissen werden. Hiermit ist auch die weitgehende Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes verbunden.

Baubedingte Auswirkungen:

- Entsigelung durch Gebäudeabriß auf einer Grundfläche von ca. 250 m².
- Rodung eines Laubgehölzes auf ca. 500 m² Fläche.

Anlagebedingte Wirkungen:

- Flächenentzug für andere Nutzungen.
- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge:

Überbauung mit 1 neuen Gebäude	250 m ²
Zufahrt	<u>50 m²</u>
Flächenneuversiegelung ca.	300 m ²
- Sichtbarkeit des am Ortsrand gelegenen Gebäudes.
- Geringfügig erhöhter Oberflächenabfluß vom zusätzlich versiegelten Flächenanteil.

5. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.1.1 Allgemeines

Durch die geänderten Nutzungsansprüche an die überplante Fläche, bedingt durch die Betriebsaufgabe der Kläranlage, wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1968 erforderlich.

Durch die vorgesehene Realisierung der Planung wird der bestehende Anschluß an Straße sowie Ver- und Entsorgungsanlagen zur Errichtung eines weiteren Gebäudes genutzt.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Neuordnung bisher als Kläranlage genutzter Flächen unter Beachtung baulicher Strukturen des Umfeldes
- Beachtung landespflegerischer Vorgaben, insbesondere Sicherung der Ortsrandsituation
- Sicherung von Schutzansprüchen (Sichtschutz) angrenzender Wohngebäude
- Sicherung der Erschließung bei gleichzeitiger Minimierung der hiervon ausgehenden Störung
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser.

5.1.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an die bestehende Straße „Zum Leinpfad“.

5.1.3 Nutzungsverteilung

Der Geltungsbereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Umfeld störende Nutzungen sind durch Festsetzung ausgeschlossen. Aufgrund des Wohngebietscharakters sind daher Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Ausnahmen gem. Abs. 3 sind unzulässig.

Evtl. Nutzungseinschränkungen aufgrund der Vornutzung (Altlasten) wurden eingehend diskutiert. Es liegen keine Erkenntnisse vor, welche die gepl. Nutzung einschränken oder weitergehende Untersuchungen rechtfertigen würden. Soweit Verunreinigungen festzustellen sind, sind diese durch den künftigen Bauherrn zu beseitigen, ggfs. erfolgt ein Bodenaustausch.

5.1.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführt, wird eine für die angrenzende Bebauung möglichst störungsfreie Anordnung der geplanten Bebauung angestrebt. Gleichzeitig ergeben sich durch Bauform, Bauvolumen und Höhenentwicklung formale Bezüge zur jüngeren baulichen Entwicklung.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich. Diese betreffen insbesondere:

- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft:

Die Begründung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB, von Pflanzpflichten und -geboten gem. § 9(1)25 BauGB, sowie von öffentlichen Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB ist Kap. 5 zu entnehmen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Zur Entlastung der Kanalisation ist durch Festsetzung die teilweise Wiederverwendung bzw. Versickerung des Niederschlagwassers sichergestellt.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die durch die B-Planänderung betroffene Fläche befindet sich im privatem Eigentum. Die Neuordnung der Grundstückssituation ist durch die Änderung nicht ausgelöst.

