

# **Bebauungsplan der Stadt Schweich „Moselvorland 1. Änderung“**

## **Begründung**

Gemarkung Issel  
Flur 5 und 6

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel.: 0651/24026  
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Bielefeld+Gillich+Heckel  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Kaiserstraße 15  
52290 Trier

Tel. 0651/14546-0  
eMail: mail@BGHplan.com

Oktober 2002  
erg. Juli 2004  
erg. Juni 2006

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Gebietsabgrenzung .....	4
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF .....</b>	<b>4</b>
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben .....	4
3.2	Topographische Situation.....	5
3.3	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz .....	5
3.4	Nutzungsverteilung .....	7
	Flächen für Versorgungsanlagen .....	8
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	8
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	8
3.5	Erschließung .....	8
<b>4.0</b>	<b>LANDESPFLEGE / GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>5.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
5.2	Wasserversorgung .....	12
5.3	Stromversorgung.....	12
<b>6.0</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>ABWÄGUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>8.0</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES..</b>	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>16</b>

## **1.0 ALLGEMEINES**

**Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in die städtebauliche Begründung zum B-Plan integriert.**

### **1.1 Vorbemerkung**

#### **Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Der aus dem Jahre 1988 stammende Bebauungsplan „Moselvorland“ ist aufgrund eingetretener Änderungen hinsichtlich der gesetzlichen Hochwassergrenzen sowie der Planungsabsichten des Pächters in weiten Teilen nicht umsetzbar. Die 1. Änderung soll unter Beibehaltung der damaligen Abgrenzung den Bebauungsplaninhalt an die neuen Vorgaben anpassen. Hierbei sind folgende Unterlagen / Genehmigungen / Vereinbarungen etc. zu beachten:

- aktuelle Hochwassergrenzen der Mosel
- wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 89 Landeswassergesetz auf der Grundlage des Gesprächsvermerkes vom 12.12.2000 auf der Grundlage der Antragsunterlagen des Büro Dr. Björnsen
- wasserrechtliche Erlaubnis zur Hafenerweiterung v. 14.05.1992 bzw. die in diesem Zusammenhang erstellten Planunterlagen
- wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Umschichtung von unbelastetem Erdmaterial vom 19.08.2003
- Vorgaben des Katasteramtes hinsichtlich Erfordernisse zur Bodenordnung.

Durch die Anpassung der Aufschüttung für das s.g. „Winterlager“ an die Ausnahmegenehmigung und den damit verbundenen Wegfall der Dauercampingplätze sowie die Vergrößerung des Hafens gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich weitere Anpassungserfordernisse, die in den folgenden Kapiteln beschrieben werden.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes nicht möglich. Die Stadt ist daher gehalten, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen. Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht dem bisherigen Bebauungsplan.

Mit Beschluß vom 20.06.2000, 13.06.2002 sowie vom 27.05.2004 hat der Stadtrat der Stadt Schweich die Änderung des B-Planes beschlossen.

Da mit den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten vor der Änderung des BauGB zum 20.07.2004 begonnen wurde, wird das Verfahren nach den bisherigen Vorschriften durchgeführt (§ 244(2) BauGB. Das Verfahren wird vor dem 20.07.2006 beendet sein.

Im wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als Sonderbauflächen, Wasserfläche (Hafen) und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Abweichungen bezüglich der Abgrenzungen des Hafens gegenüber der FNP-Darstellung werden in der laufenden Fortschreibung des FNP berücksichtigt bzw. sind so minimal, daß die Erweiterung i. S. des Entwicklungsgebotes betrachtet wird.

Die Gemeinde ist gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt Schweich hat als Unterzentrum lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen „Erholung“, „Wohnen“ und „Gewerbe“. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Bereich der 1. Änderung als „Sondergebiet“ (Erholung) ausgewiesen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Issel, Fluren 5 und 6.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 5

Flurstücke Nummer .31/10, 31/11, 85/4, 105, 106, 107, 111/3, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129/1, 131, 132, 133, 136/2, 138/1, 139, 140, 143/1, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 172/1, 173/1, 174, 186/1, 200/1, 203/1, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228/1, 229/1, 232/2, 236/1, 240/1, 241/1, 244/1, 245/1, 248/1, 249/3, 254/1, 255/1, 258/1, 262/3, 269/3, 269/5, 270/2 tlw., 270/6 tlw., 270/7, 272/96, 278/30, 279/30, 305/26, 306/26, 342/83, 384/31, 395/25

Flur 6

Flurstück Nummer 72/1, 72/2, 72/6, 79/9 tlw., 114/1, 118, 120/1, 122/1, 124/1, 126/1, 128/1, 406/59.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

**Planungsgrundlagen siehe Vorbemerkungen**

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag von 1992 dargelegt. (zu den Änderungen siehe Kap. 4)

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Zielvorgaben**

**Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

Ausweisung von Flächen für:

- nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung der geplanten Hafenerweiterung
- Ausweisung der Aufschüttungsflächen für das s.g. Winterlager mit Bootsreparaturhalle auf der Grundlage wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigungen
- Abgrenzung der Nutzungsarten
- Darstellung der äußeren Erschließung

- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- lärmtechn. Vorsorge in Bezug auf Verkehrslärm
- Fragen der Naherholung einschl. Verbindung zum Moselvorland
- Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuelle Gesetzgebung sowie den geänderten Planinhalt.

