

S T A D T S C H W E I C H
B E B A U U N G S P L A N
G E W E R B E G E B I E T " A M B A H N H O F "
Teilbereich I

- Begründung zum Bebauungsplan - (BP071701)

=====

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Standortdiskussion (Grundsatzdiskussion)	5
3. Geltungsbereich, Lage des Plangebietes	6
4. Überörtliche Vorgaben/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen	9
6. Landespflegerischer Planungsbeitrag gem. §17 LPflG RP Teil I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	10
6.1 Vorbemerkungen	10
6.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	11
6.2.1 Abiotische Faktoren	11
6.2.1.1 Naturräumliche Gliederung	11
6.2.1.2 Relief / Geländemorphologie	11
6.2.1.3 Geologie	12
6.2.1.4 Boden	12
6.2.1.5 Wasserhaushalt	12
6.2.1.6 Klima	13
6.2.2 Biotische Faktoren	13
6.2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	13
6.2.2.2 Reale Vegetation / reale Bodennutzung	13

6.2.2.3 Tierwelt	14
6.2.3 Schutzkategorien	14
6.2.4 Landschaftsbild / Erholung	14
6.2.5 Grundbelastungen	15
6.2.6 Vorbelastungen	15
6.3 Ökologisches Wirkungsgefüge	16
6.4 Ökologisches Potential / Wertigkeit der Landschaftsfaktoren	16
6.5 Historische Entwicklung der Raumnutzungen/ Status-quo-Prognose	17
6.6 Entwickeln der landespflegerischen Zielvor- stellungen	17
7. Abweichen von den landespflegerischen Zielvor- stellungen	19
8. Geplante Änderungen bestehender Rechts- verhältnisse	20
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
10. Festsetzungen	23
11. Bodenordnung	25
12. Landespflegerischer Planungsbeitrag gem. §17 LPflG RP Teil II - Grünordnung	26
12.1 Auswirkung des Eingriffs (Eingriffserheb- lichkeit)	26
12.2 Schutz-, Ausgleichs- und Ersatz- maßnahmen	30
12.3 Relativität der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
12.4 Festlegung von Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	32
12.4.1 Einschätzung der ökologischen Wertig- keit (Bestand)	33
12.4.2 Einschätzung der ökologischen Wertig- keit (Planung)	35

12.5 Bemessung notwendiger Maßnahmen	36
12.6 Inhaltliche Beschreibung der ausgewiesenen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	40
12.7 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Ersatz)	41
13. Kostenschätzung	45

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Schweich (Unterzentrum) ist im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier vom 01.06.1984 neben anderen die Schwerpunktfunktion G (Gewerbe) zugewiesen. Nach einer Stagnation bei der Ausweisung von Gewerbebauland in den letzten Jahren besteht durch gewerbliche Interessenten von außen sowie durch wünschenswerte Auslagerungen von gewerblichen Betrieben aus Gemengelage derzeit ein aktueller Ansiedlungsdruck, der nicht befriedigt werden kann, da die Stadt Schweich keine in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Gewerbebauflächen mehr zur Verfügung stellen kann. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebauflächen im Bereich "Am Bahnhof" als Bebauungsplan zu konkretisieren und festzusetzen.

2. Standortdiskussion

Ungeachtet der grundsätzlichen Problematik einer Umwidmung für die landwirtschaftliche Produktion geeigneter Böden für gewerbliche Nutzungen sind i.d.R. bereits vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes Standortalternativen aufzuzeigen und zu diskutieren. Im konkreten Fall wird hierauf aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch in weiten Teilbereichen bestehende Gewerbenutzungen, durch übergeordnete Vorgaben, sowie die vorteilhafte Lage in Zuordnung zur bestehenden Bahnlinie verzichtet.

3. Geltungsbereich, Lage des Plangebietes (Teilabschnitt 1)

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Schweich im unmittelbaren Anschluß an L. 39 und die Bahnlinie Trier-Koblenz und umfaßt nachstehende Parzellen (Teilbereich I ca. 12,65 ha): Gemarkung Schweich,

Flur 14, Parz.-Nr. 311/5, 312/5, 315/2, 322/10, 322/28,
346/302, 347/302, 349/302, 360/302,
361/302;

teilweise:

304, 305/3, 308, 309/1, 322/23;

Flur 15, Parz.-Nr. 152/1, 154/1, 155, 157, 158, 159/2,
165/2, 173/1, 219, 220, 221, 222/1,
224/1, 224/2, 224/3, 239, 240/5, 240/6,
241/1, 241/3, 241/4, 241/5, 242/1,
244/1, 245, 246, 247, 248, 253/3, 253/4,
254/1, 254/2, 255/2, 255/4, 256/1,
256/2, 257/3, 259/2, 260/2, 261/2,
262/1, 262/3, 262/4, 269/1, 287/241,
288/241, 289/241, 290/242, 293/249,
304/148;

teilweise:

149/1, 151/1, 176/1, 178, 179/1, 181,
182/1, 194, 195, 196/1, 198, 199, 199/1,
200, 201, 203/1, 204, 207/1, 208, 209/1,
214/1, 215, 216, 217/1, 265/1, 305/148,

Flur 19, Parz.-Nr. 85 teilweise;

Flur 73, Parz.-Nr. 3/2, 7/1, 41/1, 42/1, 43/1, 44/2, 47/1,
48/1, 49/1, 50/1, 51/1, 52/1;

teilweise:

3/3, 7/2, 8/1, 12/1, 15, 16, 22, 23/1,
29, 30, 34, 35/1, 36/1, 38, 41/2, 42/2,
43/2, 44/3, 47/2, 48/2 49/2;
438/1, 439/1, 440/1, 441/1, 442/1,
443/1, 444/1, 445/2, 446/1, 447;

Gemarkung Issel,

Flur 3, Parz.-Nr. 290/1, 291/1, 292/1, 293/1, 294/1,
295/1, 296/1;
293/3 teilweise

4. Überörtliche Vorgaben/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Schweich ist im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier vom 01.06.1984 als Unterzentrum ausgewiesen, dem die Schwerpunktfunktionen E, W, G zugesprochen sind. Der in Rede stehende Bereich ist im Plan- teil des Regionalen Raumordnungsplans als Industrie- und Ge- werbefläche grau hinterlegt dargestellt.

Bei der Planung von Baugebieten sind die topographischen Ge- gebenheiten zu berücksichtigen, ist der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, das Umfeld durch die Schaffung von Grünflächen aufzuwerten.

Grundsätzlich sind die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet insbesonde- re, die Baugebiete durch Gestaltung, Gliederung und Bepflan- zung in die Landschaft einzubeziehen; die Gestaltung des Ortsrandes sowie sonstiger Randlagen bedarf dabei der beson- deren Sorgfalt. Soweit möglich (hier: Gewerbebauten!) sind landschaftsbeeinträchtigende Bauten zu vermeiden sowie ins- besondere landschaftsübliche Bauformen und -materialien zu verwenden. Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natür- lichen Fruchtbarkeit zu vermeiden. Eine weitere Versiege- lung von Flächen durch Überbauung und Straßenbau ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die landespflegerischen und ökologischen Belange bei der Wasserversorgung sind zu beach- ten; sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Wassergüte.

Das festzusetzende Gewerbegebiet ist in seiner räumlichen Ausdehnung aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächen- nutzungsplanes der Verbandsgemeinde/Stadt Schweich sinngem- ß entwickelt (§ 8(2) BauGB).

5. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf angrenzenden Flächen

Zum Beginn des Aufstellungsverfahrens bestanden die auf der amtlichen Katastergrundlage verzeichneten Baukörper, wobei es sich ausnahmslos um ganz oder zu wesentlichen Teilen gewerblich genutzte Gebäude handelt. Die unbebauten Flächen bilden ein Mosaik aus Extensivreland, Obstwiesen, Brachen, u.a., bzw. sind im Umfeld bestehender gewerblicher Nutzungen bereits teilweise versiegelt oder als Lagerflächen genutzt. Nähere Angaben sind dem entsprechenden Bestandsplan zum landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Die Straßenerschließung erfolgt derzeit allein über den "Schwarzen Weg" als Anbindung an die K 39. Darüberhinaus besteht ein Freileitungsnetz des RWE.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag gem. §17 LPflG RP
Teil I
-Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

6.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muß somit für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §4 LPflG RP Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Gemäß §5 LPflG RP hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen (Nach Auffassung des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit RP ist bei Kompensationszeiträumen über 30 Jahren grundsätzlich keine Ausgleichbarkeit gegeben). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Ein Eingriff ist unzulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden können, es sei denn, der Eingriff ist im Abwägungsverfahren gegenüber den landespflegerischen Belangen vorrangig. In diesem Falle sind statt des Ausgleichs Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen an einer anderen Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen).

Vor Zulassung des Eingriffs ist der zuständigen Behörde anhand einer i.d.R. eine Vegetationsperiode umfassenden Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen zur Umweltverträglichkeit darzulegen, daß Beeinträchtigungen soweit als möglich vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch bestimmte Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt.

6.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

6.2.1 Abiotische Faktoren

6.2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Übergang der naturräumlichen Haupteinheit 250 (Mittleres Moseltal) zur Haupteinheit 251 (Wittlicher Senke), an der Grenze von Trierer Moseltal (250.00) und Föhrener Kuppenland (251.00).

6.2.1.2 Relief / Geländemorphologie

Während sich das südliche Drittel des zur gewerblichen Nutzung anstehenden Geländes noch mit nur sanfter Südexposition darstellt ("Zuckerkehrchen"/"Laiersche Langflur"), steigt das Gelände weiter nördlich Richtung Bahndamm ("In der Kripp"/"Unter dem Bahnhof"/"Vor Kreuz auf unter der Bahn") bereits merklich an, um "Auf Mardell" einen der ersten typischen Hügel des Föhrener Kuppenlandes auszubilden. Die Höhendifferenz zwischen dem Abzweig von der K 39 und dem höch-

sten Punkt nahe der Brücke über die Bahn beträgt knapp 20 m.

Die Höhenlinien zum Geländere relief sind im Kartenteil des Bauungsplans nachrichtlich eingetragen.

6.2.1.3 Geologie

Der geologische Untergrund besteht in der flachen Zone aus sandig-kiesigen Ablagerungen der Unteren Niederterrasse (Quartär), während unterhalb des Bahndamms sowie im Bereich der Kuppe rote, feinkörnige Sandsteine des Oberrotliegenden (Perm) anstehen.

6.2.1.4 Boden

Die schluffigen steindurchsetzten Sandböden stellen sich als basenarme Ranker, z.T. als Braunerden dar.

6.2.1.5 Wasserhaushalt

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes, des Einschnitts der Bahnlinie Trier-Koblenz im Bereich der höchsten Erhebung sowie der Durchlässigkeit des Untergrundes treten keine oberflächennahen Grundwasserstände auf. Ein Wasserschutzgebiet liegt nicht in der Nähe.

6.2.1.6 Klima

Trotz des Übergangs zur Wittlicher Senke ist der Randbereich des Mittleren Moseltals mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von knapp 10°C bei rund 700 mm Jahresniederschlag noch deutlich begünstigt, jedoch weniger nebelgefährdet als die moselnahen Lagen.

6.2.2 Biotische Faktoren

6.2.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Unter der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation versteht man das Artengefüge, das sich unter gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe und die Vegetation genug Zeit hätte, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln.

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für den gesamten Bebauungsplanbereich eine mäßig basenarme (reiche) Ausbildung des Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchenwaldes aus.

6.2.2.2 Reale Vegetation / reale Bodennutzung

Die Realvegetation reicht von verbuschten Streuobstbeständen mit offensichtlich reicher Vogelwelt über Brachflächen und Intensiväcker bis zur Schuttflora, die Bodennutzung von Weinbau über junge Aufschüttungen bis zu flächigen Versiegelungen durch Asphalt und Überbauung.

Eine Übersicht zu Vegetationstypen und Bodennutzung gibt die Bestandskarte im Anhang.

6.2.2.3 Tierwelt

Detaillierte Erhebungen über die Tierwelt liegen nicht vor. Insbesondere für die randlichen Hecken und Obstwiesen ist aufgrund der Vegetationsstruktur von einer hohen Anzahl von Kleintierarten auszugehen. Zu erwarten sind spezialisierte, z.T. gefährdete Arten, vor allem Insekten und Vögel.

6.2.3 Schutzkategorien

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs von Schutzgebieten / Schutzobjekten gemäß §§18-22 LPflG RP. Bestände mit Pauschalschutz aufgrund §24 LPflG RP liegen nicht vor, ebenso keine Biotopflächen aus der Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim. Wasserschutzgebiete/Wasserschutzzonen sowie Heilquellenschutzgebiete liegen weder im Geltungsbereich noch grenzen sie an. Obstwiesen sind in Rheinland-Pfalz zwar in der Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen erfaßt, jedoch befindet sich der vorgefundene Bestand nicht mehr in der wünschenswert idealen Ausprägung um eine zwangsläufige Schutzwürdigkeit herzuleiten.

6.2.4 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Planbereich ist aufgrund der freien Einsehbarkeit von der Ortslage Schweich geprägt durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Gebäude in exponierter Lage. Damm und Einschnitt des Bahnkörpers (Bahnhof Schweich) treten im Vergleich dazu in den Hintergrund, werden erst im unmittelbaren Nahbereich präsent. Hierzu tragen die Streuobstwiesen im Nordosten des Plangebietes wesent-

lich bei. Ebenso tritt die Bebauung entlang der Bahnhofstraße durch ausreichende Grünbestände und ihre Lage in der Senke des Merzbachs optisch zurück.

Der im Nordosten angrenzende Fahrweg wird offensichtlich von der Schweizer Bevölkerung rege für Spaziergänge sowie als fußläufige Verbindung in Richtung Heilbrunnen und Meulenwald genutzt.

6.2.5 Grundbelastungen

Als Grundbelastungen werden naturraumbezogene Vorgaben angeführt, die eine Bewirtschaftung/Besiedelung negativ beeinflussen können (z.B. Überschwemmungsbereiche, rutschungsgefährdete Hänge, etc.). Grundbelastungen in diesem Sinne liegen nicht vor.

