

Verbandsgemeinde Schweich



Flächennutzungsplan

20. Änderung

Stadt Schweich – „In den Schlimmfahren“

Zusammenfassende Erklärung

27. November 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Umweltbelange.....	4
3.1.	Auswirkung der Planung	4
3.2.	Entwicklungs- und Kompensationskonzept	7
3.3.	Gesamteinschätzung	9
4.	Abwägung.....	9
4.1.	Beteiligung nach §§ 3 & 4 Abs. 1 BauGB	9
4.2.	Beteiligung nach §§ 3 & 4 Abs. 2 BauGB	10
5.	Fazit.....	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtgebiet von Schweich soll per Bebauungsplan Baurecht für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich stellt sich die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche dar. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Schweich der Flächennutzungsplan zu ändern.

Ziel der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche. Dabei basiert die Planung auf dem durch die Stadt Schweich fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereich.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat Schweich fasste in seiner Sitzung am 25.08.2020 den Beschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „In den Schlimmführen“ der Stadt Schweich. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2021.

Frühzeitige Beteiligung

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in seiner Fassung der 20. Änderung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 04.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.06.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2021 über die Planung unterrichtet und gebeten bis einschließlich 09.07.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 07.10.2024 bis einschließlich 06.11.2024. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 27.09.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2024 gebeten eine Stellungnahme abzugeben.

Abwägung und Beschlussfassung

In seiner Sitzung am 27.11.2024 hat der Verbandsgemeinderat Schweich über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung vorgenommen sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3. Umweltbelange

Zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Stadt Schweich „In den Schlimmführen“ wird eine Umweltprüfung¹ durchgeführt.

3.1. Auswirkung der Planung

Bewertung der Umweltschutzgüter		
Schutzgut	Funktion / Vorbelastung / Auswirkungen	Bewertung Konfliktrisiko
Mensch, menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Radonkonzentration: 30,8 kBq/m³ • Mittleres Radonpotenzial: 31,8 <p>geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks) werden empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastungen durch Straßenverkehr sowie durch bestehenden LIDL-Markt • Mögliche Auswirkungen durch Gewerbelärm wurde im schalltechnischer Untersuchung ermittelt (PIES 2022 / 2024): <i>Betrieb des geplanten Fachmarktzentrums aus schalltechnischer Sicht zulässig</i> 	mittel

¹ BGHPlan: Verbandsgemeinde Schweich 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich, Stadt Schweich „In den Schlimmführen“, Umweltbericht, September 2024.

<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p> <p>Vorkommen streng geschützter Arten</p>	<p><u>Biotopausstattung / Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorwiegend Ackerland (HA0, intensiv genutzt), südl. Randbereich = junge Ackerbrache (HBO), am nördl. Plangebietsrand = Brombeergebüsch / Gebüsch mittlerer Standorte (BB 9) • Nicht Bestandteil des landesweiten oder regionalen Biotopverbunds • Grünflächen und Anpflanzungsfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind als KSP- Flächen im LANIS eingetragen • Keine biotopkartierten Flächen lt. Biotopkataster RLP • Lt. Planung vernetzter Biotopsysteme RLP: lediglich „biotoptypenverträgliche Nutzung“ von Ackerflächen etc. • Mittlere Standorte lt. hpnV-Kartierung RLP (LfU) • Keine Pauschalschutzflächen lt. g 30 BNatSchG bzw. g 15 LNatSchG <p><u>Artenschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Arten im Gebiet • Lt. Brutvogelkartierung (HORTULUS GmbH 2021): Amsel, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke <p><u>Natura2000 -Verträglichkeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit 	<p>mittel</p>
<p>Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 1,1 ha Flächeninanspruchnahme einer unbebauten und unversiegelten landwirtschaftlichen Fläche (Ackerland, junge Ackerbrache), für die jedoch ein rechtswirksamer Bebauungsplan (GE-Gebiet) besteht • in Anbetracht des bestehenden Bebauungsplans entsteht durch die geplante FNP-Änderung kein Freiflächenverlust 	<p>gering</p>