5.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

Ziffer	Rechts- grundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1, Satz 1	§ 9(1)1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(1) BauGB.
A1, Satz 2	§ 1(5) BauNVO	Das gesamte Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Lediglich störungsunempfindliche Nutzungen sind erwünscht. Dem Ruhebedürfnis innerhalb des Baugebietes wird hiermit Rechnung getragen.
A4	§ 9(1)6 BauGB i.V.m. § 1(5) u. § 15(1) BauNVO	Das gesamte Umfeld des B-Plan Bereiches ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Zur Vermeidung von ungewollter und unkontrollierbarer Verdichtung und hiervon ausgehender Lärmbelästigung (ruhender und fließender Verkehr) wurde die Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Diese Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter.
A3	§ 20(3) BauNVO	Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Gebietscharakters sowie der Begrenzung der Gebäudevolumen.
B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO		
B1	§ 86(1)1 LBauO § 9(1)2 BauGB	Die Gebäudestellung ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips abgeleitet aus dem Bestand und der erforderlichen Rücksichtnahme zu angrenzenden vorh. Gebäuden.
B2	§ 5(2) LBauO	Das geneigte Dach bildet innerhalb der Gemarkung die vorherrschende Bauform und prägt die bestehende Dachlandschaft.
B3	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter (siehe auch Festsetzung B4).
Ziffer	Rechts- grundlage	Begründung
B3, B4	§ 86(1)1 LBauO § 16(4) u. 18(1) BauNVO	Die Festsetzung dient der Begrenzung der Gebäudevolumen sowie der Einhaltung des angestrebten Gebietscharakters.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		
C1	§ 9(1)20 BauGB i.V.m. § 13 LBauO	Festsetzung zum Teilerhalt von Bodenfunktionen und Wasserversickerung auf befestigten Flächen.
C 2	§ 9(1)20 BauGB i.V.m. § 2(2) LWG	Festsetzung zur örtlichen Versickerung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser am Entstehungsort.
D Pflanzgebote		
D1 - D3	§ 9(1)25 BauGB	Festsetzung zur Sicherung besonders erhaltenswerter Teile des Gehölzbestandes, Erhalt der Grundstückseingrünung
D4, D5		Festsetzung der ausreichenden Begrünung des Grundstückes mit einheimischen, standortgerechten Arten.
D 6		Die Festsetzung unterbindet die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch landschaftsuntypische Vegetationsstrukturen.

6. ANFORDERUNGEN AN DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND VORGESEHENE VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Bodenschutz

Zielvorstellung: Erhalt nicht bebauter, dauerhaft bewachsener Böden und ihrer Lebensraum- und Regelungsfunktionen (Wasserrückhaltung, Gasaustausch, Filterleistung etc.).

Zu erwartende Beeinträchtigungen: Verlust der Bodenfunktionen auf der gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelten Fläche.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Flächen-Neuversiegelung wird durch die Umnutzung bereits jetzt versiegelter Bodenflächen auf ca. 250 m² möglichst gering gehalten (Abriß der Kläranlage). Gegenüber dem jetzigen Bestand verbleibt eine zusätzlich versiegelte Fläche von ca. 50 m² für Zufahrt und andere Außenflächen.
- Auf den Außenflächen werden Teilfunktionen des Bodens mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Befestigung von Zufahrt und anderen Außenflächen erhalten (textl. Festsetzung C 1).

Verbleibender Kompensationsbedarf: keiner

Wasserhaushalt

Zielvorstellung: Erhalt der derzeitigen Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Zu erwartende Beeinträchtigungen: Unterbundene Wasserversickerung auf der gegenüber dem Bestand zusätzlich befestigten Fläche von ca. 50 m². Dadurch geringfügig erhöhter Anfall von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Um den zusätzlichen Abfluß von Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, werden für die Befestigung von Zufahrt und anderen Außenflächen wasserdurchlässige Beläge (Rasengitterstein, Schotterrasen o.ä.) festgesetzt (textl. Festsetzung C 1).

Kompensationsmaßnahme:

- Der nicht vermeidbare zusätzliche Abfluß von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu ist innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche am südlichen Rand des Grundstückes ein offener Graben oder eine Rückhaltemulde anzulegen, in die das Niederschlagswasser einzuleiten und zu versickern ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht zulässig (textl. Festsetzung C 2).

Verbleibender Kompensationsbedarf: keiner

Arten- und Biotopschutz

Zielvorstellungen: Erhalt des Gehölzes als Kleinstruktur am Ortsrand. Erhalt des Vorkommens der Feldulme.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Rodung des Gehölzes auf einer Fläche von etwa 500 m².