6.2.6 Vorbelastungen

Vorbelastungen sind Vorgaben, die erst durch den menschlichen Einfluß entstanden sind. Planungsrelevant sind hier insbesondere

- Damm und Einschnitt des Bahnkörpers mit Nebenanlagen
- weitreichende Überbauungen/Versiegelungen auf den bereits heute gewerblich genutzten Flächen
- Vernichtung von Oberboden durch Überschüttungen mit Unterboden und Schutt
- Einfüllen von Streuobstbeständen mit Oberboden in Höhe von mehreren Metern
- Ablagerung von Baumaterialien und Maschinen in für das Landschaftsbild schädlicher Weise
- Unsachgemäße Lagerung von Baumaschinen mit Gefährdung des Grundwassers durch öle und Schmierstoffe
- allgemein: zahlreiche Vorabgenehmigungen

- Nährstoffeintrag durch Düngemittel auf den Ackerflächen
- Störung der Bodenstruktur auf den Ackerstandorten durch mechanische Bodenbearbeitung

6.3 Ökologisches Wirkungsgefüge

Während versiegelte wie ackerbaulich genutzte Flächen ökologisch nur wenig aktiv sind, reicht das Netz kleinerer und mittlerer Streuobstbestände in Verbindung mit den Verbuschungen beidseits der Bahnlinie aus dem Föhrener Kuppenland bis nach Issel. In Verbindung mit den feuchtigkeitsliebenden Strukturen beidseits des Merzbaches und den teilweise offengelassenen Weinbauflächen nördlich der Bahnlinie ergibt sich somit ein reiches Mosaik, das insbesondere als Lebensraum für die Vogelwelt von Interesse ist.

6.4 Ökologisches Potential / Wertigkeit der Landschaftsfaktoren

Bodeneigenschaften, Angaben zur heutigen potentiellen natürlichen Vegetation, sowie die Realnutzung als landwirtschaftliche Produktionsflächen (Weinbau, Ackerbau, Obstbau) unterstreichen, daß der natürliche Standort weder als Sonderstandort für höherrangige Belange des Naturschutzes zu gelten hat, noch aus Gründen mangelnder landwirtschaftlicher Nutzbarkeit für eine Besiedlung (Überbauung) prädestiniert ist. Insbesondere das in den Streuobstwiesen und Verbuschungen enthaltene Biotop- und Artenpotential ist hoch.

6.5 Historische Entwicklung der Raumnutzungen/ Status-quo-Prognose

Ehemals wein- und obstbauliche Nutzfläche zwischen den Gemeinden Issel, Schweich und Föhren, erfolgte eine erste Beschneidung durch Errichtung der Bahnstrecke mit zugehörigen Nebenanlagen, wie Bahnhof, Verladerampen, etc. Der Bahnhofsbetrieb zog die Errichtung erster Einzelgebäude entlang der Bahnhofszufahrt ("Am Bahnhof") sowie die Errichtung einer Gaststätte ("Bahnhofsstraße") nach sich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft blieben jedoch über lange Jahre gering. Erst nach dem 2. Weltkrieg wurden unmittelbar am Bahndamm in exponierter Lage größere Lagerhallen errichtet. Ab den sechziger Jahren erfolgte sukzessive eine Verdichtung der Wohnnutzungen entlang "Bahnhofstraße" und "Am Bahnhof", sowie mit der Errichtung der Anlagen der Firma Jozi-Reisen ein erster Gewerbebetrieb mit großflächigen Versiegelungen. Neben den ungeordneten weiten Lagerflächen einer Baufirma erfolgten im Zuge des laufenden Bauleitplanungsverfahrens über die Erteilung von Einzelgenehmigungen die Ausweitung weiterer gewerblicher Nutzungen mit Eingriffen in z.T. größere Streuobstbestände.

6.6 Entwickeln der landespflegerischen Zielvorstellungen

Die landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

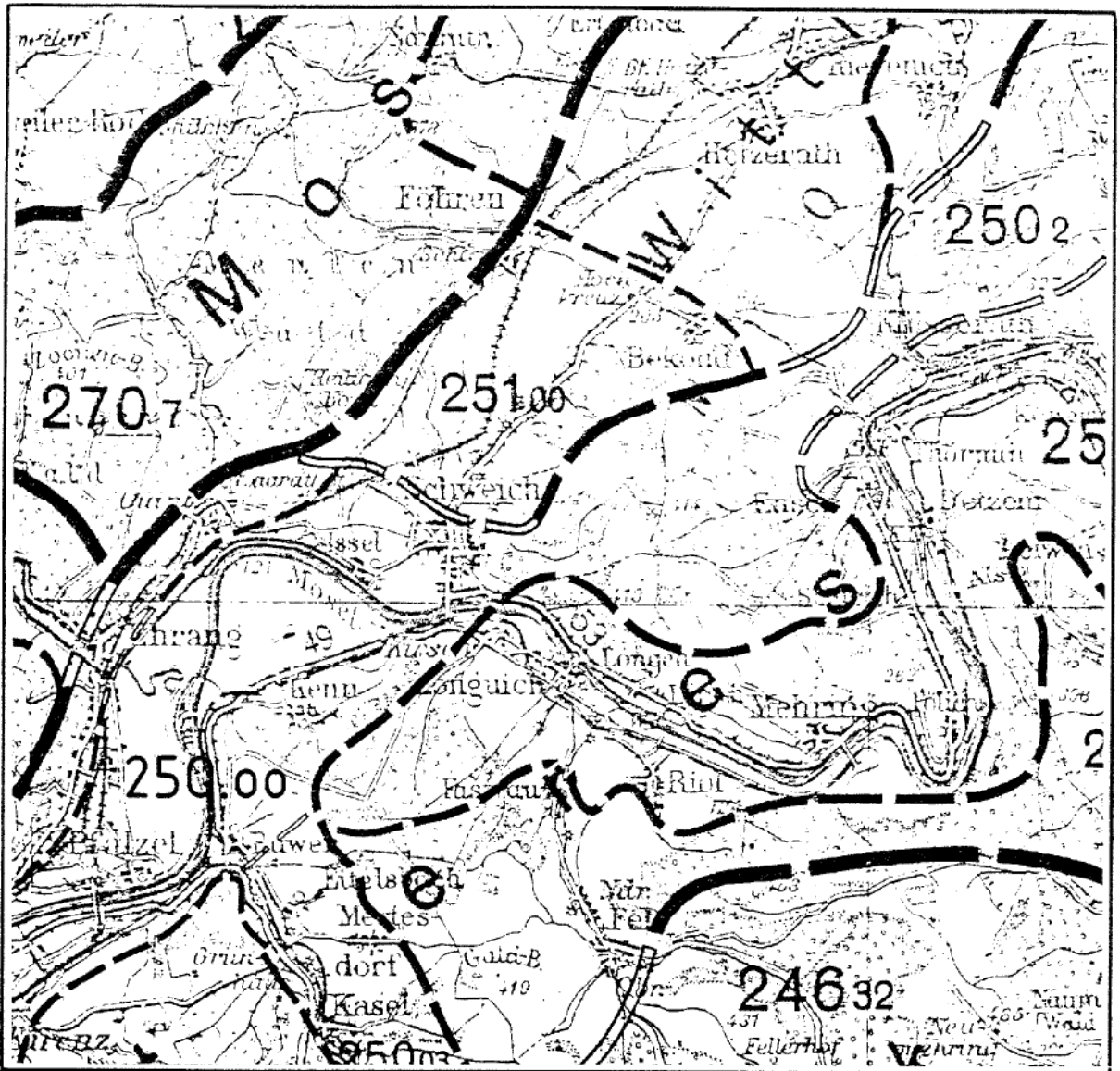
Die bereits vorhandenen gewerblichen Gebäude- und Grundstücksnutzungen sind über vorbereitende Bauleitplanung und erteilte Baugenehmigungen rechtlich abgesichert. Landespflegerische Zielvorstellung hierfür kann somit nur sein:

- Beibehaltung vorhandener (genehmigter) gewerblicher Nutzungen
- Vollzug bestehender Auflagen
- Verstärkte Durchgrünung mit großkronigen Bäumen
- Teilentsiegelung von Lager- und Ausstellungsflächen
- Gestalterische Aufwertung der Gebäude
- Landschaftliche Einbindung der Lagerflächen

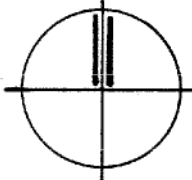
Für die anderen Teilbereiche wäre aufgrund der Eignung für landwirtschaftliche Bodennutzung als Zielvorstellung anzusehen:

- Erhaltung/Pflege von vorhandenen Streuobstwiesen und Verbuschungen und stärkere Vernetzung mit den Beständen "In der Schweicher Acht"
- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bodennutzung
- verringerter Dünger- und Pestizideinsatz
- Freihalten von Ackerrandstreifen

Flächen, auf denen aus Gründen des Naturhaushalts, des Klimas, des Gewässer-, Hochwasser-, Erosions- oder Immissions-schutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- oder Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

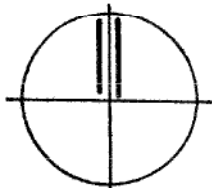


250	MITLERES MOSELTAL
250.0	TRIERER TALWEITUNG
250.00	TRIERER MOSELTAL
.01	PALLIENER SANDSTEINFELSEN
.2	MOSELBERGE
251	WITLICHER SENKE
251.00	FÖHRENER KUPPENLAND

 M.1:100000	STADT SCHWEICH BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AM BAHNHOF"
	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG
BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG SELBSTVERLAG - BONN-BAD GODESBERG Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 148/149 Trier-Mertendorf	HELMUT ERNST LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA MÜHLENSTRASSE 80 5500 TRIER - IRSCH TELEFON 0651/16006



- qh Flussablagerungen, Talböden
Kies, Sand, Lehm
- (uNT)
(MM9) untere Niederterrasse
Sand, Kies
- roKW Oberrotliegendes:
Kreuznacher u. Waderner Fazies
rote feinkörnige Sandsteine u. Tonsteine;
Fanglomerate



M. 1:100.000

STADT SCHWEICH

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AM BAHNHOF"