Boden	<p><u>Lt. LGB RLP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend eben bis flach geneigt, Hangneigung < 5° • Keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung • Keine besonders schützenswerten oder seltenen Bodentypen • Keine Böden mit Bedeutung als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte <p><u>Lt. FNP / vorh. B-Plan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • in Anbetracht des bestehenden Bebauungsplans, der im Plangebiet ein GE-Gebiet (GRZ 0,8) festsetzt, entsteht durch die geplante FNP-Änderung (Sonderbaufläche) nur in geringem Umfang eine zusätzliche Neuversiegelung (ca. 1.650 m²) (vollständige Kompensation durch extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern) 	gering
Wasser	<p><u>Lt. Wasserportal RLP / Sturzflutgefahrenkarte RLP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mindest-Entfernung zum Ermesgraben: ca. 10 m • Entfernung zur Mosel: ca. 400 m • keine Wasserschutzgebiete • teilweise innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (Hochwasser-Risikogebiet) bei HQextrem (südöstlicher Teilbereich): Hochwasserspiegellage = 129,88 mNN • Sturzflutgefährdung bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.): am östlichen Rand sind Wassertiefen von bis zu 30 cm zu erwarten • Teilweise hoch anstehendes Grundwasser (lt. UMWELTGEOTECHNIK GmbH 2021): z.T. 1 – 3,5 m unter GOK 	mittel
Klima, Luft	<p><u>Lt. Landschaftsplan VG Schweich (2015):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Moseltal erfüllt die Funktion einer großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn und hat daher eine übergeordnete Funktion für das örtliche Klima • Innerhalb eines klimaökologischen Belastungsraums mit sehr hoher Empfindlichkeit (ges. Stadtgebiet Schweich) • Nordwestlich angrenzend: lokaler Klimaschutzwald <p><u>Lt. rechtswirksamem B-Plan „Schlimmfuhr“ (2006)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • in Anbetracht des bestehenden Bebauungsplans, der im Plangebiet ein GE-Gebiet (GRZ 0,8) festsetzt, entsteht durch die geplante FNP-Änderung (Sonderbaufläche) nur in geringem Umfang eine zusätzliche Neuversiegelung (ca. 1.650 m²) (vollständige Kompensation erfolgt durch extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern) 	gering

Landschaftsbild/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt landschaftlich im „Trierer Moseltal“ (250.00), in der Großlandschaft Moseltal • Das Plangebiet befindet sich innerhalb der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (LahiKula) „Moseltal“ mit herausragender Bedeutung • Gem. Landschaftsrahmenplan Region Trier (2009) befindet sich das Plangebiet im Bereich einer regional bedeutsamen Sichtachse • Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die (geplante) „Pendler-Radrouten Schweich“ • Direkt im Anschluss an bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sportanlagen) sowie Wohn- und Mischbebauung gelegen; insofern lediglich Erweiterung eines best. Gewerbe- u. Einzelhandelsgebiets <p>Lt. rechtswirksamem B-Plan „Schlimmfuhr“ (2006) in Anbetracht des bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplans, der im gesamten Plangebiet derzeit ein GE- Gebiet (GRZ 0,8/ max. Bauhöhen 8,50 m) festsetzt, wird es durch die geplante FNP-Änderung (Sonderbaufläche) voraussichtlich nicht zu weitergehenden Belastungen für das Landschaftsbild kommen.</p>	gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Lt. GDKE: keine archäologischen Fundstellen bekannt; keine bekannten Bestandteile des Flächendenkmals „Westwall“ • Gem. Kulturdatenbank der Region Trier befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet und seiner Umgebung. 	mittel