In Anbetracht der teilweisen räumlichen Nähe zur B 53 wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1988 eine lärmtechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Boxleitner im Auftrag der Stadt Schweich erstellt. Diese Untersuchung wurden vor der öffentlichen Auslegung den aktuellen Planinhalten angepaßt. Die Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen für störempfindliche Nutzungen erfolgen auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme. (vergl. Kap. 3.3)

### 3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich, mit Ausnahme der Aufschüttung an der B53, um eine ebene Fläche. Die Geländesituation wurde jeweils im Zusammenhang mit den Ing.-Projekten festgestellt. Auf eine Erhebung und Dokumentation im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.

### 3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz

#### A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen, siehe Kap. 4.

#### B) Bauverbotszone entlang der B 53

Die auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes erforderliche Bauverbotszone von 20,0 m entlang der B 53 wird durch die ausgewiesene Nutzung gewährleistet. Für die Erweiterung der Bootsreparaturhalle im Bereich zur B 53 liegt ein anbaurechtlicher Bescheid gem. §§ 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 FStrG vom 21.03.03 vor. Hiernach ist, bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 10,0 m zum Fahrbahnrand, die Bebauung zulässig.

#### C) Lärmtechnische Vorgaben

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, erstellt durch Ing.-Büro Boxleitner Trier, von 1988 sowie der Ergänzung vom 30.04.2004, in dem die Geräuschmmissionen in der Umgebung untersucht wurden.

Die wesentlichen Aussagen (Zusammenfassung) der Lärmtechnischen Untersuchung werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergeben. Desweiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

#### Zitat

##### **Straßenverkehrslärm**

*Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen die Pegelwerte tags zwischen 60 und 70 dB(A), nachts zwischen 55 und 65 dB(A) (siehe Karte 1 und 2). Die Orientierungswerte werden tags bis 15 dB(A) und nachts bis 20 dB(A) überschritten.*

*Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind mit einem sehr großen Aufwand verbunden, da neben der nächstgelegenen B 53 auch die übrigen Straßen (A602, A1, A48, L145 und andere) einen deutlichen Einfluss auf die Pegelwerte im Plangebiet haben. Beispielhaft wurde die Minderung durch eine 2,50 m bis 3,00 m hohe Wand entlang der B 53 ermittelt (Länge ca. 820 m, Kosten ca. 1.,915 Mio. €). Die*

*Ergebnisse sind in der Karte 3 (Lärmgutachten) dargestellt, es lassen sich im nördlichen Bereich Minderungen von ca. 5 dB(A) erzielen.*

**Zitat Ende**

vergleiche Kapitel Abwägung

**Zitat**

**Immissionen vom Baugebiet**

*Durch die Tätigkeiten auf dem Campingplatz (Reparaturarbeiten an Booten, etc.) ist mit Immissionen zu rechnen, die auf die umliegende Bebauung und auch die Campingplatzbesucher einwirken. Der maximal mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt tagsüber 55 dB(A)/m<sup>2</sup>, damit die geforderten Orientierungswerte nicht überschritten werden. Es wurde davon ausgegangen, dass nachts keine Tätigkeiten stattfinden.*

*Die Pegelverteilung ist in der Karte 4 dargestellt. An der angrenzenden Bebauung wie auch innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die zulässigen Werte eingehalten. Diese Festsetzung des maximal möglichen flächenbezogenen Schallleistungspegels von tagsüber 55 dB(A)/m<sup>2</sup> hat keine Einschränkung eines abgeschätzten Betriebsablaufes, wie dieser zur Zeit stattfindet, zur Folge. Voraussetzung hierzu ist, dass im Freien Arbeiten mit Trennscheiben (Flex. o.ä.) sowie Winkelschleifer, Schmiedearbeiten o.ä. nur bedingt, im Rahmen der Lärmkontingentierung, durchgeführt werden. Diese Arbeiten sind im Inneren der Hallen uneingeschränkt zulässig, wobei die Fenster-, Tür- und Toranlagen, die zu den benachbarten Baugebieten "Pfuhrfeld" und "Kurze Anwand / Unter der Kirche" im Ortsteil Issel gerichtet sind, während derartiger Arbeiten geschlossen sein müssen.*

**Zitat Ende**

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen bestehen gegen die geplante Erschließung des Gebietes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moselvorland 1. Änderung“ aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Der nach § 1 BauGB gebotenen Konfliktbewältigung der dem Bebauungsplan zuzurechnenden Konflikte wird durch diese planerische Lärmvorsorge Rechnung getragen.