GEOLOGIE

Geologische Übersichtskarte
Rheinisches Schiefergebirge SW-Teil

© 1983 by Geologisches Landesamt Rheinland - Pfalz, Mainz

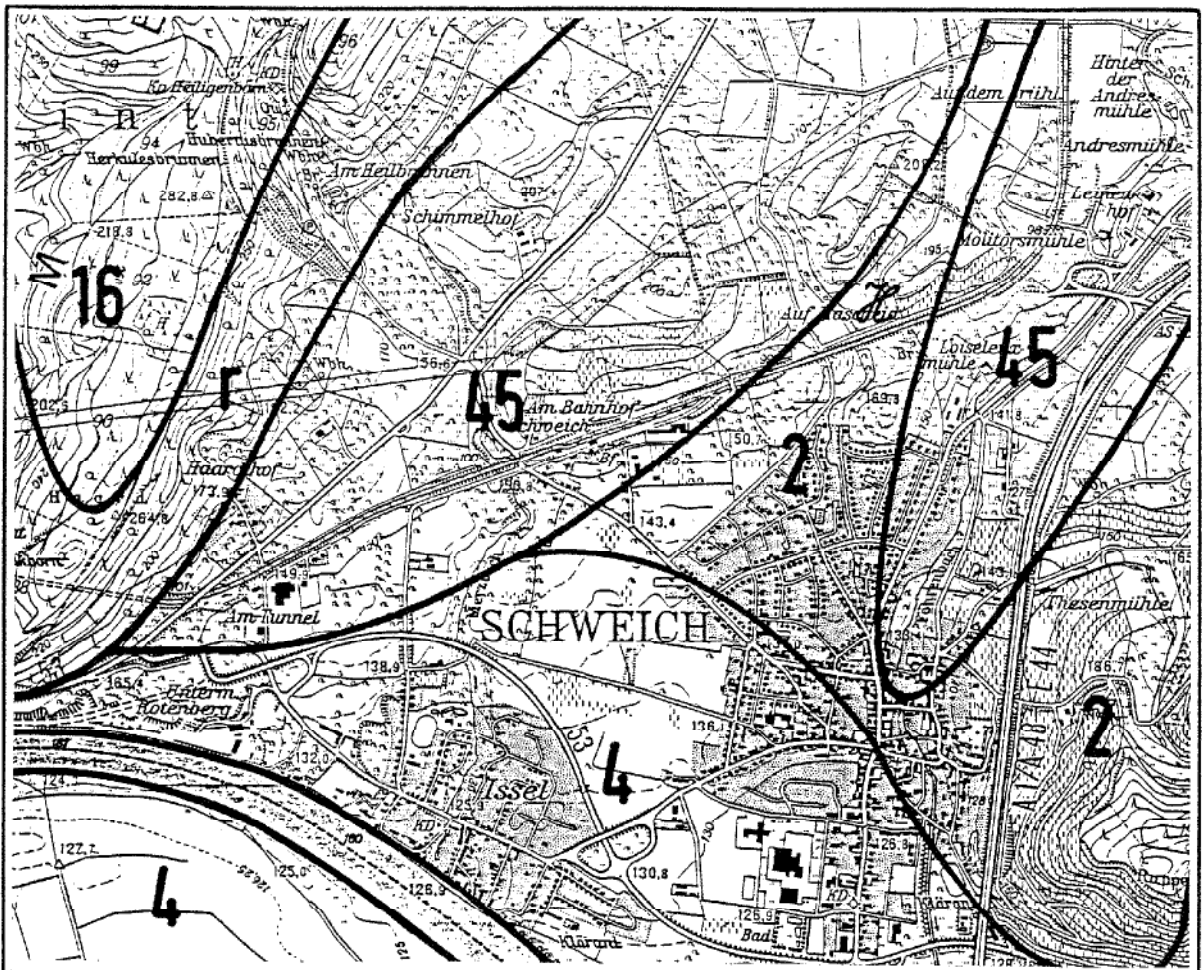
HELMUT ERNST

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

MÜHLENSTRASSE 80

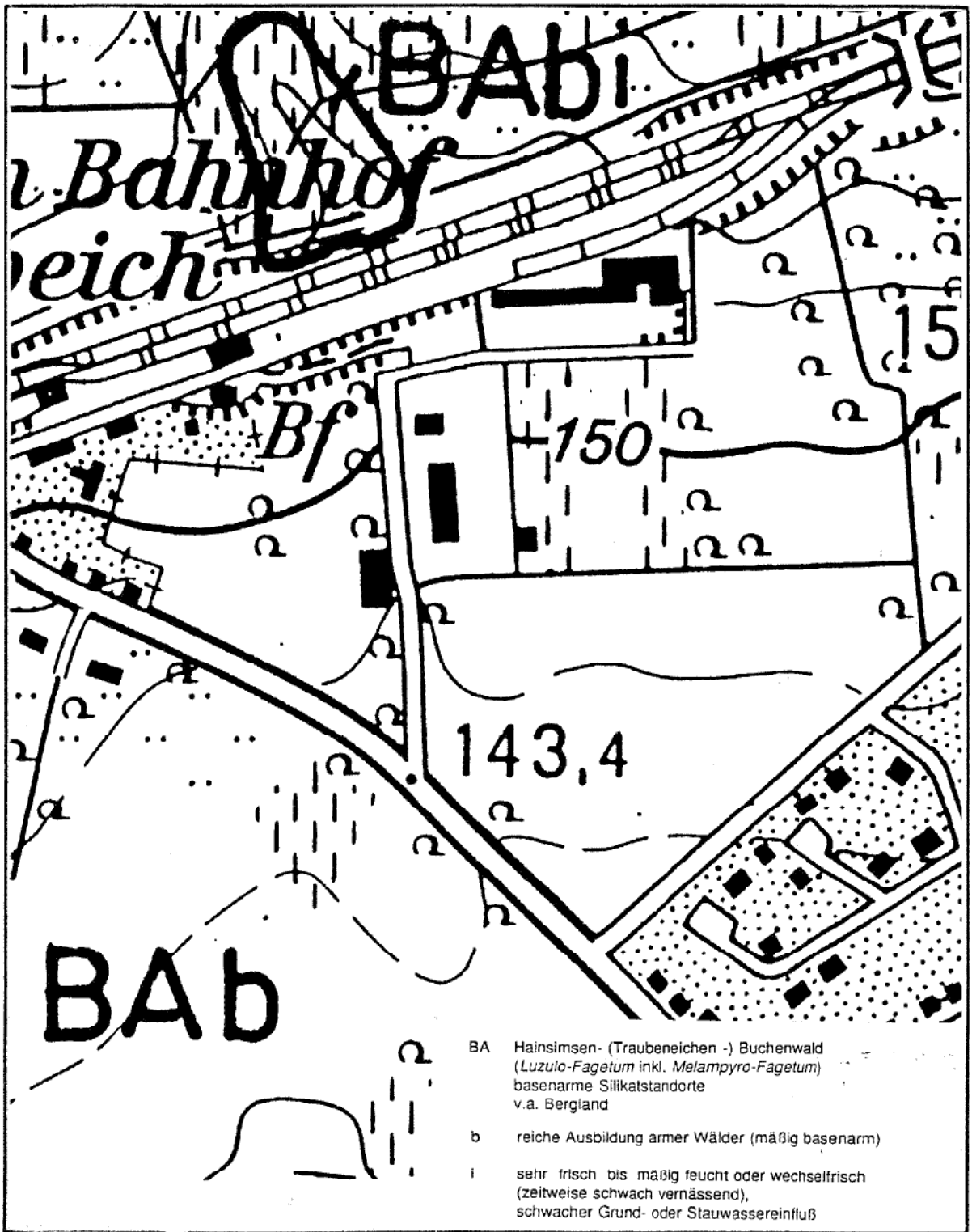
5500 TRIER - IRSCH

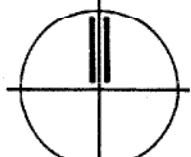
TELEFON 0651/16006



Symbol	Art des Gesteins der Abiagerung	Bodentypengesellschaft: Haupt- (Nebentypen)	Bodenarten: Haupt- (Nebenbodenarten)	Geologische Altersstellung	Vorkommen Bemerkungen
r	Schiefer tone, Sandsteine, Konglomerate (Arkosen)	Ranker, Braunerden (Pelosol, Rigosol)	(Steine, Grus, Kies) Sand, Schluff (Ton)	(Zechstein) Rotliegendes	Wittlicher Senke, Nahesenke, Haardt
16	Sand über Sandstein, Konglomerate	Rostbraunerde (Ranker, Podsol, Pseudogleye)	(Fels, Blöcke, Steine) Kies, Grand, Sand	Oberer und Mittl. Buntsandstein	SW-Eifel, Haardt, Mosel-Saargau
45	Schiefer tone, Sandsteine (Melaphyr)	Ranker, Braunerden, basenhaltig bis -arm, podsolig (Pelosol, Pseudogleye)	(Steine, Grus) Sand, Schluff, Lehm (Ton)	Rotliegendes, vorwiegend Unterrotliegendes	Wittlicher Senke, Nahesenke
2	Uferabsätze: Flüsse, Seen	Naßgley, Gleys (Anmoor; Auenböden)	(Kies, Grand) Sand, Schluff, Lehm (Ton; Torf)	Holozän oder Alluvium	Flußtäler, Maare
4	Uferabsätze: Flüsse	Auenböden (Gleye; Übergänge zu den Terrestrischen Böden)	Kies, Grand, Sand, Schluff, Lehm (Ton)	Holozän oder Alluvium	Flußtäler
h	Moor und Mooreerde	Hoch-, Übergangs-, Niedermoos und Anmoor, z. T. entwässert, vererdet, übererdet oder ausgetorft	Torf (übererdet)	Quartär, vorwiegend Holozän	Im ganzen Land

	<h2>STADT SCHWEICH</h2> <h3>BEBAUUNGSPLAN GWERBE GEBIET "AM BAHNHOF"</h3>
	<h3>BODEN</h3>
<h1>M. 1: 25 000</h1>	<h2>HELMUT ERNST LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA</h2> <p>MÜHLENSTRASSE 80 5500 TRIER - IRSCH TELEFON 0651/16006</p>



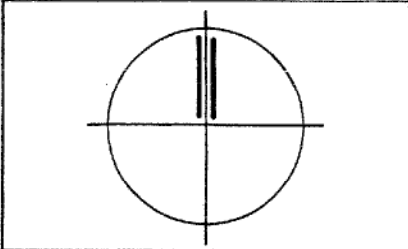
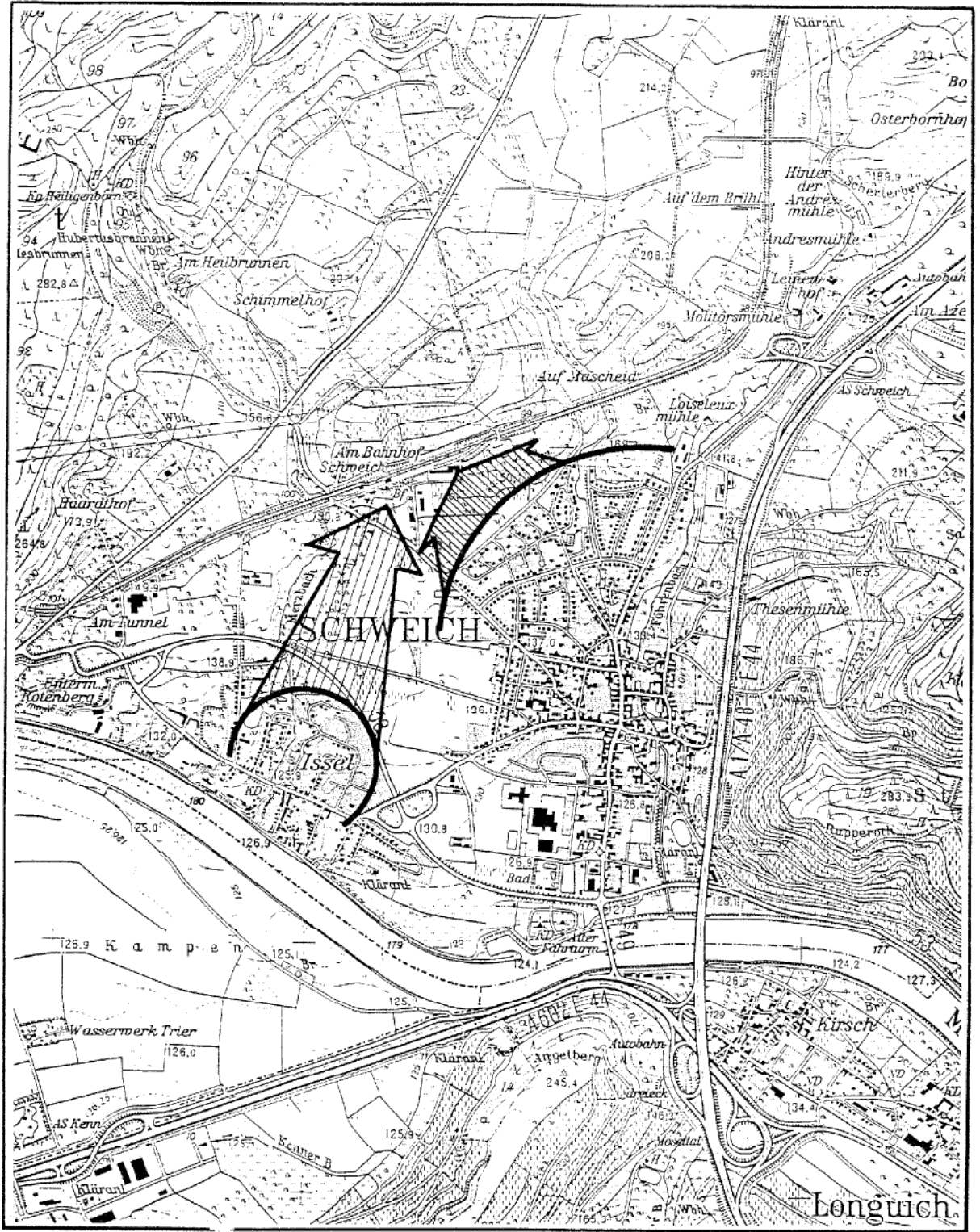
 <p>M. 1:10 000</p>	<p>STADT SCHWEICH</p> <p>BEBAUUNGSPLAN GWERBE GEBIET "AM BAHNHOF"</p>
<p>Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz</p> <p>HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION RHEINLAND-PFALZ</p> <p>VEGETATIONSKUNDLICHE STANDORTKARTE - Kurzfassung der Kartierungseinheiten</p>	<p>HELMUT ERNST LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA</p> <p>MÜHLENSTRASSE 80 5500 TRIER - IRSCH TELEFON 0651/16006</p>

Zuordnung der Kartierungseinheiten zu Standorteigenschaften

Basengehalt → Feuchtestufe ↓	basenreich		basenhaltig		basenarm	
	sehr hoch	hoch	mäßig hoch	mäßig gering	gering	sehr gering
Sehr dürr	EH					
Dürr	EG				<i>EDd</i>	<i>EE</i> ⁴⁾
Sehr trocken	EF				ED	<i>EE</i> ⁴⁾
Trocken ⁴⁾	<i>BE</i> ¹⁾	EA	<i>HF</i> ⁴⁾ EA	<i>BAbt</i> <i>ECbt</i> ⁵⁾	<i>BAt</i> ECi ⁵⁾	<i>EE</i> ⁴⁾
	<i>HCl</i> ³⁾		<i>HCl</i> ³⁾	<i>HCat</i> ²⁾		
Mäßig trocken ⁵⁾	<i>BCrm</i> <i>HBm</i> ^{1/5)} <i>BDm</i> ¹⁾	<i>BCm</i> <i>BBrm</i> ²⁾ <i>BDam</i> ¹⁾	<i>BCam</i> <i>BBm</i> ²⁾	<i>BAbm</i> <i>ECbm</i> ⁵⁾	<i>BAm</i> <i>ECm</i> ⁵⁾	
	<i>HArm</i> ⁵⁾ <i>HC</i> ³⁾ <i>SGm</i> ⁷⁾		<i>HC</i> ³⁾	<i>HCa</i> ³⁾		
Mäßig frisch bis frisch	<i>BCr</i> <i>HB</i> ^{1/5)} <i>BD</i> ¹⁾	<i>BC</i> <i>BBr</i> ²⁾ <i>BDa</i> ¹⁾ <i>HE</i> ⁴⁾	<i>BCa</i> <i>BB</i> ²⁾	<i>BAb</i> <i>ECb</i> ⁵⁾	<i>BA</i> <i>EC</i> ⁵⁾	<i>EB</i>
	<i>HAr</i> ⁵⁾ <i>HGr</i> ⁶⁾ <i>SH/SG</i> ⁷⁾		<i>HA</i> ⁵⁾ <i>HG</i> ⁶⁾	<i>HAA</i> ⁵⁾ <i>HGA</i> ⁶⁾		
Sehr frisch ⁶⁾	<i>BCri</i> <i>HBi</i> ^{1/5)} <i>BDi</i> ¹⁾	<i>BCi</i> <i>BBri</i> ²⁾ <i>BDai</i> ¹⁾	<i>BCai</i> <i>BBi</i> ²⁾	<i>BAbi</i> <i>ECbi</i> ⁵⁾	<i>BAi</i> <i>ECi</i> ⁵⁾	<i>EBi</i>
	<i>HAr</i> ⁵⁾ <i>HCl</i> ³⁾ <i>HGr</i> ⁶⁾ <i>SH/SG</i> ⁷⁾		<i>HAI</i> ⁵⁾ <i>HCI</i> ³⁾ <i>HGI</i> ⁶⁾	<i>HAAi</i> ⁵⁾ <i>HCAi</i> ³⁾ <i>HGAi</i> ⁶⁾		
Feucht ⁴⁾	<i>HBu</i> ^{1/5)}			<i>ECbu</i> ⁵⁾	<i>ECu</i> ⁵⁾	<i>EBu</i>
	<i>HAr</i> ⁵⁾ <i>HGr</i> ⁶⁾ <i>SHu</i> ⁷⁾		<i>HAI</i> ⁵⁾ <i>HGI</i> ⁶⁾	<i>HAAu</i> ⁵⁾ <i>HGAu</i> ⁶⁾		<i>SFu</i> ⁹⁾
Sehr feucht	<i>SCr</i> ⁸⁾ <i>SDr</i> <i>SI</i> ⁷⁾		<i>SC</i> ⁸⁾ <i>SD</i>		<i>SCa</i> ⁸⁾ <i>SDa</i>	
Naß	<i>SCrn</i> ⁸⁾ <i>SDrn</i> <i>SI</i> ⁷⁾		<i>SCn</i> ⁸⁾ <i>SDn</i>		<i>SCan</i> ⁸⁾ <i>SDan</i>	<i>SF</i> ⁹⁾
Sehr naß	<i>SBr</i> ⁸⁾ <i>SEr</i> <i>SI</i> ⁷⁾		<i>SB</i> ⁸⁾ <i>SE</i> <i>SA</i> ⁵⁾		<i>SBa</i> ⁸⁾ <i>SEa</i>	
Gewässer	<i>GC</i> <i>GD</i> <i>GE</i>				<i>GCa</i> <i>GDa</i> <i>GEa</i>	<i>GA</i>

Anmerkungen:

¹⁾ Kalk; ²⁾ Kalksand u.a. reichere Sande; ³⁾ Wechsellrockene Einheiten; ⁴⁾ Blockschutt, Einheiten streuen über den angegebenen Bereich hinaus; ⁵⁾ Täler; ⁶⁾ Berglandtäler; ⁷⁾ Flußauen; ⁸⁾ Strömendes (Grund-)Wasser; ⁹⁾ Torf;
Vorherrschend wechsellrocken: ⁴⁾ stark -, ⁵⁾ schwach austrocknend;
Vorherrschend wechselfeucht: ⁶⁾ schwach -, ⁸⁾ stark vernässend;
fett = typische Assoziation; *kursiv* = selten kartierte Einheit