Vermeidungsmaßnahmen: (Festsetzungen D1 - D3)

- Teilweiser Erhalt von Gehölzen an der in Richtung Mosel weisenden Grundstücksgrenze. Ausweisung als private Grünfläche. Fläche: 130 m²
- Erhalt der Feldulmen in der nordwestlichen Ecke des Grundstückes auf ca. 30 m² Fläche.

Kompensationsmaßnahme: Neupflanzung einheimischer Bäume auf dem Grundstück auf ca. 150 m² (Festsetzungen D4 u. D5)

Verbleibender Kompensationsbedarf: Neuanlage von Gehölzen auf einer Fläche von ca. 200 m².

Landschaftsbild

Zielvorstellung: Erhalt des Gehölzes als Bestandteil der Ortsrandeingrünung.

Zu erwartende Beeinträchtigung:

- Rodung des Gehölzes auf einer Fläche von etwa 500 m².

Vermeidungsmaßnahmen:

- Randlicher Erhalt vorhandener Bäume an der in Richtung Mosel weisenden Grundstücksgrenze als Eingrünung (Festsetzungen D1 u. D3).

Kompensationsmaßnahmen:

- Ergänzung der Ortsrandbegrünung durch Neupflanzung einheimischer Bäume an den Grundstücksgrenzen (Festsetzungen D4 u. D5).

Verbleibender Kompensationsbedarf: keiner

7. ABWÄGUNG: AUSGLEICHBARKEIT UNVERMEIDBARER BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Durch die Umnutzung einer bereits weitgehend versiegelten Bodenfläche innerhalb des bereits durch Bebauung vorgeprägten Ortsrandbereiches wird durch die vorgesehene Baumaßnahme ein weiterer Verbrauch von Flächen in der offenen Landschaft vermieden.

Aufgrund der besonderen Ausgangssituation - Überplanung einer bereits versiegelten Fläche mit eingeschränkter Funktion für die Potentiale Bodenschutz und Wasserhaushalt - können mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Beeinträchtigungen der beiden genannten Potentiale weitestgehend vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am ohnehin von Bebauung bestimmten Ortsrand wird durch den Erhalt des Gehölzes zur Mosel hin und durch die Neupflanzung standortgerechter Laubgehölze vermieden.

Eine Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergibt sich dagegen für das Potential Arten- und Biotopschutz durch die erforderliche Rodung des vorhandenen Gehölzes. Teile des Gehölzbestandes - darunter der erhaltenswerte Feldulmenbestand - können auf dem Grundstück erhalten werden. Da aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse darüberhinaus auf dem Grundstück nur in begrenztem Umfang Neupflanzungen möglich sind, ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes nicht erreichbar, ohne das Bauvorhaben gänzlich in Frage zu stellen. In Anbetracht der angespannten Grundstückssituation und des bezüglich der Potentiale Bodenschutz und Wasserhaushalt wünschenswerten Abrisses der alten Kläranlage wägt die Gemeinde in diesem Fall zuungunsten der landespflegerischen Belange ab und verzichtet auf eine vollständige Kompensation des Eingriffes in das Potential Arten- und Biotopschutz.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