#### **D) Leitungsrechte**

Im Plangebiet befindet sich mehrere Leitungen verschiedener Versorgungsträger. Die Lage der Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Im Bereich der geplanten Aufschüttung verläuft eine Leitung der Telekom. Die Trasse ist im B-Plan gekennzeichnet. Die Leitung verläuft auf einer Strecke von ca. 20m im Bereich der geplanten Aufschüttung. Die mit der Aufschüttung verbundene „Übertiefe“ der Leitung wird für die kurze Strecke in Kauf genommen. Eine Anpassung der Leitung an die neuen Höhen wird im B-Plan nicht festgesetzt. Nach Aussage von Herrn Kreusch besteht eine Vereinbarung mit der Telekom über die Verlegung eines Leerrohrs. Hiermit ist im Falle einer Reparatur ausreichend vorgesorgt.

Eine Einschränkung der baulichen Nutzung ist hierdurch nicht gegeben.

#### **E) Hochwassersituation der Mosel**

Für das geplante Baugebiet soll die Grenze des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mosel Berücksichtigung finden. Der Verlauf der gesetzlichen Überschwemmungslinie ist weitgehend identisch mit dem Verlauf der B53. Soweit Flächen des Plangebietes innerhalb dieser Abgrenzung liegen erfolgt deren Inanspruchnahme auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Für die Darstellung der Anschüttungen zur B 53 sind die gem. Vereinbarung vom 12.12.2000 erzielten Vereinbarungen maßgeblich.

### 3.4 Nutzungsverteilung

Entsprechend der Vorgaben des Stadtrates wird der Bebauungsbereich als „Sondergebiet - Erholung“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Einschränkungen der Nutzungen sind erforderlich aus Gründen des Umweltschutzes (Hochwasser) sowie hinsichtlich der zulässigen Nutzung der Reparaturhalle bzw. der Außenbereiche.

#### **A) Hafenerweiterung**

Der Umfang der Hafenerweiterung richtet sich an den Antragsunterlagen gem. wasserrechtlichem Erlaubnisbescheid vom 14.05.1992.

#### **B) Parkplätze (Bereich SO 3)**

Für die Benutzer der Campingplatzanlage wird im Bereich der geplanten Hafenerweiterung eine zentrale Stellplatzanlage mit ca. 100 Parkplätzen errichtet (SO 3). Diese Anlage ist ausschließlich über die äußere Erschließung (Nordseite) erreichbar.

Für den allgemeinen Besucherverkehr wird im Bereich der Brücke (innerhalb der Fläche SO 3) eine öffentliche Parkplatzanlage erstellt.

#### **C) Bootsreparaturhalle (Bereich SO 1)**

Um einen ordnungsgemäßen Betrieb der Hafenanlage sicherzustellen wird im Nordwesten der Neubau einer Bootsreparaturhalle mit max. 2 Vollgeschossen mit angegliedertem Verkaufsraum, Betriebs zugehöriger Verwaltungseinrichtungen sowie ein Außenlager vorgesehen. Die Reparaturhalle und Lagerflächen dienen ausschließlich der Unterbringung und Wartung sowie dem Verkauf von Booten einschließlich Zubehör. Eine anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter für max. 2 Wohneinheiten bis zu 200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche sowie ein Winterlager im Freien zulässig.

Die Dimensionierung der Halle wurde so gewählt, daß die zur Reparatur befindlichen Boote vor Einsicht geschützt unterzubringen sind.

Der Umfang der Neubaumaßnahme ist durch Baugrenzen in Verbindung mit einer Traufhöhenbegrenzung bestimmt. Durch Festsetzung ist sichergestellt, daß eine anderweitige Nutzung als die einer Bootsreparaturhalle ausgeschlossen ist.

Die Erschließung der Halle sowie der betriebszugehörigen Wohnungen erfolgt über einen Verbindungsweg zwischen Hafen und Halle sowie über einen neuen Weg parallel zur B 53 als Verlängerung des vorh. Radweges.

Bezüglich der Auflagen hinsichtlich Gestaltung und Eingrünung siehe textliche Festsetzungen. Die Einschränkungen bezüglich der zulässigen Materialien für Dach und Wand sind aufgrund der exponierten Lage und der Dimension der Halle unverzichtbar im Sinne einer geordneten städtebaulichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Baumaßnahmen der Halle sind bereits teilweise realisiert.