STADT SCHWEICH

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AM BAHNHOF"

EINSEHBARKEIT

M. 1 25:000

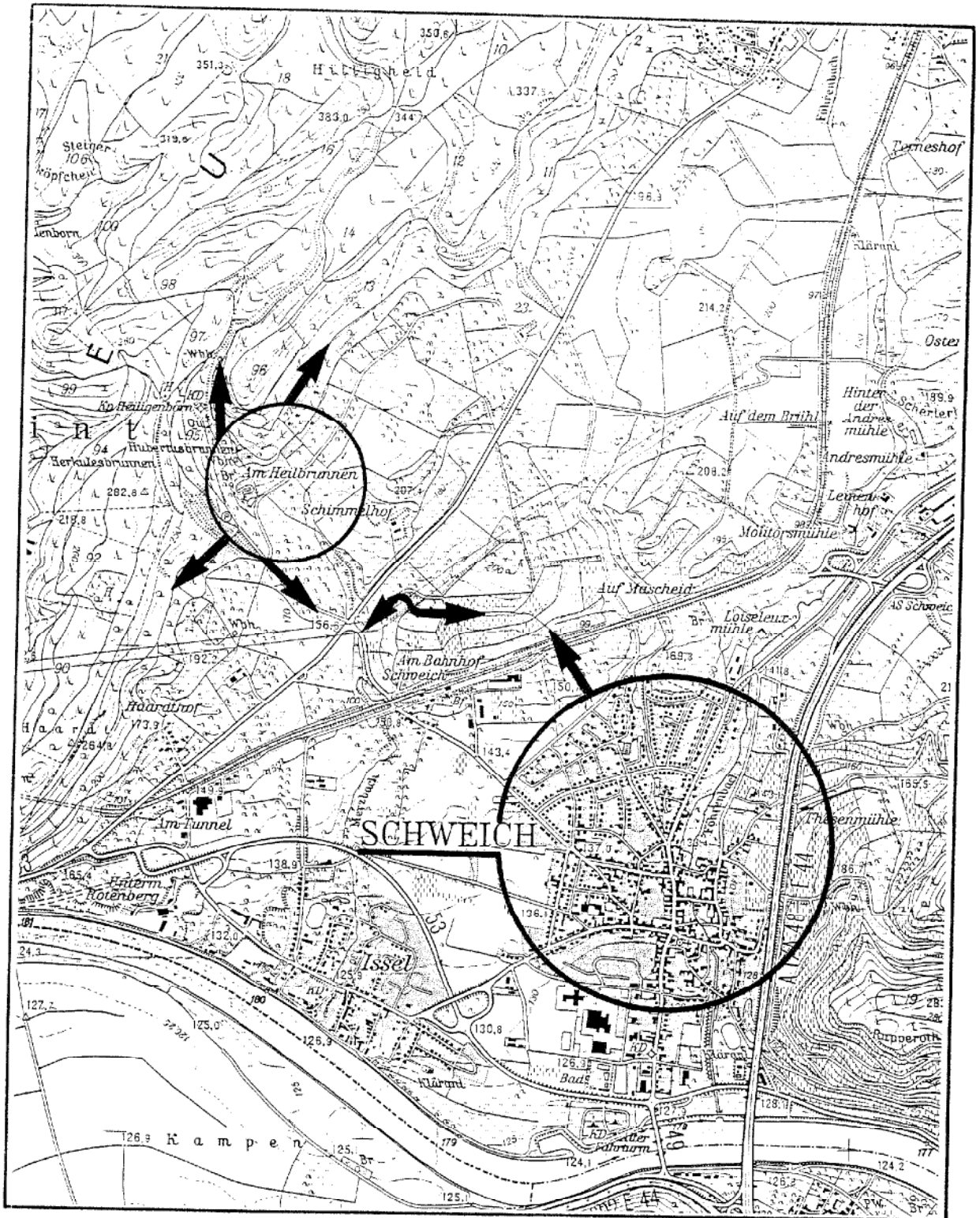
HELMUT ERNST

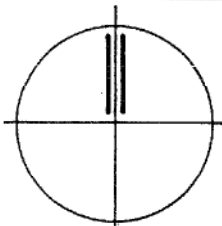
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

MÜHLENSTRASSE 80

5500 TRIER - IRSCH

TELEFON 0651/16006



	<p>STADT SCHWEICH BEBAUUNGSPLAN GWERBE GEBIET "AM BAHNHOF"</p>
	<p>FUSS- UND WANDERWEGVERBINDUNGEN</p>
<p>M. 1: 25 000</p>	<p>HELMUT ERNST LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA MÜHLENSTRASSE 80 5500 TRIER - IRSCH TELEFON 0651/16006</p>

7. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

In diesem Abschnitt wird erklärt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abweichenden Planungen der Vorrang eingeräumt werden soll:

Nach Jahren der Stagnation besitzt die gewerbliche Entwicklung der Stadt Schweich als Unterzentrum Vorrang. Für das Gewerbegebiet "Am Bahnhof" kommt der für einen gewerblichen Standort wesentliche Vorteil des Bahnanschlusses im unmittelbaren Umfeld hinzu. Da der Regionale Raumordnungsplan vom 01.06.1984 die Entwicklung der Besonderen Funktion "Gewerbe" explizit ausweist und bereits deutliche Ansätze für eine gewerbliche Entwicklung am Bahnhof vorhanden sind, haben die landespflegerischen Zielvorstellungen einer Beibehaltung landwirtschaftlicher Nutzungen gegenüber der gewerblichen Entwicklung Nachrang. Aufgrund der starken Einsehbarkeit von der Ortslage Schweich und wegen der Lage am Rande eines Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung sowie der Zuteilung der Schwerpunktfunktion "Erholung" für Schweich, ist auf Maßnahmen der Ortsbildgestaltung und Grüngestaltung besonderer Wert zu legen.

8. Geplante Änderungen bestehender Rechtsverhältnisse

Die Rechtsverhältnisse für bestehende Betriebsteile bzgl. Anbindung und Ver-/Entsorgung bleiben durch die konzipierte Bebauungsplanung unberührt. Dies gilt ausdrücklich auch für die neu festgesetzte Verpflichtung zur Versickerung von Dachwässern.

Die Festsetzung planfestgestellter DB-Geländes als gewerbliche Baufläche kann bis zur förmlichen Entwidmung der Fläche lediglich subsidiären Charakter besitzen.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch nur über den "Schwarzen Weg" an die K 39 als überörtlicher Verbindung angeschlossen. Diese Einmündung soll in Hinblick auf das wachsende und sich wandelnde Verkehrsaufkommen im Sinne der "Straßenmeisterlösung" umgestaltet werden. Für die neue Straßenerschließung (Hauptachse) ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Diese Breitendimensionierung ist in den Bedürfnissen bereits bestehender Betriebe (Busunternehmen, Bauunternehmen mit überbreiten Maschinen) und dem auf bestimmte Tageszeiten konzentrierten Verkehrsaufkommen begründet. Die übrigen Erschließungsstraßen sollen in der Breite von 6,50/5,50 m ohne gesonderte Gehwegausweisung ausgebaut werden.

Die angeschlossenen Gewerbegrundstücke werden weitestgehend durch eine 3 m breiten baumbestandenen öffentlichen (privaten) Grünstreifen zum Straßenkörper hin abgetrennt, die Zufahrt erfolgt - soweit kein Einfahrtsbereich festgelegt ist - per Ausnahme nach §31(1) BauGB durch eine auf 6 m Länge beschränkte Unterbrechung des Grünstreifens. Zusätzlich zur Direktanbindung an die L 39 ist eine Verlängerung des "Schwarzen Weges" auf die Straße "Am Bahnhof" vorgesehen. Die hierdurch entstehende zusätzliche Immissionsbelastung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße "Am Bahnhof" wird durch den Wegfall des Andienungsverkehrs aufgrund der Aufgabe des Güterbahnhofs kompensiert.

Die Versorgung mit Wasser und Energie erfolgt straßenseitig in Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes im Schwarzen Weg. Für die vorhandene Überspannleitung ist seitens des Energieversorgungssträgers eine Erdverkabelung vorgesehen. Das bestehende Niederspannungsnetz wird im Zuge des Ausbaus des Gewerbegebietes umorientiert und schrittweise erweitert. Hierfür sind zunächst 2 Trafostationen vorgesehen; eine Erweiterung erfolgt nach Bedarf.

Der Kanal soll über das bestehende Rohrnetz hinaus konsequent zum Trennsystem erweitert werden mit einer Ableitung der Regenwässer sowie der Ausleitungen des Beckens Maruhl

in ein geplantes Retentionsbecken am Merzbach. Eine landes-
pflegerisch wünschenswerte Brauchwassernutzung/Regenwasser-
versickerung wird für künftige Bauvorhaben vorgesehen. Al-
ternativ ist eine Brauchwassernutzung im Rahmen der gesetz-
lichen und satzungsmäßigen Bestimmungen zulässig.

10. Festsetzungen

Städtebauliche Planung muß durch klare planungsrechtliche Regelungen Fehlentwicklungen vorzubeugen versuchen. Mit der vorgenommenen Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung auf GRZ 0,8/GFZ 2,4 im Gewerbegebiet werden die gemäß §17 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zulässigen Obergrenzen bewußt ausgeschöpft, um eine Konzentration flächenintensiven Gewerbes auf den Schwerpunktstandort Schweich zu fördern. Diese punktuelle Verdichtung erfolgt zur Entlastung umliegender Gemeinden mit Zuweisung der besonderen Funktion "Gewerbe", sowie im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Reduzierung des Flächenverbrauchs), wengleich die weitgehende Überbauung/Versiegelung im Inneren der Gewerbeflächen aus Gründen der Einbindbarkeit in die Landschaft, sowie bzgl. der Erhaltung eines Mindestmaßes an offenem Boden aus landespflegerischer Sicht negativ zu bewerten ist.

Die Festsetzung einer eigens definierten "besonderen" Bauweise soll Vorteile und Struktur der "offenen" Bauweise erhalten (Bauwich, Einzelbaukörper, etc.) ohne funktional notwendige Ausdehnungen von Einzelbaukörpern über 50 m Kantenlänge zu unterbinden.

Um den Vorrangcharakter der Gewerbebauflächen in peripherer Lage für das produzierende Gewerbe zu unterstreichen, wird eine Einschränkung der gem. §8 BauNVO an sich zulässigen Nutzungen vorgenommen. Dies betrifft

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Darüberhinaus ist zur Erhaltung der wohnstandortnahen Grundversorgung, zur langfristigen Sicherung zentralörtlicher Funktionen, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwick-

lung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Schweich oder in anderen Gemeinden die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich.

Ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, an Endverbraucher verkaufen, sowie
- Einzelhandelsbetriebe, die Güter und Waren verkaufen, die üblicherweise nur in integrierten Lagen angeboten werden; diese gilt insbesondere für folgende Branchen:
 - Schuhe und Bekleidung
 - Elektrogeräte, Audio- und Videobereich (braune und weiße Ware)
 - Bürobedarf, Schreibwaren, EDV
 - Sport- und Spielwaren
 - Fotoartikel
 - Schmuckwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Schallplatten
 - Drogerien

Ebenfalls ausgeschlossen werden alle Vorhaben, die aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Anlage zu §3 UVPG bzw. den Anhang zu Nummer 1 der Anlage zu § 3 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden müssen.

Die Verpflichtung zur Versickerung anfallender Dachflächenwässer soll die Eingriffe in das Grundwasserregime reduzieren und die zusätzliche Einleitung von Oberflächenwässern in den Merzbach gegenüber ursprünglichen Planungen vermindern helfen. Diese Festsetzung gilt ausdrücklich nur für neu zu errichtende Gebäude, da eine nachträgliche Trennung bautechnisch nicht zumutbar ist.

Die mit 6,50 m + 1,50 m relativ breite Ausweisung des "Schwarzen Weges" ist in den bereits angesiedelten Betrieben (Busse, Tieflader etc.) sowie der Notwendigkeit einer gesicherten Anbindung des Fußgängerverkehrs von der Bahnhofstraße an den Bahnhof begründet.

11. Bodenordnung

Im gesamten Plangebiet ist eine Baulandumlegung gemäß §45 ff BauGB erforderlich.

12. Landespflegerischer Planungsbeitrag gem. §17 LPflG RP
Teil II - Grünordnung

12.1 Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffserheblichkeit)

Zur Feststellung der Eingriffserheblichkeit werden die Auswirkungen des Eingriffs - geordnet nach Potentialen - erfaßt und anschließend bewertet. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht hierbei das Problem, daß der tatsächliche Eingriff (z.B. Art und spezifische Emissionen des anzusetzenden Gewerbes) noch gar nicht endgültig qualitativ wie quantitativ abschätzbar ist. Es kann somit nur eine überschlägige Einschätzung erfolgen, genauere und ggf. korrigierende Auflagen müssen im einzelnen Genehmigungsbescheid getroffen werden.

Bei den Eingriffen wird zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

- a) baubedingt: Eingriffe der Bauphase, z.B. Beseitigen von Vegetationsbeständen, Lagern von Baumaterial, Lärm und auf Anfahrtswegen etc.
- b) anlagenbedingt: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Kleinklimaänderung durch Versiegelung, Barriereeffekte durch Straßen etc.
- c) betriebsbedingt: Erhöhter Verbrauch von Trinkwasser, Lärm und andere Emissionen durch Andienung, produktionsbedingte Emissionen etc.