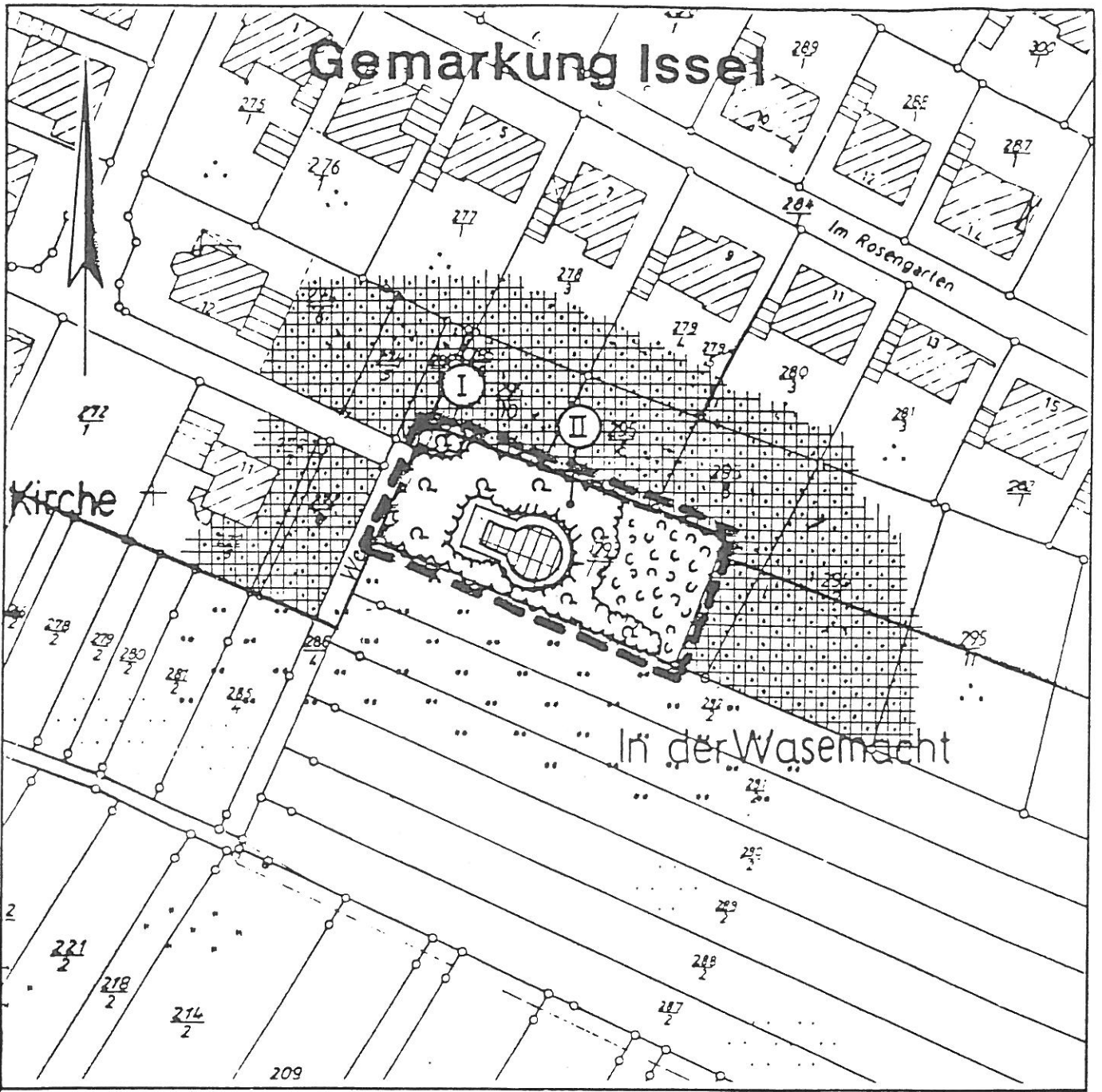
Die Erschließung erfolgt ausschließlich auf privater Ebene. Erschließungskosten entstehen somit nicht.

9. FLÄCHENBILANZ

Die Erstellung einer Flächenbilanz kann entfallen, da die Bebauungsplan-Ausweisungen ausschließlich ein Flurstück betreffen und die Neuordnung privatrechtlich erfolgt.

Schweich, den

.....
Porten, Bürgermeister



- Gehölz -Feldulme (Ulmus minor)
- Gehölz -Feldahorn (Acer campestre)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)

- Ziergarten
- Intensivgrünland
- Grünlandbrache

Karte 1

Bebauungsplan der Stadt Schweich
 Stadtteil Issel
 "Kurze Anwand / Unter der Kirche"
 1. Änderung

Biotoptypen -Zustand-
 Maßstab 1:1000
 Juli 1996

BIELEFELD + GILLICH
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 B C L A
 Tel. 06 51 / 4 15 97
 Fax 06 51 / 4 11 42
 D-54290 Trier
 Kaiserstraße 15