#### **D) Campingplatzanlage (Touristencamping einschl. Mobilhomes)**

Die Campingplatzanlage bleibt im wesentlichen in der jetzigen Form erhalten.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Regelungsinhalt der Campingplatzverordnung.

#### **E) Grünordnung**

Auf die Aufstellung eines separaten Grünordnungsplanes wird verzichtet.

Notwendige Festsetzungen und Darstellungen sind im Bebauungsplan integriert.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Die Darstellung beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung.

### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Soweit sich aufgrund der ökologischen Bestands- / Planungsbewertung notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen ergeben, sind diese im Plan dargestellt bzw. bei den Festsetzungen berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um nachrichtliche Übernahme der im wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid vom 14.05.1992 festgesetzten Maßnahmen. Die Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag oder durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenverzeichnis abgesichert.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein Projektentwurf zur Hafenerweiterung des Ing.-Büro Kugel-Dege aus dem Jahre 1990 zugrunde für den mit Datum vom 14.05.1992 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wurde.

## **3.5 Erschließung**

Es wird lediglich nach folgenden Arten von Verkehrsflächen im B-Plan unterschieden:

a) Hauptzufahrt

Die Haupterschließung übernimmt die Funktion einer internen Erschließung im Sinne privater Erschließungsmaßnahmen. Sie dient zur äußeren Erschließung von Touristencampingplatz, Hafen und Bootsreparaturhalle. Die Verkehrsflächen unterliegen teilweise einer beschränkten Zugänglichkeit, z.B. Zufahrt zum Hafen für An- und Abtransport von Booten.

b) Rad- und Fußwege

Hier handelt es sich um nachrichtliche Übernahme bestehender Anlagen.

c) Fuß- und Radweg entlang der B53

Hier handelt es sich um nachrichtliche Übernahme einer vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Die äußere Erschließung der Gesamtanlage erfolgt im wesentlichen von der Nordseite. Hier liegen die künftigen Einfahrten des Touristencampingplatzes sowie der zentralen Stellplatzanlage für Bootshafen und Campingplätze. Begegnungsverkehr kann durch die Anlage von Ausweichbuchten berücksichtigt werden. Die Zufahrt im Bereich des Fährturms wird lediglich von den Touristen benutzt, die erstmals die Campingplatzanlage benutzen. Öffentliche Parkplätze für Besucher der Anlage liegen im Bereich der Brücke sowie dem Hafen. Die mosel-nahen Verkehrsflächen haben somit lediglich noch Bedeutung für Sonderfahrzeuge sowie als Rad- und Wanderweg.

Alternativen zu der geplanten Hauptzufahrt für den Hafenbereich sowie die Bootshalle bestehen nicht.

Der LSV hat mit Schr. v. 18.11.2002 sowie 01.12.2005 mitgeteilt, dass das Anlegen von weiteren Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der B 53 nicht gestattet wird. Mit Schr. v. 01.12.2005 hat der LSV eine Notzufahrt zur B 53 in Aussicht gestellt.



Die Frage einer Behelfszufahrt ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier ist ein Sondernutzungsrecht mit dem Baulastträger zu vereinbaren.

Mit der vorstehend beschriebenen Erschließungskonzeption ist die langfristig gewünschte direkte Anbindung an die B-53 z.B. in Form einer s.g. „Rechtsrein- / Rechtsraus-Lösung“ offengehalten. Die Flächenaufteilung des Plangebietes steht einer derat geänderten äußeren Anbindung nicht entgegen.

Zur Müllentsorgung wird auf die Vereinbarung zwischen dem Betreiber des Hafens bzw. des Campingplatzes und den Entsorgungsunternehmen verwiesen.

## 4.0 NATURSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

Der Landespflegerische Planungsbeitrag vom Oktober 1991 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Moselvorland“ behält auch weiterhin seine Gültigkeit.

Hervorzuheben sind die folgenden **Ziele**, die für die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes sowie die 1. Änderung Gültigkeit besitzen und die ausführlich im landespflegerischen Planungsbeitrag vom Oktober 1991 begründet sind:

### 1. Arten und Biotope

- Erhaltung des landesweit sehr seltenen Standortpotentials der Flußaue: Keine Aufhöhung / Eindeichung / Überbauung von Überschwemmungszonen
- Entwicklung/Wiederherstellung der bestandsgefährdeten Biotoptypen auf dem Standortpotential der Flußaue: Weichholzauwald, Hartholzauwald, Extensivwiesen, Feuchtbiotope unterschiedlicher Ausprägung