Liste der Auswirkungen (tabellarisch):

=====

Arten- und Biotopschutz (a):

- baubedingt:
- Störung der Tier und Pflanzenwelt durch Maschineneinsatz
 - Lärm und andere Emissionen
 - Beseitigung faunistisch reicher Streuobstbestände/Hecken
 - Versiegelung und damit Lebensraumverlust durch Überbauung und Befestigung des Gebäudeumfeldes sowie Wegebau
- anlagenbedingt:
- Zerschneidung von Tierlebensräumen
 - Barriereeffekte
- betriebsbedingt:
- Lärm, Abgase und andere Emissionsbelastungen auch im betriebsferneren Umfeld mit Störung von Tierlebensräumen (Tierwanderungsräumen) und Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten durch Produktion und Andienung

Bodenschutz / Bodennutzung (b):

- baubedingt:
- Verlust offenen Bodens
 - Verlust von Oberboden
 - Zerstörung und Vermischung natürlicher Bodenhorizonte
 - Bodenverdichtung durch Baubetrieb
 - Gefahr der Kontamination verbleibenden Bodens durch den Baubetrieb
- anlagenbedingt: (• keine Auswirkungen)
- betriebsbedingt:
- Verlust offenen Bodens durch Überdecken/Verdichten bei Materiallagerung
 - Gefahr nachträglicher Kontamination durch Betriebsabläufe

Landschaftsbild / Erholung (l):

- baubedingt:
- Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen, einbindender Streuobstwiesen
 - Emissionen während der Bauphase
 - Optische Beeinträchtigungen während der Bauphase
- anlagenbedingt:
- mangelnde Gestaltungsqualität durch reine Funktionalarchitektur
 - ungeordnete (einsehbare) Lagerflächen
 - allgemeine optische Beeinträchtigungen
 - Anbau an Wanderwegeverbindung
- betriebsbedingt:
- Lärm und andere Emissionen durch Betriebsabläufe und Andienung

Siedlung / Wohnen (s):

- baubedingt:
- Lärm und andere Emissionen
 - optische Beeinträchtigungen des weiteren Wohnumfeldes
- anlagenbedingt:
- mangelnde Gestaltungsqualität durch reine Funktionalarchitektur
 - ungeordnete (einsehbare) Lagerflächen, z.T. unmittelbar angrenzend an private Gartennutzungen
 - allgemeine optische Beeinträchtigung
 - (• siedlungsnahes Arbeitsplatzangebot)
- betriebsbedingt:
- verstärktes Verkehrsaufkommen auch im weiteren Umfeld durch Andienung/Publikumsverkehr

Wasserhaushalt / Klima (w):

- baubedingt:
- Kontamination des Grundwassers durch Baubetrieb
 - Versiegelung (Verringerung der Grundwasserneubildung)

- anlagenbedingt:
- Änderung der bodennahen Windströme
 - Aufheizung über versiegelten Flächen
- betriebsbedingt:
- Änderung des Kleinklimas durch weitere Aufwärmung aufgrund von Betriebsabläufen
 - Verstärkung der Inversionsproblematik im Talraum durch Erhöhung des Schadstoffausstoßes

Grundsatzbewertung:

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können nur vorhersehbare (allgemein anzunehmende) anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sowie baubedingte Dauerauswirkungen (irreversibel) von Bedeutung sein. Dies sind insbesondere:

- Zerstörung vorhandener Biotopstrukturen (insbesondere Streuobstbestände/Hecken)
- Bodenversiegelungen (Zulässigkeit gemäß GRZ)
- Emissionsbelastungen für das unmittelbare wie das weitere Umfeld (Lärm, Verkehr, Abgase,...)
- bleibende optische Beeinträchtigungen durch mangelnde Gestaltungsqualität und unzureichende pflanzliche Einbindung bzw. Beseitigung der bestehenden Einbindung durch Gehölze.
- Benachbarung privater Gartennutzungen (Bestand) mit gewerblichen Lagerflächen
- Arbeitsplatzangebot/-sicherung
- klimatische Auswirkungen (Aufheizung versiegelter Flächen)
- Barriereeffekte

12.2 Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Nutzungsänderung durch Umwidmung und Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker- und Rebland), sowie von Streuobstbeständen und Hecken in gewerbliche Bauflächen weicht wesentlich von den landespflegerischen Zielvorstellungen ab und zieht belastende Langzeitauswirkungen nach sich, so daß sie einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt.

Gemäß gesetzlichem Auftrag sind dabei vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen, so daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Nachfolgend werden die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verminderung/Kompensation des geplanten Eingriffs kurz aufgelistet und näher erläutert.

- Minimierung der Versiegelung durch Festschreibung freizuhalten der Flächen und Reduzierung des Versiegelungsgrades mittels Belagsbindungen (Schotterrassen, Rasenpflaster, wassergebundene/Splittdecken):

Der Anteil offenen Bodens wird möglichst umfassend gehalten, die gerade für eine ausreichende Grundwasserneubildung wichtige Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer weniger eingeschränkt

- Festschreibung von Brauchwassernutzung/Regenwasserversickerung:

Die Grundwasserneubildungsrate wird erhalten, bzw. der Grundwasserbedarf durch geringere Entnahmemengen (Trinkwasser) an anderer Stelle insgesamt reduziert.

- Festsetzungen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Neuaufbau einer neuen Biotopstruktur im besiedelten Gebiet, zugleich Wiederherstellung/Neugestaltung des Landschaftsbildes gemäß gesetzlichem Auftrag, Reduzierung der Aufheizungen versiegelter Flächen und somit kleinklimatische Stabilisierung, Luftfilterung und Sauerstoffproduk-

- tion am Ort der Emission und erhöhten Sauerstoffbedarfs.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Entwicklung einer funktionierenden gestuften Biotopstruktur mit Vernetzungsfunktionen, hier insbesondere Erhaltung/Verlagerung der Funktionen der Streuobstbestände
 - Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude, Einfriedungen etc.: Wiederherstellung/Neugestaltung des Landschaftsbildes unter dem Aspekt unmittelbarer Erlebbarkeit (näheres Wohnumfeld), aber auch im Bezug auf die Fernwirkung für Erholungssuchende

12.3 Relativität der Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wesentliche Problematik bei der Festsetzung von Art und Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Reife von Ökosystemen. Von temporären Biotopen - wie z.B. Steinbrüchen - und gut regenerierbaren Lebensstättentypen mit natürlicher hoher Dynamik (v.a. Pionierbiotope) einmal abgesehen, benötigen Biozönosen oft Jahrzehnte, bisweilen sogar Jahrhunderte um neu auszureifen. So ist durch optisch wie vegetationskundlich gelungene Biotopgestaltung zwar die Wiederherstellung eines Grundstocks typischer Flora und Fauna möglich, dennoch ist noch auf relativ lange Sicht faunistisch eine Verschiebung von den spezialisierten biotopeigenen Arten zu den "Allerweltsarten" zu verzeichnen.

Bereits Einjährigengesellschaften brauchen auch bei gutem Samenvorrat im Boden bis zu 4 Jahren zur Regeneration, Hecken zeigen noch nach 10-15 Jahren kaum Einwanderungen spezialisierter Insektenarten. Erschwerend kommt hinzu, daß nicht selten während der Regenerationszeit die Schadeinflüsse aus der Umgebung zunehmen und potentielle Zuwanderungsquellen durch neue Eingriffsmaßnahmen vernichtet werden. Aus diesem Grunde ist der Vermeidung von Eingriffen gegenüber einer Kompensation unbedingter Vorrang einzuräumen.

12.4 Festlegung von Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur näheren Fixierung notwendiger Maßnahmen ("Bilanzierung") sind die bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Konflikte darzustellen, und gleichzeitig Aussagen zur Qualität und Quantität möglicher Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Grundsätzlich ist der Versuch zu unternehmen, Beeinträchtigungen potentialbezogen funktional auszugleichen; Biotoptypen der Liste der gefährdeten Biotoptypen in Rheinland-Pfalz sind - soweit nicht ohnehin kein Eingriff statthaft ist - in jedem Falle mindestens flächengleich durch Herstellung des gleichen Biotoptyps an anderer Stelle auszugleichen, wobei je nach Dauer der Entwicklungszeit zusätzlich ein Flächenaufschlag bis zu 150% vorzunehmen ist. Die Initiierung einer Ersatzmaßnahme im Sinne der Herstellung eines anderen Biotoptyps, ist nicht möglich. In anderen Fällen kann bei fehlender Ausgleichbarkeit im Umfeld des Eingriffs ersatzweise eine Maßnahme der Biotopentwicklung orientiert an den landespflegerischen Zielvorstellungen für den Gesamtraum vorgenommen werden, wobei Fläche/Anzahl der Ersatzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Wertigkeitsvergleichs der Biotoptypen alt/neu zum Ausgangspotential in Relation zusetzen ist. Für das nicht ausgleichbare/ersetzbare Potential "Boden" wird hilfsweise je nach Wertigkeitserhöhung durch vorgenommene Ersatzmaßnahmen ein Flächenanteil von 1/2 bis 1/1 (bei Böden auf landwirtschaftlichen Vorrangstandorten bis 2:1) der neu versiegelten Fläche in Ansatz gebracht. Für das ebenfalls nur schwer ausgleichbare Potential "Wasser" wird bei fehlender Brauchwassernutzung/Regenwasserversickerung hilfsweise nochmals ein etwa hälftiger Zuschlag auf die für das Potential "Boden" ermittelte Ersatzfläche erhoben. Da eine Trennkanalisation geplant ist und künftige Dachflächenwässer versickert/nachgenutzt werden, jedoch bereits Altanlagen ohne Trennsystem in erheblichem Umfang bestehen, wird im konkreten Falle ein Aufschlag von 25 % erhoben.

12.4.1 Einschätzung der ökologischen Wertigkeit (Bestand)

Die aufgrund bestehender Baugenehmigungen heute bereits (teil-) versiegelten und überbauten Bereiche gehen - ungeachtet ihres weitgehend "legalen" Status - nur unvollständig in die ökologische Betrachtung ein. Wegen des hohen Versiegelungsgrades, großflächiger Materiallagerungen, permanenter Umlagerungen sowie allgemein starken Nutzerdrucks bei gleichzeitig fehlenden Ausgleichsstrukturen sind im Bereich der heutigen Gewerbenutzungen relevante Vegetationsbestände und Habitate für die Tierwelt bereits in so erheblichem Maße reduziert, daß nur sehr streßtolerante und hochgradig anpassungsfähige Ubiquisten in diesen Flächen überhaupt noch einen (Teil-) Lebensraum finden.

Ackerflächen und weite Teile vorhandener Ackerbrachen bieten zwar ein gewisses Nahrungspotential u.a. für einige Vogelarten, aufgrund der in früheren Jahren intensiveren Nutzung sowie der tiefgreifenden mechanischen Bodenbearbeitung sind jedoch kaum noch Wildkrautbestände und nur wenige Feldvögel, Feldkäfer oder andere Feldtierarten anzutreffen. Die ökologische Wertigkeit ist relativ gering.

Die extensiv bewirtschafteten Rebflächen besitzen durch Bodenbedeckung im Gegensatz zu Intensivrebanlagen noch ein gewisses Spektrum an Wildkräutern. Ebenfalls sind Grünland- und ältere Ackerbrachen in Teilbereichen bereits soweit entwickelt, daß sie mit ihrer - teilweise hochstaudenartigen- Krautschicht als wesentlicher Teillebensraum für Fliegen, Käfer, Hautflügler, Schmetterlinge u.v.m. gelten müssen. Diese Flächen sind von mäßiger ökologischer Wertigkeit. Wohl wertvollste Struktur ist die Fläche mit dichten, mehrreihigen, z.T. dornenreichen Hecken im Norden, die aufgrund ihrer Schutzfunktion gegen Nesträuber von Vögeln u.a. als bevorzugter Nistplatz angenommen werden. Sie sind zugleich auch wichtiges Nahrungsbiotop für samen- und fruchtverzehrende Singvögel mit Lebensschwerpunkt im Offenland und finden die Ergänzung in benachbarten Einzelbaumstrukturen, die als Ansitz- und Singwarte dienen. Generell bieten diese Heckenstrukturen Rückzugsmöglichkeiten für Offenlandarten in

Zeiten widriger Witterung (kühl-feuchtes Frühjahr, heiße Sommer).

Aufgrund ausreichender Breite (Windschutz für z.B. Falter im Innern, wichtiger Teillebensraum für Käfer) und einer gut ausgeprägten Schleppe mit blütenreichem Krautsaum sind die Hecken zudem wichtiger Lebensraum für zahlreiche Insekten. Sie dienen als Aktionszentrum für viele Kleinsäuger wie Igel, Spitzmaus, Mauswiesel etc. und werden von etlichen Freci- und Bodenbrütern angenommen (Grasmücke, Meisen, Elstern, Finken, Rabenkrähen...) Weiden und Haseln als Begleitarten sorgen für ein zeitiges Nektarangebot. Benachbart stehen noch relativ geschlossene Streuobstbestände, deren Zoozönose - wohl auch aufgrund der zwei deutlich abgrenzbaren Straten von Baum- und Krautschicht - sehr arten- und individuenreich ist und daher von besonderer Bedeutung für den Naturschutz, wenngleich nur wenige Arten streng an diesen Lebensraum gebunden sind. Die verschiedenen "Stockwerke" des Obstbaums und ihre jeweilige Ausprägung bilden eine Vielzahl von unterschiedlichsten Habitaten für eine Tierwelt differenziertester Lebensraumansprüche, sodaß heutzutage generell viele gefährdete Arten geradezu als Charakterarten von Streuobstwiesen gelten.

Der Kronenbereich beherbergt ähnliche Arten wie lichte Heckenstrukturen, daneben kommt durch Alt- und Totholzanteile eine hohe Attraktivität für Baumhöhlenbrüter (Kauz, Specharten, Stare...) sowie altholzgebundene Käfer und Hautflügler. Gerade im Winter ist die Funktion als Nahrungshabitat für wandernde Tierarten, insbesondere auch Zugvögel, nicht zu unterschätzen.

Die vorgefundenen Heckenstrukturen und Streuobstbestände sind von hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit und müssen ungeachtet der unterschiedlichen Wertigkeit der Einzelbäume als Biotopkomplex im Ganzen betrachtet werden.

12.4.2 Einschätzung der ökologischen Wertigkeit (Planung)

Eine konsequente innere Durchgrünung primär gewerblich genutzter Bauflächen mit potentiell hohem Versiegelungsgrad und umfangreichen Störeinflüssen auf die Fauna dient zuerst städtebaulich-gestalterischen Funktionen, der Minimierung kleinklimatischer Verschlechterungen, einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie beim Gewerbegebiet "Am Bahnhof" in Schweich - expositionsbedingt - einer Einbindung in die von der Ortslage gut einsehbare Landschaftskulisse sowie der Reduzierung von Störeinflüssen auf die Erholungsnutzung durch Abschirmung.