3.2. Entwicklungs- und Kompensationskonzept

Hinweise für die weitere Planung	<ul style="list-style-type: none"> • südöstlicher Teilbereich liegt innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes (Hochwasser-Risikogebiet) bei HQextrem: Hochwasserspiegellage = 129,88 mNN • Sturzflutgefährdung bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.): am östlichen Rand sind Wassertiefen von bis zu 30 cm zu erwarten • Teilweise muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden • lt. LANIS: bisher im B-Plan festgesetzte Kompensationsmaßnahmen (KSP, KOM- 235006-0557, öffentliche Grünfläche, EIV-235006-0253 - Bebauung „Schlimmfuhr“ in Schweich) müssen im Zuge der 7. Änderung des B-Plans angepasst werden
----------------------------------	--

Überschlägige Ermittlung Kompensationsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> Die durch die zusätzliche Bodenversiegelung (ca. 1.650 m²) zu erwartenden Umwelt-Beeinträchtigungen können durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) voraussichtlich in vollem Umfang innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Im Abgleich mit den derzeit geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Schlimmfuhr“ sind erhebliche Zusatz-Beeinträchtigungen für die Umwelt-Schutzgüter unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung und Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge für die PKW-Stellplätze (B-Plan) Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Randeingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Teilbeschattung des Stellplatzareals (B-Plan) Extensive Dachbegrünung für alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer im Plangebiet (B-Plan)
Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet ist lt. rechtswirksamem Bebauungsplan der Stadt Schweich (2006) derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Formal findet durch die FNP-Änderung lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbliche Baufläche zu Sonderbaufläche) statt. Der Standort wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Schweich als <i>„städtebaulich gut geeignet für die Ansiedlung großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der Versorgung der Bevölkerung sowohl mit nahversorgungs-relevanten Sortimenten wie auch Gütern mittel- und langfristiger Bedarfe“</i> erachtet. <i>„Die angestrebte Einzelhandelsnutzung ist an anderer Stelle im Stadtgebiet/ Innenstadt nicht städtebaulich integrierbar. Hierzu fehlen für die geplanten Neuansiedlungen die notwendigen Flächenreserven sowohl im Bereich von Bestandsgebäuden (Leerstand) als auch als noch bebaubare Freiflächen.“</i> (Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan)
Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> z.Zt. keine Hinweise auf erforderliche Monitoringmaßnahmen
Maßgebliche umweltrelevante Stellungnahmen aus der bisherigen Beteiligung	<ul style="list-style-type: none"> Lt. GDKE: keine archäologischen Fundstellen bekannt; keine bekannten Bestandteile des Flächendenkmals „Westwall“, jedoch in der Nähe der „Sperrstellung Schweich“ gelegen. Daher sind best. Schutzmaßnahmen gem. Hinweisen im B-Plan zu beachten.

3.3. Gesamteinschätzung

Gesamteinschätzung Umwelt und ggf. Abweichungen von landespflegerischen Zielen	
<ul style="list-style-type: none"> • Für die vorgesehene FNP-Änderung ergeben sich insgesamt geringe bis mittlere Konflikte. • Die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umwelt-Schutzgütern können durch die aufgezeigten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen deutlich vermindert bzw. im Zusammenhang mit den im B-Plan festzusetzenden Maßnahmen (v.a. Randeingrünung incl. Bepflanzung Rückhaltebecken, Baumanpflanzungen im Stellplatzareal, Extensiv-Dachbegrünung auf allen Flachdächern und flachgeneigten Dächern) innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Im Abgleich mit den derzeit geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans sind erhebliche Zusatz-Beeinträchtigungen für die Umwelt-Schutzgüter unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten. 	mittel

4. Abwägung

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind. Hierzu wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die städtebauliche Planung vorgestellt und um die Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gebeten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

4.1. Beteiligung nach §§ 3 & 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt wurden 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 haben mit einer Stellungnahme reagiert, wovon 19 keine Bedenken geäußert haben.

Die Stadt Trier und die Kreisverwaltung Trier-Saarburg verweisen auf die rd. 3.100 m² Verkaufsfläche, die insgesamt durch die Vorhaben entstehen werden. Die Planungen wurden zum Entwurfsstand angepasst. Der Non-Food-Discounter wurde der Planung entnommen. Somit sind 2.250 m² Verkaufsfläche geplant.