### 2. Wasserhaushalt:

- Die Grundwasserneubildung ist zu erhalten und/oder zu verbessern, d.h. Keine Versiegelungen
- Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser sind zu vermeiden. Dazu sind im Überschwemmungsbereich intensive landwirtschaftliche Nutzungen aufzugeben und generell auf Dünger- und Pestizideinsatz zu verzichten
- Erhaltung des Hochwasserabflusses und Erhaltung/Verbesserung der Retentionsflächen: Keine Aufschüttungen im festgesetzten Überschwemmungsbereich

### 3. Landschaftsbild/Erholung

- Der Moseluferweg ist in seiner Erlebniswirksamkeit für Erholungssuchende (Fußgänger und Radfahrer) durchgehend zu erhalten oder neu zu schaffen und zu verbessern:
- a) Dazu ist insbesondere die Grenze des Campingplatzes um etwa 30m vom Moselufer abzurücken und der gewonnene Raum für die allgemeine Erholung der Bevölkerung zu entwickeln. Die Grenze des Campingplatzes ist durch eine lichte Gehölzpflanzung abzuschirmen.
- b) Bestehende Nutzungsunverträglichkeiten sind zu beseitigen. Dazu gehört insbesondere eine Verkehrsentflechtung im Bereich des Moseluferweges. Der Moseluferweg ist generell von Kfz-Verkehr, auch ruhendem oder kreuzendem Verkehr, freizuhalten und bleibt den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.
- Es sind zusammenhängende, größere Bereiche mit parkähnlicher Gestaltung für die allgemeine Erholung der Bevölkerung zu entwickeln.
- Visuelle Störungen im Landschaftsbild (Bootsreparaturhalle, Kfz-Stellplätze) sind gegenüber den für die allgemeine Erholung vorbehaltenen Bereichen sowie der umgebenden Landschaft mit Gehölzen einzugrünen.

- Auf dem Campingplatz sind die Betonfundamente und festen Einbauten zu beseitigen (gem. Campingplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz).

#### 4. Böden

- Das seltene Standortpotential von Auenböden ist zu erhalten. Überschüttungen, Überbauungen und Versiegelungen sind zu vermeiden.

In der Zwischenzeit wurde ein wasserrechtliches Verfahren zur Genehmigung der Hafenanlage durchgeführt, allerdings mit einem gegenüber der Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes um ca. 8.400 m<sup>2</sup> deutlich vergrößerten Becken. Das Verfahren wurde mit Bescheid vom 14.5.1992 abgeschlossen. Darin wurden die Ausgleichsflächen A1 des Bebauungsplanes „Moselvorland“ sowie die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ersatzmaßnahmen am Leimbach als Auflage mit aufgenommen und bestimmt, daß sie innerhalb eines Jahres nach Ausbau des Sporthafens durchzuführen sind.

#### **Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Moselvorland“ ergeben sich aus naturschutzrechtlicher Sicht in Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Veränderungen:**

- Die Hafenanlage wird um ca. 8.400 m<sup>2</sup> in den Bereich der im r.v. Bebauungsplan dort dargestellten Grünfläche hinein vergrößert. Lage und Größenordnung der Hafenanlage wurden per wasserrechtlichem Bescheid vom 14.5.1992 festgelegt
- Der Dauercampingplatz auf einer Aufschüttung in einer Größe von 10.200m<sup>2</sup> entfällt komplett.
- Aufschüttungen für Stellplätze und Touristencampingplatz in einer Größe von 7.200 m<sup>2</sup> entfallen komplett.
- Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Aufschüttungen vor der Bootsreparaturhalle in Richtung Mosel in einer Größe von ca. 3.200 m<sup>2</sup> entfallen, die bestehenden Aufschüttungen wurden auf der Basis eines rechtskräftigem Bescheid der SGD-Nord zwischenzeitlich beseitigt.
- Es verbleibt im Bereich SO1 lediglich eine Neuaufschüttung (neben dem genehmigten Bestand von ca. 8.000 m<sup>2</sup>, auf dem die Bootsreparaturhalle steht) von ca. 3.400 m<sup>2</sup> gegenüber ursprünglich vorgesehenen Aufschüttungen in einer Größe von ca. 20.600 m<sup>2</sup>.
- Die Bootsreparaturhalle erhält eine um 1.100m<sup>2</sup> vergrößerte Baufläche.
- Die Bootsreparaturhalle mit Winterlager ist wie in der Ursprungsfassung durch eine flächige Randeingrünung auf entstehenden Böschungen in Richtung Moselvorland abzusichern
- Außerhalb von Aufschüttungen werden nunmehr im Bereich zwischen Bootsreparaturhalle / Winterlager und Hafen auf ca. 5.200 m<sup>2</sup> Stellplätze (SO3) angelegt gegenüber ursprünglich 1.000 m<sup>2</sup>. Der Oberflächenbelag ist gem. Festsetzungen mit waserdurchlässigem Material auszuführen.
- Der Flächenanteil der im Plan dargestellten Ausgleichsflächen A1 (Abgrabungen und Sukzession) erhöht sich um ca. 1.000 m<sup>2</sup>.
- Die für die allgemeine Erholung dargestellte Grünfläche entlang von Mosel und Hafen wird nach intensiver Diskussion und Abstimmung zwischen Betreiber, Stadtrat, Naturschutz- und Wasserbehörde neu verteilt:
  - Entlang der Mosel wird die Breite der Grünfläche reduziert (Flächenreduzierung um insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup>):
    - von ca. 25-30m auf ca. 12m zwischen Brücke und Fährturn
    - von ca. 30m auf ca. 20m zwischen Fährturn und Hafenbecken
  - Entlang des Hafenbeckens wird die Breite der Grünfläche von ca. 35m auf ca. 20m reduziert (Flächenreduzierung ca. 1.400 m<sup>2</sup>)