Gerade auch eine Ansiedlung spezialisierter Arten aus Biozöosen natürlicher Biotoptypen kann und darf nicht erwartet werden. Allenfalls kann das Dach aus großkronigen Bäumen in einigen Jahren als Habitaterweiterung für Teile der Vogelwelt aus angrenzenden Obstwiesen und Hecken aufgefaßt werden, und in den Hecken ruhigerer Bereiche werden sich erste Frei- und Bodenbrüter ansiedeln. Die - gesamtökologisch gesehen - geringen Funktionsverluste durch Umwandlung von Ackerflächen und jungen Brachen können durch Begleit- und Rahmengrün dennoch nur unzureichend aufgefangen werden. Die ökologische Wertigkeit einer - wenngleich standortgerechten - Rahmeneingrünung ist bestenfalls mäßig. Die Eingriffe in Hecken- und Streuobststrukturen von hoher bis sehr hoher Wertigkeit sind diesseits der Bahnlinie überhaupt nicht zu kompensieren, wenn den Zielsetzungen der raumordnerischen Funktionszuweisung G auf der Gesamtfläche Folge geleistet, d.h. eine Konzentration gewerblicher Entwicklungen angestrebt wird. Ein zumindest teilweiser Verzicht auf die Eingriffe oder ein Ausgleich vor Ort wird die gewerbliche Nutzbarkeit einschränken. Hilfsweise wird für die im 1. Teilabschnitt wesentlich reduzierten, aber dennoch erfolgenden Eingriffe das System von Streuobstbeständen des Föhrener Kuppenlandes als Gesamtes betrachtet und "Auf Marscheid" in Ergänzung zu bestehenden Streuobstbeständen und Windschutzhecken (z.T. Biotope der Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim) auf heutigem Ak-

kerland ein neuer Streuobstbestand initiiert (siehe Übersicht M. 1:5.000), der im Zuge ergänzender Ersatzflächenausweisung noch erweitert werden sollte.

12.5 Bemessung notwendiger Maßnahmen (Teilabschnitt 1)

Generell sind Eingriffe funktional auszugleichen. Diese Forderung stößt bei Bebauungsplänen mit hoher Versiegelungsrate an ihre Grenzen, da sich gewisse Defizite nicht funktional ausgleichen lassen, und statt dessen hilfsweise Ersatzmaßnahmen initiiert werden müssen. Nachfolgende Berechnungen dienen nicht der exakten mathematischen Herleitung notwendiger Maßnahmen, sondern eher einer Überprüfung der Dimensionierung getroffener Festlegungen.

a) Bemessung unter Berücksichtigung prägender Biotoptypen:

Ungeachtet der Notwendigkeit Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sind die hochwertigen Flächen (hier. Streuobstwiesen und entwickelte Grünlandbrachen) durch Neuschaffung desselben Biotoptyps funktional auszugleichen und zwar im Flächenverhältnis 1:1,5 um Defizite der anfänglich noch unvollständigen Entwicklung aufzufangen.

vorher	Streuobst:	9.950 qm	
	entw. Grünlandbrache:	1.300 qm	
vgl. Plan 'Biotopwert und Biotopstruktur', Bestand			
nachher	Streuobst:	9.950 qm x 1,5	
		= 14.925 qm	
	entw. Grünlandbrache:	1.300 qm x 1,5	
		= 1.950 qm	
			<hr/>
			16.875 qm

hiervon sind im Geltungsbereich
des Bebauungsplans intern
bereits kompensiert ./. 4.050 qm

Defizit 12.825 qm

=====

vgl. Plan 'Biotopwert und Biotopstruktur, Planung'
Es müssen noch auf knapp 13.000 qm biotopentwickelnde Maßnahmen zu Streuobstwiesen bzw. Grünlandbrachen ergriffen werden.

b) Bemessung nach Biotopwert

Da kein funktional flächengleicher Ausgleich zu erzielen ist, wird zur Bemessung der Ersatzmaßnahmen eine grobe Skala der Biotopwerte eingeführt; der ursprüngliche Biotopwert (Summenwert) ist wiederherzustellen.

(+) = Faktor 4

(o) = Faktor 2

(-) = Faktor 1

vorher	11.250 qm x 4 =	45.000
	8.700 qm x 2 =	17.400
	25.350 qm x 1 =	25.350
		<hr/>
		87.750 (Wertpunkte)

vgl. Plan 'Biotopwert', Bestand

nachher	4.050 qm x 4 =	16.200
	17.675 qm x 2 =	35.350
		<hr/>
		51.500 (Wertpunkte)

vgl. Plan 'Biotopwert und Biotopstruktur, Planung'

Es verbleibt ein Defizit von

87.750 - 51.500 = 36.250 Wertpunkte

Unter Anrechnung der für

a) vorgeschlagenen Aufwertung von
mindestens 13.000 qm Intensivacker
zu Streuobst (13.000 qm x 4 = 52.000) - 52.000 Wertpunkte

verbleibt ein Plus (!) von 15.750 Wertpunkten

c) Bemessung nach höchstzulässiger Versiegelung

Für den nicht funktional ausgleichbaren Bodenverlust werden ersatzweise im Verhältnis 1:0,5 bitopentwickelnde Maßnahmen (bei Teilversiegelungen 1.0,25) angesetzt.

Zusätzlich erfolgt ein 25 %iger Aufschlag wegen nur teilweiser Brauchwassernutzung/Regenwasserversickerung und Trennkanalisierung.

vorher	Vollversiegelung	22.500 qm
	Teilversiegelung	18.000 qm
	unversiegelt	67.000 qm

vgl. Plan 'Flächencharakter/Versiegelung', Bestand

nachher	Vollversiegelung	76.150 qm
	Teilversiegelung	8.175 qm
	unversiegelt	23.175 qm

vgl. Plan 'Flächencharakter/Versiegelung', Planung

Die Veränderung ist wie folgt:

Vollversiegelung:	76.150 - 22.500 =	+ 53.650 qm
Teilversiegelung:	8.175 - 18.000 =	- 9.825 qm
unversiegelt:	23.175 - 67.000 =	- 43.825 qm

Es verbleibt gemäß Ansatz ein Defizit von

53.650 x 0,5	=	26.825,00 (qm)
- 9.825 x 0,25	=	- 2.456,25 (qm)
		<hr/>
		24.368,75 (qm)
+ 25 % Aufschlag	+	6.092,20 (qm)
		<hr/>
		30.460,95 (qm)

Hiervon werden durch intern bereits festgesetzte Grünflächen aufgefangen - 23.175,00 (qm)

		<hr/>
		7.285,90 (qm)
		=====

Demnach wären auf knapp 7.500 qm externer Flächen biotopentwickelnde Maßnahmen zu ergreifen.

d) Festlegung

Der Flächenhöchstwert im Vergleich a) - c) wird bei der Bemessung nach Biotoptypen erreicht. Es werden deshalb notwendige externe Kompensationsmaßnahmen zwischen 'Klapperseit' und 'Marscheid' durch Umwandlung von knapp 13.000 qm intensiv genutztem Ackerland in Streuobstwiesen mit Grünlandbrache und Wildstrauchhecken vorgenommen. Zusätzlich werden die auf dem Grundstück bereits vorhandenen alten Obstgehölze sowie Hochstauden in die Ersatzfläche mit einbezogen, gesamt somit rd. 17.000 qm.

Die Maßnahme grenzt im Süden und Osten an das kartierte Biotop 4003 (Feldholzstreifen; Schongebiet) an und dient dessen funktionaler Ergänzung.

12.6 Inhaltliche Beschreibung der ausgewiesenen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- E1 Der 15 m breite Immissionsschutzstreifen zwischen den Gewerbeflächen und angrenzenden (faktischen) Wohnbaunutzungen ist wie folgt zu entwickeln:
Gewerbeabgewandt - auf der konzipierten Kanaltrasse - ist auf einem ca. 5 m breiten Streifen die natürliche Sukzession abzuwarten, die Fläche 1x im Jahr im Herbst zu mähen, das Mähgut abzuräumen und in den gewerbeseitigen Gehölzsaum als Mulchgut zu verbringen. Entlang der Gewerbeflächen sind vorhandene Obstgehölze zu erhalten, ergänzend entlang der gesamten Grenzlänge ein 6-reihiger Gehölzstreifen gemäß Auswahl B) der Textfestsetzungen anzulegen.
- E2 Die Fläche ist mit einer Ansaatmischung gemäß Textfestsetzung 11 zu begrünen, 1x im Jahr im Herbst zu mähen, das Mähgut abzuräumen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Die natürliche Sukzession bleibt abzuwarten.
- E3 Die externe Fläche ist entlang dem nordöstlichen Wirtschaftsweg auf ca. 50 % ihrer Länge mit einer mindestens 6-reihigen Abpflanzung gemäß Auswahl B) zu versehen. Vorhandene Obstgehölze mit Unterwuchs sind zu pflegen, die restliche heutige Ackerfläche im Raster 10 x 10 m mit Obstbaumhochstämmen (heimische Sorten) zu bepflanzen, mit einer Ansaatmischung gemäß Textfestsetzung 11 zu begrünen und 2x im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

12.7 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Ersatz)

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend - geordnet nach Potentialen - Konflikte und mögliche Kompensationsmaßnahmen tabellarisch gegenübergestellt.

K = Konfliktpotential

Das angesprochene Naturpotential ist als Kleinbuchstabe angegeben

a = Arten- und Biotopschutz

b = Bodenschutz/Bodennutzung

l = Landschaftsbild/Erholung

s = Siedlung/Wohnen

w = Wasserhaushalt/Klima

Die in Klammern angegebenen Indizes geben darüber hinaus an, ob es sich bei den Konflikten um Auswirkungen auf das Plangebiet (p) handelt oder ob auch angrenzende (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegende) Nachbargrundstücke (n) handelt.

V = Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme

A = Ausgleichsmaßnahme

E = Ersatzmaßnahme

Ergänzend ist wiederum das jeweils angesprochene Naturpotential als Kleinbuchstabe angegeben.

a = Arten- und Biotopschutz

b = Bodenschutz/Bodennutzung

l = Landschaftsbild/Erholung

s = Siedlung/Wohnen

w = Wasserhaushalt/Klima

Sämtliche Angaben der tabellarischen Gegenüberstellung beziehen sich auf den 1. Teilabschnitt.

K O N F L I K T S I T U A T I O N			L A N D E S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E			
Nr.	Fläche/ Anzahl	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Nr.	Fläche/ Anzahl	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
Ka1 (p)	9.950 qm	Beseitigung z.T. lückiger alter Streuobstwiesen und Hecken am Rande eines Gesamtsystems von Streuobstwiesen als Lebensraum typischer Fauna, insbesondere altholzgebundener Arten	Va1		Vermeidung des Eingriffs in randliche Obstwiesen und Hecken	Stärkere Verminderung bei Zielsetzung G gemäß Raumordnungsplan nicht möglich
			Aa1	4.050 qm	Aufbau streuobstartiger Bestände am Rande der Gewerbeflächen (E1, E2)	Stärkerer funktionaler Ausgleich flächennah aufgrund städtebaulicher Entwicklungsziele für Schweich diesseits der Bahnlinie nicht möglich.
			Ea1	13.000 qm	Aufbau neuer Streuobstwiesen und Hecken auf Ackerstandorten in Randlage zum bestehenden Streuobstkomplex des Föhrener Kuppenlandes	Hilfsweise Maßnahme mit langfristig gleichem Biotoptyp in anderer Zuordnung zu dem verbleibenden System der Streuobstbestände; Aufschlag für Entwicklungszeit
Ka2 (p)	9.950 qm	Beseitigung von Streuobstbeständen als Vernetzungselement (Trittsteinfunktion)	Va2		Vermeidung des Eingriffs in randliche Obstwiesen und Hecken	Stärkere Verminderung bei Zielsetzung G gemäß Raumordnungsplan nicht möglich
			Aa2	23.000 qm	Teilausgleich durch Aufbau eines neuen Gehölznetzes mit Trittsteinfunktion durch Hecken und Großgrünelemente im Baugebiet	Wesentliche Trittsteinfunktionen können auch durch andere heimische Gehölze wahrgenommen werden
			Ea2	13.000 qm	Teilersatz durch funktional gleiches Element in anderer Lage und Himmelsrichtung	Ausdehnung der Vernetzungsstruktur in Richtung Föhren
Ka3 (p)	4.800 qm	Beseitigung von Extensivrebland und entwickelten Brachen als Ganz- und Teilhabitat	Va3			Vermeidung/Verminderung bei Zielsetzung G gemäß Raumordnungsplan nicht möglich
			Aa3		Entwicklung von neuen Brachen zwischen den Gewerbegrundstücken am Rande von E1 und E2	Entwicklung von Brachen als Vernetzungselement
			Ea3		Anrechnung von Brachflächen in den Randzonen künftiger Gewerbeflächen (nicht quantifizierbar)	Gewerbeflächen werden i.d.R. in ihren Randzonen wenig genutzt, so daß sich höherwertige, wenngleich gegenüber Acker- und Weinbaubrachten andersgerichtete Brachen entwickeln

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D E S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E				
Nr.	Fläche/ Anzahl	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Nr.	Fläche/ Anzahl	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
Ka4 (p)	30.750 qm	Beseitigung von Grünlandflächen, Ackerland und Brachen mit relativer Artenarmut	Va4			Vermeidung bei Zielsetzung G gemäß Raumordnungsplan nicht möglich
			Aa4			Auch hier wird sich - nicht steuerbar - ein Teillausgleich auf den Gewerbegrundstücken einstellen
Kb1 (p)	53.650 qm	Versiegelung weiterer Flächen durch Überbauung sowie Anlage von Verkehrsflächen	Ea4	23.175 qm	Ausweisung umfangreicher öffentlicher und privater Grünflächen	
			Vb1		Reduzierung der Totalversiegelungen	Verminderung des Eingriffs
			Ab1		biotopentwickelnde Maßnahmen	kein funktionaler Ausgleich oder Ersatz durch Entseidelungen möglich; hilfsweise Sicherstellung von Begrünungsmaßnahmen mit mindestens hälftigem (bei Teilversiegelung geviertelt) Umfang der zusätzlichen Versiegelungen
			Eb1	36.000 qm		Stärkere Verminderung bei Zielsetzung G gemäß Raumordnungsplan nicht möglich
Kl1 (p+n)		Beseitigung von Streuobstwiesen/Obstbaumreihen/Hecken als Landschaftselement (allgemein)	Vl1		Erhaltung randlicher Obstwiesen und Hecken im 1. Teilabschnitt	Funktionaler Ausgleich flächennah aufgrund städtebaulicher Entwicklungsziele für Schweich diesseits der Bahnlinie nicht möglich
			Al1			
			El1		Aufbau neuer Streuobstwiesen/Obstbaumreihen/Hecken auf Ackerstandorten in Randlage zum bestehenden Streuobstkomplex des Föhrener Kuppenlandes	Neuschaffung der Landschaftselemente an anderer Stelle
Kl2 (p+n)		Beseitigung von Großgrünelementen als Einbindung bestehender wie künftiger Gewerbeflächen	Vl2		Erhaltung randlicher Obstwiesen und Hecken im 1. Teilabschnitt	Stärkere Verminderung bei Zielsetzung G gemäß Raumordnungsplan nicht möglich
			Al2		Aufbau eines neuen Grünsystems mit großkronigem Strukturgrün und gliedernden Heckensystemen entlang der Grundstücksgrenzen zur landschaftlicher Einbindung	Neugestaltung des Landschaftsbildes durch innere und äußere Begrünung
			E12			