Es wird ein Antrag auf Zielabweichung (Stadt Trier, Kreisverwaltung Trier-Saarburg) gefordert. Der Antrag wurde gestellt und positiv beschieden.

Die Stadt Trier und die Kreisverwaltung Trier-Saarburg regen des Weiteren an, die Auswirkungsanalyse um Aussagen zum Standort Real sowie zu Aussagen der jeweiligen gesamten Zentralen Versorgungsbereiche zu ergänzen. Der Anregung wurde in beiden

Punkten gefolgt. Die Analyse der Umverteilungseffekte hat gezeigt, dass negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung dienenden Angebote bei beiden Varianten (100%-Variante: SB-Warenhaus, 50%-Variante: Lebensmittelmarkt) ausgeschlossen werden können. Die Begutachtung wurde hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen überarbeitet. Städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren wird die Einstufung Schweichs als Grundzentrum (Stadt Trier) mit verkleinerten Einzugsbereich gem. RROP Entwurf 2014 benannt. Hinsichtlich des Z 57 wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Die Aussagen des RROP Entwurfsstandes 2014 galten zum Zeitpunkt des genannten Beteiligungsverfahrens nicht mehr. Der zugrunde zulegende Einzugsbereich ist demnach dem RROP zu entnehmen.

Als Beispiel führt die Stadt Trier zudem auch Entwicklungen in Welschbillig und die Auswirkungen auf das Nebenzentrum Ehrang auf (auch Kreisverwaltung Trier-Saarburg). Allerdings kann eine abschließende Bewertung von Auswirkungen anderer Planungen aus gutachterlicher Sicht nicht erfolgen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auf die genannten Anregungen hin, die Auswirkungsanalyse hinsichtlich der genannten Punkte überarbeitet wurde.

Die Kreisverwaltung Trier-Saarburg weist auf die Erforderlichkeit der FNP Änderung für den Bereich hin. Der Anregung wird gefolgt.

4.2. Beteiligung nach §§ 3 & 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. 7 haben mit einer Stellungnahme reagiert, wovon 3 keine Bedenken geäußert haben.

Industrie- und Handwerkskammer Trier

Die Industrie- und Handwerkskammer Trier legte dar, dass die Planung nicht in Einklang mit den Zielen Z 57 Zentralitätsgebot, Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot und Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgesamt steht und verwies auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Alle Ziele der Raumordnung wurden im Verfahren im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens bereits geprüft. Die erteilte Zielabweichung macht den Weg für eine Zielkonforme Bauleitplanung frei.

Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel

Das Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel weist daraufhin, dass die Quellenangaben für die Geobasidaten auf dem Plandokument nicht vollständig sind. Dies wurde redaktionell ergänzt.

Verbandsgemeindewerke Schweich

Die Verbandsgemeindewerke Schweich haben sich in Ihrer Stellungnahme auf das Bebauungsplanverfahren bezogen.

Westnetz GmbH

Westnetz weist auf ihr Kabelnetz hin, welches das Gebiet allerdings nur in Randbereichen betrifft. Details sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

5. Fazit

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, die im Zuge des Verfahrens zur Kenntnis gelangten. Dazu gehören die behördlichen Hinweise sowie die privaten Belange der Nachbarn und die weiteren Planungsabsichten der Verbandsgemeinde.

Die finale Abwägung berücksichtigt alle im Verfahren vorgetragenen Themen und Anregungen. Der Verbandsgemeinderat der VG hat sich ausgiebig mit den Belangen der Fachbehörden, Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit beschäftigt. Die Anregungen wurden entkräftet, berücksichtigt oder in Interessenskonflikten einzelner Parteien abgewogen. Die Planung ist somit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Diese zusammenfassende Erklärung ist der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Schweich für den Bereich der Stadt Schweich beigefügt.

Schweich, den 25.03.2025



(Bürgermeisterin)