- Zwischen Sanitärgebäude und dem Hafentankplatz wird, direkt am Moselrad- und - fußweg gelegen, eine zusammenhängende Grünfläche mit einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> für Sport und Spiel neu ausgewiesen.
- Per Festsetzung ist der Campingplatz zu den öffentlichen Grünflächen durch eine Gehölzpflanzung (z.B. Wildrosen) abzuschirmen. Damit werden Anforderungen der Wasserwirtschaft, den Abflussbereich der Mosel bei Hochwasser frei von Strömungshindernissen zu halten, erfüllt, da die Wildrosen im Herbst maschinell knapp über dem Boden geschnitten werden können.
- per Festsetzung (A 1.1 SO5) werden Betonfundamente auf dem Campingplatz auf der Basis der Campingplatzverordnung ausgeschlossen, bestehende Betonfundamente sind zu beseitigen
- Stellplätze für KFZ werden durch Pflanzungen in das Landschaftsbild eingebunden und erzielen Abschirmungen zu den für die Erholung bedeutsamen Grünflächen
- KFZ-Verkehr und Fuß-/Radverkehr werden durch Verlagerung der Verkehrsflächen konsequent entkoppelt und führen dadurch zu einer deutlichen Erhöhung der Erholungswirksamkeit der Grünflächen.
- Die planexterne Ersatzmaßnahme am Leimbach wird im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt. Dies ist deshalb nicht mehr erforderlich, weil mit dem wasserrechtlichen Bescheid vom 14.5.1992 die Durchführung dieser Maßnahme zum Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigung für den Hafenausbau gemacht wurde.

### **Einschätzung der Umweltverträglichkeit:**

Die oben genannten Ziele werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend besser umgesetzt als mit der Ursprungsplanung, da Aufschüttungen in der Aue in ganz wesentlichem Umfang reduziert werden. Die damit erzielten Landgewinne werden etwa zur Hälfte für die Erweiterung des Hafenbeckens eingesetzt. Der Umfang der Hafenerweiterung ist durch wasserrechtlichenn Bescheid festgelegt.

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden etwas vergrößert.

Die Grünflächenanteile für die allgemeine Erholung werden gegenüber der Ursprungsfassung aufgrund der per wasserrechtlichem Genehmigungsbescheid festgelegten Hafenerweiterung verringert. Mit den nunmehr dargestellten Grünflächen werden aber für die allgemeine Erholung ausreichend breite Flächen entlang von Mosel und Hafen bereitgestellt, die zur Steigerung der Attraktivität des Erholungsraumes beitragen werden. Am Hafen wird zudem eine zusammenhängende Grünfläche für Spiel und Sport geschaffen, deren Anlagen von den Campern als auch von den Nutzern des Moseluferweges genutzt werden können.

Die Randeingrünung des Campingplatzes zur besseren Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild wird hochwasserkompatibel durch Auswahl geeigneter Gehölze (z.B. schnittverträgliche Wildrosen) hergestellt.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe sind insgesamt vergleichbar mit denen der Ursprungsplanung, ebenso die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Ein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen ist nicht erkennbar.

Die Festsetzungen sind im Kern vergleichbar mit denen der Ursprungsfassung. Sie wurden überwiegend zum besseren Nachvollzug und damit der leichteren Umsetzung neu sortiert und redaktionell gekürzt.

## **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

### **5.2 Wasserversorgung**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

### **5.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 16,4 ha und steht größtenteils im Eigentum der Stadt Schweich sowie im Privateigentum von mehreren Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet sind. Die gegenwärtige Grundstücksstruktur läßt insofern - unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse - eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu. Um eine Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, so dass Grundstücke entstehen die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Sofern nicht kurzfristig von den Eigentümern Verkaufsbereitschaft an die Stadt signalisiert wird, müssen die Bemühungen um eine Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis als gescheitert angesehen werden. Eine Realisierung des Bebauungsplanes kann sodann nur noch mittels einer Umlegung gemäß §§ 45 BauGB bzw. der Grenzregulierung gem. § 80 ff BauGB erfolgen.