K O N F L I K T S I T U A T I O N		L A N D E S P F L E G E R I S C H E M A S S N A H M E				
Nr.	Fläche/ Anzahl	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Nr.	Fläche/ Anzahl	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
Kw1 (p+n)	53.650 qm	Versiegelung weiterer Flächen durch Überbauung sowie Anlage von Verkehrsflächen	Vw1		Reduzierung der Totalversiegelungen; Dachwassernutzung	Reduzierung des Eingriffs mit Folgen für die Grundwasserneubildungsrate
			Aw1		Kanalisation im Trennsystem	zumindest funktionaler Teilausgleich durch Retention, jedoch nur teilweise Versickerung/Mehrfachnutzung
			Ew1	36.000 qm	biotopentwickelnde Maßnahmen	Teilersatz durch Verpflichtung zur Nachnutzung/Versickerung von Dachflächenwässern. Durch Vorbelastungen dennoch mindestens 25%iger Aufschlag auf Begrünungsmaßnahmen gem. Abl/Ebl
Ks1 (p+n)		Erhöhte Immissionsbelastung und optische Beeinträchtigung für angrenzende Wohnhäuser	Vs1		Einhaltung der Abstände gem. städtebaulichen Orientierungswerten	Vermeidung/Verminderung aufgrund Zielvorgaben nur durch Emissionsbeschränkungen im Genehmigungsverfahren möglich
			As1 Es1		optische Abschirmung der Gewerbeflächen durch Grüneinbindung	geringfügiger Ausgleich der Beeinträchtigungen durch optische Grüneinbindung

13. Kostenschätzung

A) überschlägige Kostenschätzung Grünordnung (1. Teilabschnitt)

Hochstämme

Solitärbäume als Hochstämme liefern, einschließlich Bodenaustausch und vegetations-technischer Bodenverbesserung, Bodenbearbeitung, Pflanzarbeit und Verankerung
ca. 85 St. à 500,-- DM 42.500,-- DM

Obstbäume

Obstbäume als Hochstämme liefern, einschließlich Pflanzarbeit und Verankerung
ca. 50 St. à 50,-- DM 7.500,-- DM

Strauchpflanzungen

Wildstrauchpflanzung, einschließlich Bodenverbesserung, Pflanzarbeit und Fertigstellungspflege
ca. 3.000 qm à 10,-- DM 30.000,-- DM

Ansaaten

Ansaat von Landschaftsrasen, einschließlich Fertigstellungsschnitten
ca. 80.000 qm à 2,-- DM 16.000,-- DM

Nettosumme	96.000,-- DM
+ 10 % Nebenkosten	9.600,-- DM
	<hr/>
	105.600,-- DM
+ 14 % MWSt und zur Aufrundung	14.900,-- DM
	<hr/>
Bruttogesamtsumme	120.500,-- DM
	=====

Aufgestellt: Trier, den 26.03.1992
Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDIA
Mühlenstr. 80, 5500 Trier
Tel. 0651/16006
Fax. 0651/18949

B) überschlägige Kostenschätzung Tiefbau
(siehe nächste Seite)

Kostenschätzung

Gewerbegebiet "Am Bahnhof"

1. Teilabschnitt

1.) Straße " A " (oberhalb Flach)

Straßenvorstufenausbau

ca. 1.200 qm Fläche bis einschl. Binder-
tragschicht x 90.- 108.000.-- DM

Endausbau

ca. 1.100 qm Asphaltfeinschicht +
-binder x 30.- 33.000.-- DM

Randeinfassung (Hochbord) + Rinnen-
flußplatten ca. 270 lfdm.

x 60.- 16.200.-- DM

Nebenkosten

12.800.-- DM

170.000.-- DM

=====

2.) Straße " Schwarzer Weg "

Straßenvorstufenausbau

ca. 3.300 qm Fläche x 90.- 297.000.-- DM

Endausbau

ca. 3.000 qm x 30.- 90.000.-- DM

Randeinfassung ect.

ca. 760 lfdm. x 60.- 45.600.-- DM

ca. 350 lfdm. (Tiefbordsteine)

x 30.- 10.500.-- DM

Vorhandene Asphaltdecke auffrä-
sen und Bindemittel aufsprühen

ca. 500 qm x 28.- 14.000.-- DM

Vorhandene Befestigungen aufneh-
men + entsorgen ca. 500 qm

x 30.- 15.000.-- DM

Nebenkosten

37.900.-- DM

510.000.-- DM

=====

3.) Straße "B" (zu Madell III)

Straßenvorstufenausbau

ca. 3.400 qm x 90.- 306.000.-- DM

Endausbau

ca. 3.100 qm x 30.- 93.000.-- DM

Randeinfassung

ca. 1.000 lfdm. x 60.- 60.000.-- DM

Nebenkosten

36.000.-- DM

495.000.-- DM

=====

Zusammenstellung:

1.) Straße " A " 170.000.-- DM

2.) Straße " Schwarzer Weg " 510.000.-- DM

3.) Straße " B " (zu Madell III) 495.000.-- DM

4.) Abwasserentsorgung lt. Angabe Büro
Bambach 750 TDM davon 50 % Anteil Stadt 375.000.-- DM

1.550.000.-- DM

5.) Straßenbeleuchtung 100.000.-- DM

Netto 1.650.000.-- DM

Brutto 1.881.000.-- DM

=====

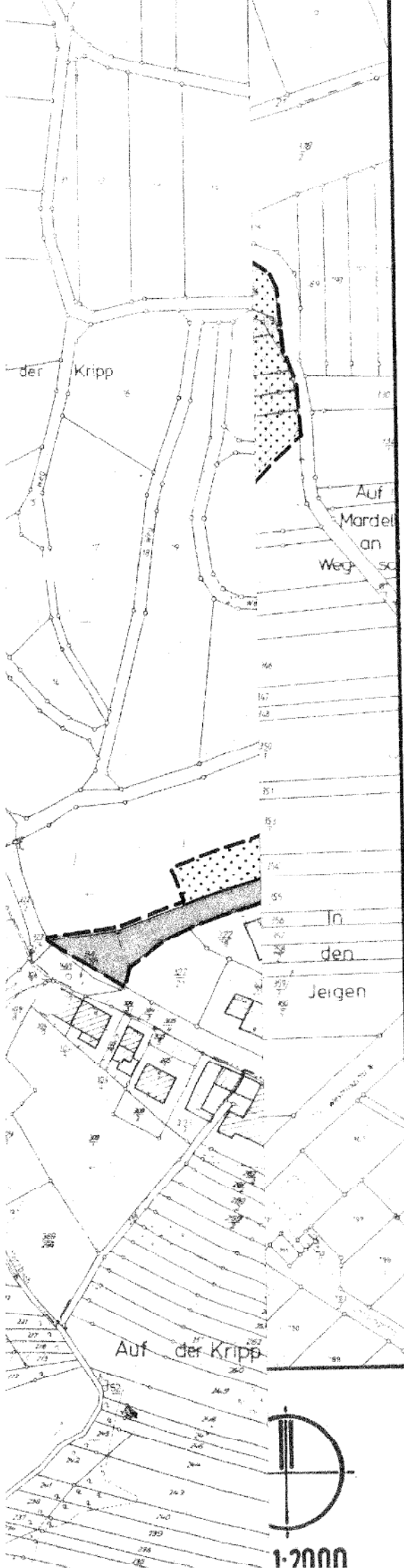
(Ohne Grunderwerb, ohne Ausbau alte Straße zum Bahnhof etc.,
ohne Wasserversorgung (Büro Bläsius).

A u f g e s t e l l t :
Schweich, den 24.03.1992




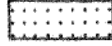


14. Trennung des Geltungsbereichs in Teilabschnitte

Die Stadt Schweich strebt eine Widmung der im Planteil dargestellten Gesamtfläche als Gewerbebauland an. Aufgrund erheblicher Bedenken seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde bei der Offenlegung auf der einen Seite und des unverändert hohen Ansiedlungsbedarfs andererseits, wurde der Bebauungsplan in Teilabschnitte aufgeteilt. Die strittigen randlichen Heckensysteme und Streuobstwiesen sowie ein Teil der Erschließungsstraße wurden zur weiteren Untersuchung - auch alternativer Nutzungen oder nur partieller Eingriffe - verfahrensrechtlich abgetrennt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden neu bilanziert. Das "Guthaben" aus der Bilanzierung bzgl. Biotopwert und höchstzulässiger Versiegelung ist für den 2. Teilabschnitt anzurechnen. Die Höhe des "Guthabens" liegt im wesentlichen in den umfangreichen Vorbelastungen des 1. Teilabschnitts begründet.



CHARAKTERISIERUNG

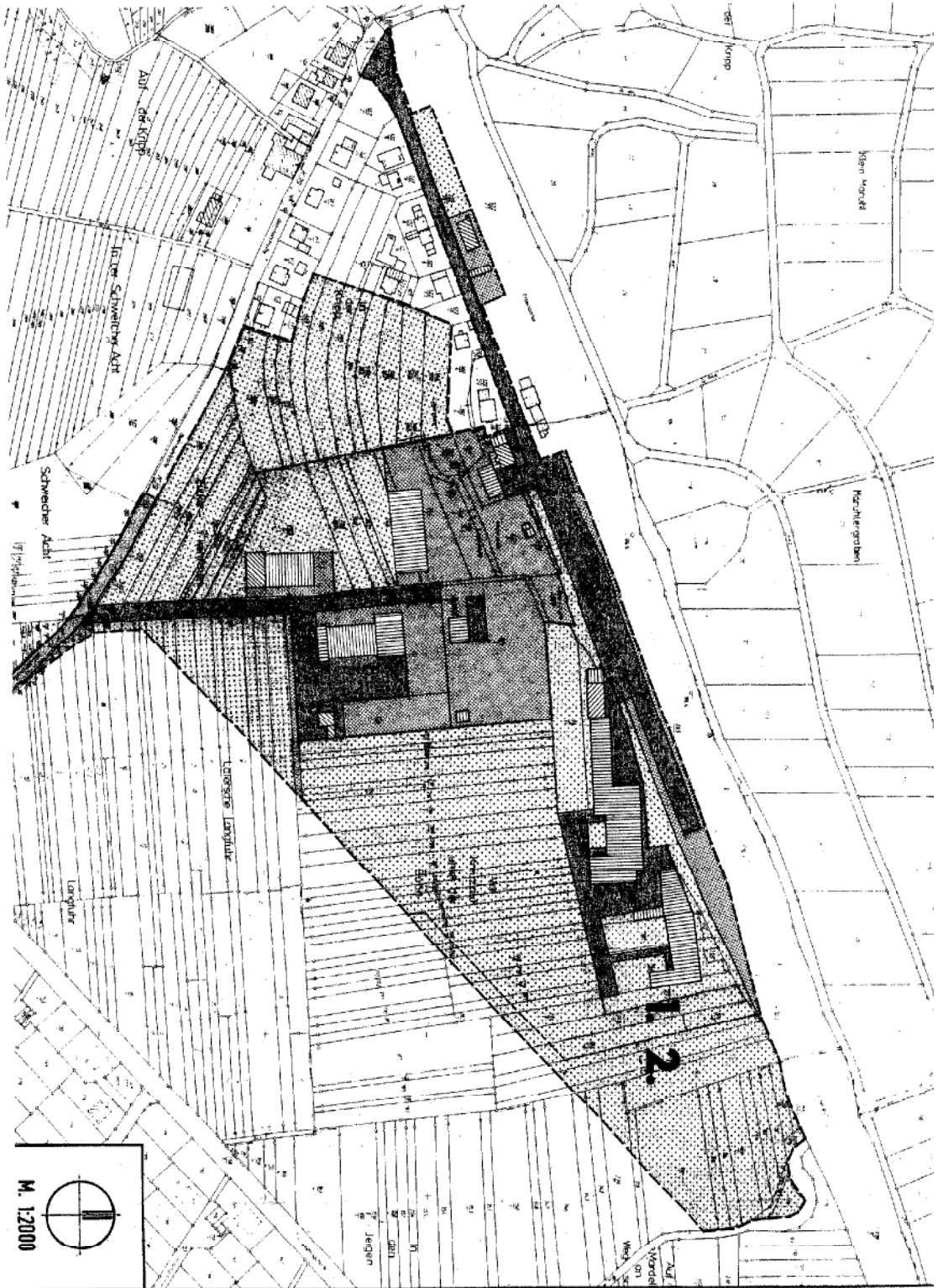
		1. TEILABSCHNITT	
	ÜBERBAUUNG	ca. 8.000 qm	ca. 8.000 qm
	TOTALVERSIEGELUNG	ca. 14.500 qm	ca. 14.500 qm
	TEILVERSIEGELUNG	ca. 18.000 qm	ca. 18.000 qm
	LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHEN / GÄRTEN (UNVERSIEGELT)	ca. 81.000 qm	ca. 67.000 qm
		ca. 121.500 qm	ca. 107.500 qm

STADT SCHWEICH BEBAUUNGSPLAN 'AM BAHNHOF' LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

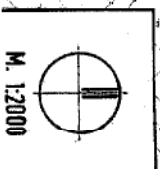
-FLÄCHENCHARAKTER / VERSIEGELUNG (BESTAND)