Eine genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes bleibt dem Umlegungsbeschluss vorbehalten.

## **7.0 ABWÄGUNG**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- wasserwirtschaftliche Vorgaben
- landespfl. Zielvorgaben
- schalltechnische Untersuchung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Stadtrat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflege- rische Forderungen wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf die touristische Bedeutung zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

### **Lärmvorsorge für den Campingplatz**

Auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet.

Begründung:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind mit einem sehr großen Aufwand verbunden, da neben der nächstgelegenen B 53 auch die übrigen Straßen (A602, A1, A48, L145 und andere) einen deutlichen Einfluss auf die Pegelwerte im Plangebiet haben. Beispielhaft wurde die Minderung durch eine 2,5 m bis 3,00 m hohe Wand entlang der B 53 ermittelt (Länge ca. 820 m, Kosten ca. 1.,915 Mio. €). Es lassen sich im nördlichen Bereich Minderungen von ca. 5 dB(A) erzielen. Eine besondere Problemdarstellung stellt ein derartiges Lärmschutzbauwerk in Puncto

- Gründung, die B53 liegt teilweise auf einem 4,00 m hohen Damm,
- Straßenbetrieb, die B53 entwässert breitflächig über die Dammschulter, so dass umfangreiche Entwässerungsleistungen entlang der B53 noch hinzukommen,
- Oberflächenbeschaffenheit, die Wand müsste beidseitig hoch absorbierend sein, da ansonsten der Reflexanteil aus der Hangbrücke der A602 wiederum nachteilig auf das Plangebiet einwirkt und die städtische Wandseite den Lärm der B53 in das Umfeld des Schulzentrums reflektiert,
- Städtebau und Landschaftsbild, die Wand stellt mit 2,50 bis 3,00 m auf dem ca. 4,00 m hohen Damm der B53, der gleichzeitig auch Hochwasserschutzdamm der Stadt ist, mit einer Mindestlänge von 820 bis 850 m ein gravierendes Bauwerk dar und entsprechend auszugleichen, wenn dies überhaupt gelingt,
- Kosten- / Nutzenverhältnis, bei fast 2,00 Mio. € Baukosten wird die Überschreitung der Richtwerte von 15/20 dB(A) nur um ca. 5 dB(A) gemindert, so dass ein ausreichender Lärmschutz auch mit einer derartigen Wand nicht gegeben ist.

Diese mögliche aktive Maßnahme hat aller Voraussicht nach keine Aussicht auf Erfolg. Aus diesem Grund sind an den „massiven“ Gebäude passive Schutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen an schutzbedürftigen Räumen, erforderlich. Wohnwagen oder Zelte können hierdurch nicht geschützt werden.

### **Lärmvorsorge für das an die Bootshalle angrenzende Wohngebiet**

Nach Rücksprache mit dem Büro Boxleitner ist hinsichtlich nebenstehender Problematik folgendes festzustellen:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Bootshalle als auch deren Freiflächen berücksichtigt. Diese liegen für den Prognosefall außerhalb des Baufensters, so dass die vorgegebenen Schalleistungspegel Freiflächen und Bootshalle berücksichtigen.

Wenn die Halle gem. Baufenster erweitert wird, so reduziert sich die Freifläche um die gleiche Flächengröße. Eine Nutzungsänderung auf dem Areal hinsichtlich der Ausnutzung des Baufensters ist insofern bereits berücksichtigt. Schallschutztechnisch steht dem nichts entgegen.

Eine Ergänzung oder Änderung des B-Plan ist somit nicht erforderlich.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft und für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen:**

Es wurde angeregt zur Gestaltung eines weiteren Feuchtbiotops und damit zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Planungsraumes die alte Flutrinne, die aus Richtung Issel auf den Hafen führt, aber schon ca. 200 m westlich des Hafens endet, bis zum erweiterten Hafenbecken zu reaktivieren und zu verlängern.

Gleichzeitig könnte so auch der Raum landschaftlich aufgewertet werden, in dem beispielsweise randlich Auengehölze angepflanzt werden und im Winter möglicherweise eine Eislauffläche zur Verfügung steht.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden, da die Verfügbarkeit der Flächen nicht gewährleistet ist. Der Umfang der Maßnahmen geht zudem weit über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinaus.

### **Anpassung der Kabel und Verstärkeranlagen der Telekom im Bereich der geplanten Aufschüttungen an die neuen Höhen.**

Die Trasse ist bereits im B-Plan gekennzeichnet. Die Leitung verläuft, nach Rücknahme der Aufschüttung gem. Vereinbarung v. 12.12.00, auf einer Strecke von ca. 20m im Bereich der geplanten Aufschüttung.

Die mit der Aufschüttung verbundene „Übertiefe“ der Leitung wird für die kurze Strecke in Kauf genommen.

Eine Anpassung der Leitung an die neuen Höhen wird im B-Plan nicht festgesetzt.

Nach Aussage von Herrn Kreuzsch besteht eine Vereinbarung mit der Telekom über die Verlegung eines Leerrohrs. Hiermit ist im Falle einer Reparatur ausreichend vorgesorgt.

### **Abstand zwischen Gewässer und Campingplatznutzung**

Am 14.10.2004 fand ein Erörterungsgespräch mit der Unteren Landespflegebehörde statt.

Dabei stellte die Landespflegebehörde klar, dass ein für die Öffentlichkeit nutzbarer grüner Freiraum entlang von Mosel und Hafenbecken in einer Breite von durchschnittlich mindestens 20m, an keiner Stelle unter 10m Breite unverzichtbarer Bestandteil des Bebauungsplanes sein muss, ansonsten ist die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Zudem ist eine Randeingrünung mit Bäumen und Baumgruppen umzusetzen.

Die Campingplatznutzung sowie die Stellplätze für den Hafen werden um den entsprechenden Betrag zurückgenommen.

Der Grünzug sowie der Rand des Campingplatzes erhalten eine Gliederung mit Bäumen, die die landschaftliche Einbindung des Campingplatzes übernehmen.

### **maximal zulässige Traufhöhe im Bereich SO 1**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die vorhandene Bootshalle eine Traufhöhe von 6,0 m fest.

Die Traufhöhe der bestehenden Halle beträgt 5,85 m, die Firsthöhe beträgt ca. 6,80 m.

Als Größenvergleich, die Firsthöhe des benachbarten Wohngebäudes beträgt 8,0 m.

Eine Traufhöhe für die Bootshalle von 8,0 m ist an dieser exponierten Stelle (Stadteingang, Moseltal) in Bezug auf das Ortsbild als gestalterisch problematisch anzusehen. Bei einer möglichen Hallentiefe von 40,0 m ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 10,0 m.

Maßnahmen zur optischen Abschirmung sind beispielsweise zur Moselseite in der erforderlichen Dimension nicht umsetzbar.

Eine Erhöhung der Traufe wird mit Hinweis auf das Orts- und Landschaftsbild nicht entsprochen. Die bisher festgesetzte Traufhöhe von maximal 6,0 m wird beibehalten.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto €	GP brutto € (incl. 16% MWSt.)
1. Fläche bes. Zweckbestimmung (Fuß-/Radwege/Hauptzufahrt)	7.119 m <sup>2</sup>	Ergänzung erfolgt im Zusammenhang mit sonstigen Maßnahmen	
2. Beleuchtung			vorh.
3. Private Grünflächen	2.035 m <sup>2</sup> x 10,--€	20.350	23.606
4. öffentl. Grünflächen			vorh.
5. Wasserflächen (Hafenerweite- rung)			1.710.000
6. Ausgleichsmaßnahmen	7.940 m <sup>2</sup> x 10,--€	79.400,	92.104
7. Schmutzwasser			vorh.
8. Wasserversorgung			vorh.
9. Stellplätze		Ergänzung erfolgt im Zusammenhang mit sonstigen Maßnahmen	
<b>Summe</b>		rd.	<b><u>1.825.700</u></b>

zuzüglich:

- Grunderwerb
- Baunebenkosten
- Verfahrenskosten der Umlegung

**Kostenangaben:**

- Verkehrsfläche (1+2)
- Schmutzwasser (7)
- Wasserversorgung (8)
- Hafenerweiterung (5)
- Bepflanzung / Grünflächen (3+6)

Ing.-Büro Deges + Bah  
Bielefeld+Gillich+Heckel Trier

Die Grundstücksflächen sind weitestgehend im städtischen Besitz bzw. im Besitz des Pächters der Campingplatzanlage. Durch Pachtvertrag wird geregelt, daß notwendige Investitionen im Zusammenhang mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen durch den Pächter der Anlage zu tragen sind.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	164.010	100,0

• Sondergebiet	65.073	39,7
• öffentliche Verkehrsfläche	1.620	1,0
• Fläche bes. Zweckbestimmung (Hauptzufahrt)	9.035	5,5
• Fläche bes. Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	2.845	1,7
• Öffentliche Grünflächen	17.031	10,4
• Private Grünflächen	2.321	1,4
• Wasserflächen	23.034	14,0
• Flächen für die Landwirtschaft	35.111	21,4
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege...	7.940	4,8

Schweich, den .....

.....