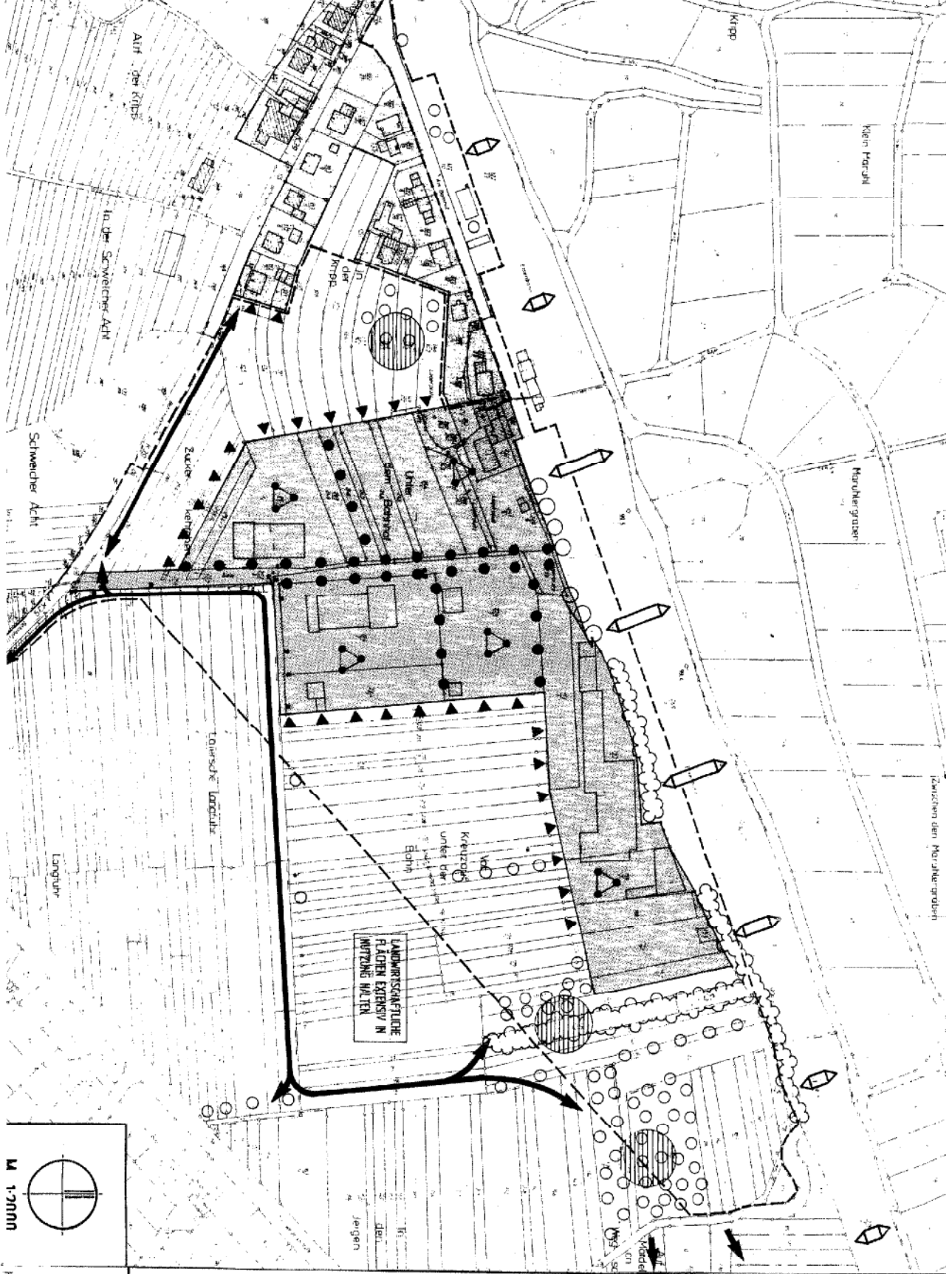
1:2000






CHARAKTERISIERUNG:		VERLAESSIGKEIT	
	ÜBERBAUUNG	ca. 8.000 qm	ca. 8.000 qm
	TRIFLÄCHENBEGELNUNG	ca. 14.500 qm	ca. 74.500 qm
	TELFREISIEGELNUNG	ca. 18.000 qm	ca. 18.000 qm
	LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHEN / GÄRTEN (UNVERSIEGELT)	ca. 61.000 qm	ca. 67.000 qm
		ca. 21.500 qm	ca. 107.500 qm



STADT SCHWEICH
 BEBAUUNGSPLAN 'AM BAHNHOF'
 LANDSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
 -FLÄCHENCHARAKTER / VERSIEGELUNG (BESTAND)
 H. ERNST 3/82 Bl./10








VORGABEN

-  VORHANDENE MASSEBAUFÄCHEN
-  VORHANDENE GEWÖBLICH GENUTZTE BAUFÄCHEN
-  VORHANDENE BAHNLINIE ALS ZÄSÜR

-  VORHANDENE EINZELGEBÄUDESTRUKTUREN
-  VORHANDENE GESCHLOSSENE GEBÄUDESTRUKTUREN

BESTÄNDE FÜR DIE AUS SCHRITZÜHNDEN EINE NUTZUNGSÄNDERUNG UNTERLEBEN MUSS, LEGEN NICHT VOR.

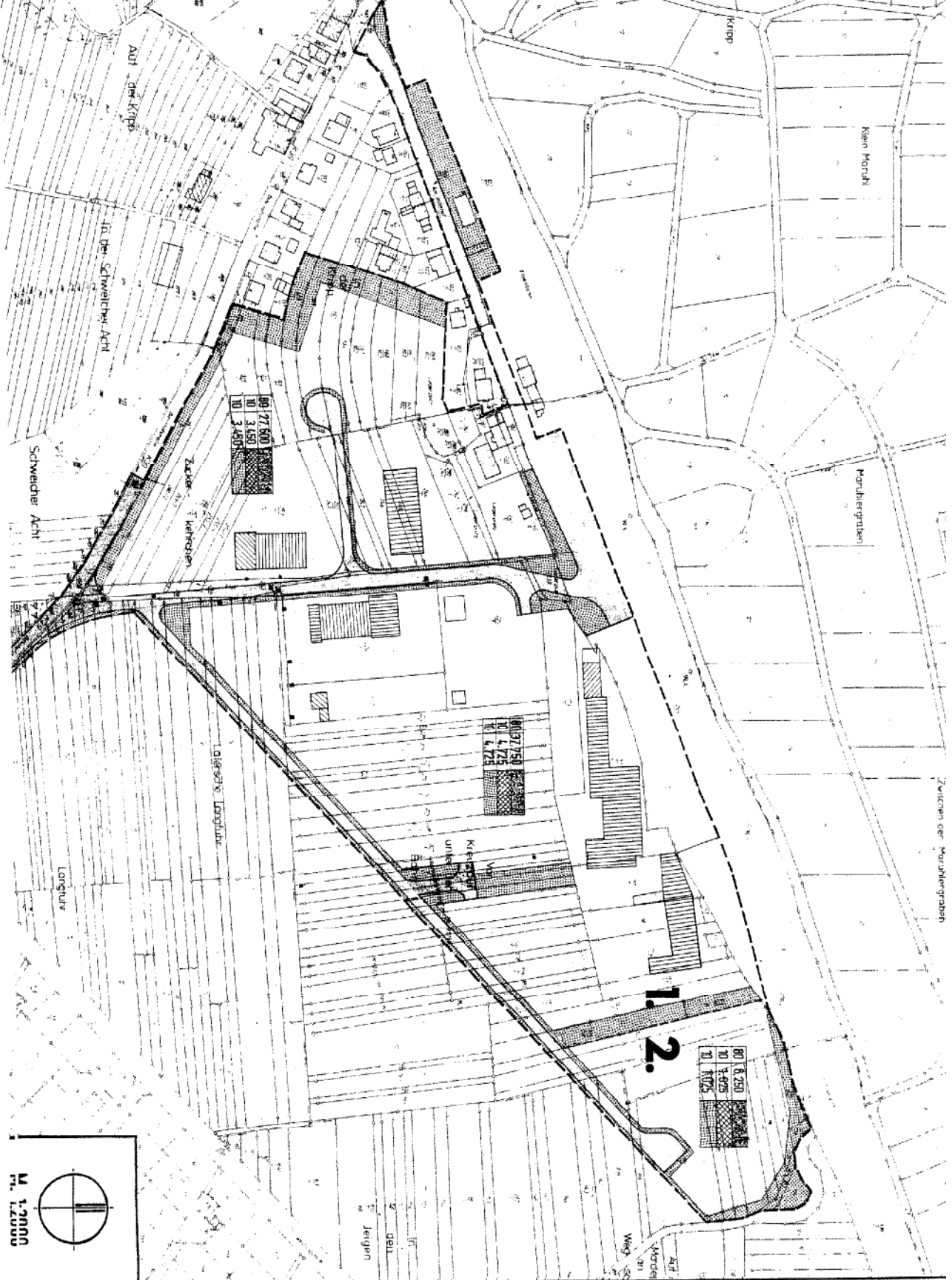
ENTWICKLUNGSZIELE

-  VORHANDENE GEBÄUDESTRUKTUREN HÖHERER WERTIGKEIT ERHALTEN, PFLIEGEN UND ENTWICKELN
-  VORHANDENE GEBÄUDESTRUKTUREN ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGEN WEGE, J. LINIENKRÄFT MITTELMÄSSIG VERNETZTE
-  SEITLINGS- UND GEWERBEFLÄCHEN AM RAND ZUR LANDSCHAFT EINORDNEN
-  GEWERBEFLÄCHEN MIT GROSSEREN KAMMERN UND GÄLBERN
-  GEWERBEFLÄCHEN IN INNEN DURCHGÄNGEN UND VERSIEGELUNG MINIMIEREN

SONSTIGES

-  GELTUNGSBEREICH (GESAMT)

STADT SCHWEIGHOF
 BEBAUUNGSPLAN 'AM BAHNHOF'
 LANDESPFLIEGENSCHER PLANUNGSBEITRAG
 - LANDESPFLIEGENSCHER ZIELVORSTELLUNG
 HERBST 3/02 BL/100

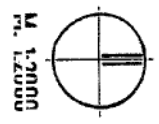


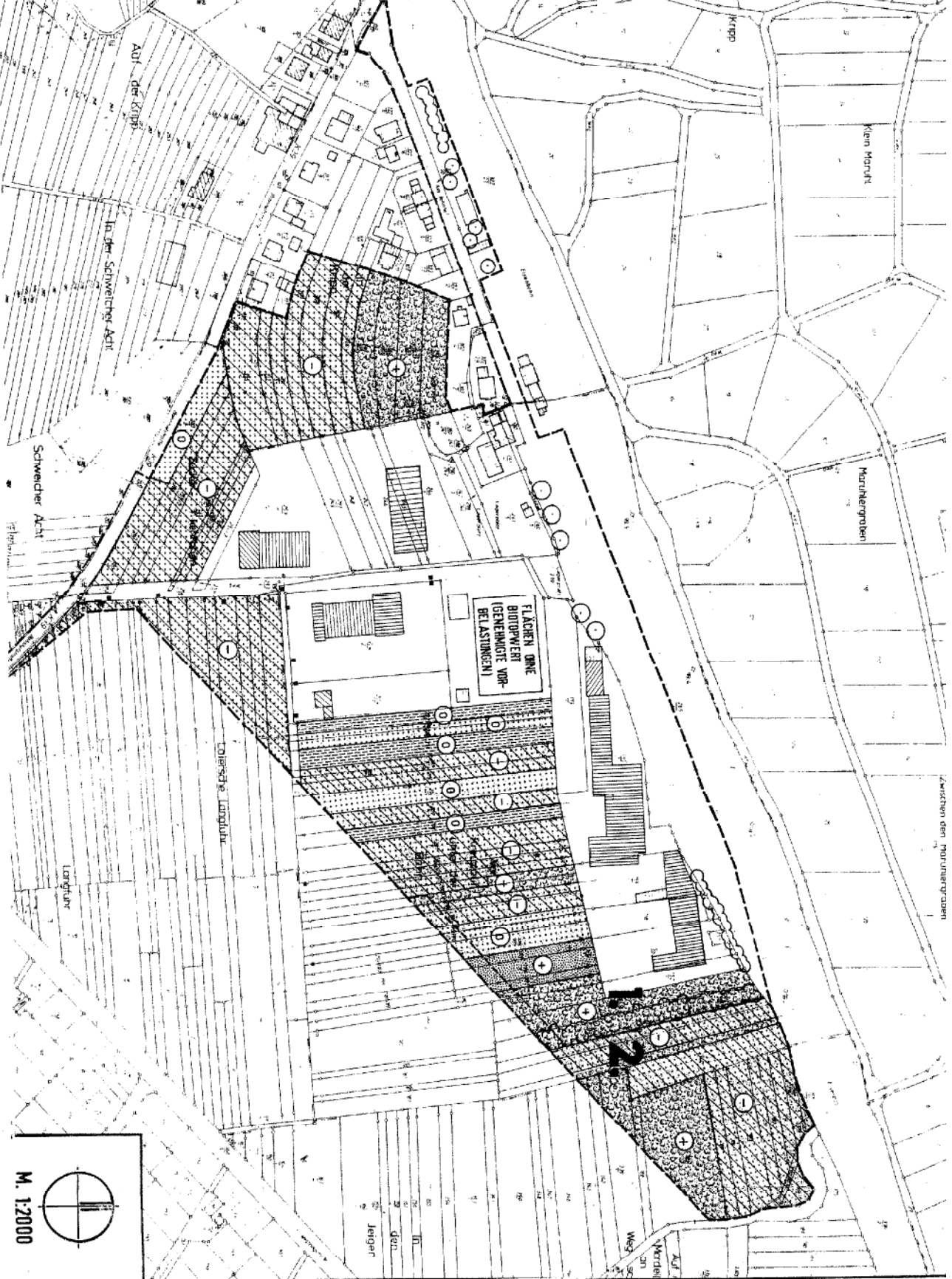
CHARAKTERISIERUNG

- MAX. ZULÄSSIGE ÜBERBAUUNG**
(VOLLVERSIEGELUNG) ca. 73.600 qm
- MAX. ZULÄSSIGE ÜBERBAUUNG**
(DACHENWASSERSPERUNG)
- MAX. ZULÄSSIGE (TEIL-)VERSIEGELUNG** ca. 9.200 qm
- AUSGELEICHN.-/EINSATZFLÄCHEN / GÄRTEN**
(UNVERSEBELT) ca. 26.200 qm
- VERKEHRSFÄCHEN (VOLLVERSIEGELUNG)** ca. 12.500 qm
- ca. 121.500 qm

FLÄCHENKATEGORIE
 MAX. ZULÄSSIGKEIT (VERSIEGELUNG), BZW. MIN. ANTEIL (GRÜN) IN QUADRATMETERN
 MAX. ZULÄSSIGKEIT (VERSIEGELUNG) BZW. MIN. ANTEIL (GRÜN) A.S. PROZENTZAHL GEM. 6

STADT SCHWEIGHOF
BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF
 LANDESPFLANZBEREITSCHER PLANUNGSBEITRAG
 -FLÄCHENCHARAKTER/ VERSIEGELUNG (PLANUNG)





Zurichten den Naturergraben

1. TEILANSCH

CHARAKTERISIERUNG	ca. 35.500 qm	ca. 25.350
ACKERLAND (INTENSIV)	ca. 35.500 qm	ca. 25.350
ACKERBRACHE	ca. 5.800 qm	ca. 5.400
GRÜNLANDBRACHE	ca. 1.500 qm	ca. 1.300
STREUBST (EXTENSIV)	ca. 13.300 qm	ca. 9.950
REERLAND (EXTENSIV)	ca. 3.300 qm	ca. 3.300
MARKANTER EINZELBAUM		
BAUMHEHE		
BAUMHECKE		
STRAUCHHECKE		
VORBELASTUNGEN	ca. 62.200 qm	ca. 62.200
	ca. 171.500 qm	ca. 107.500

BIOTOPWERT

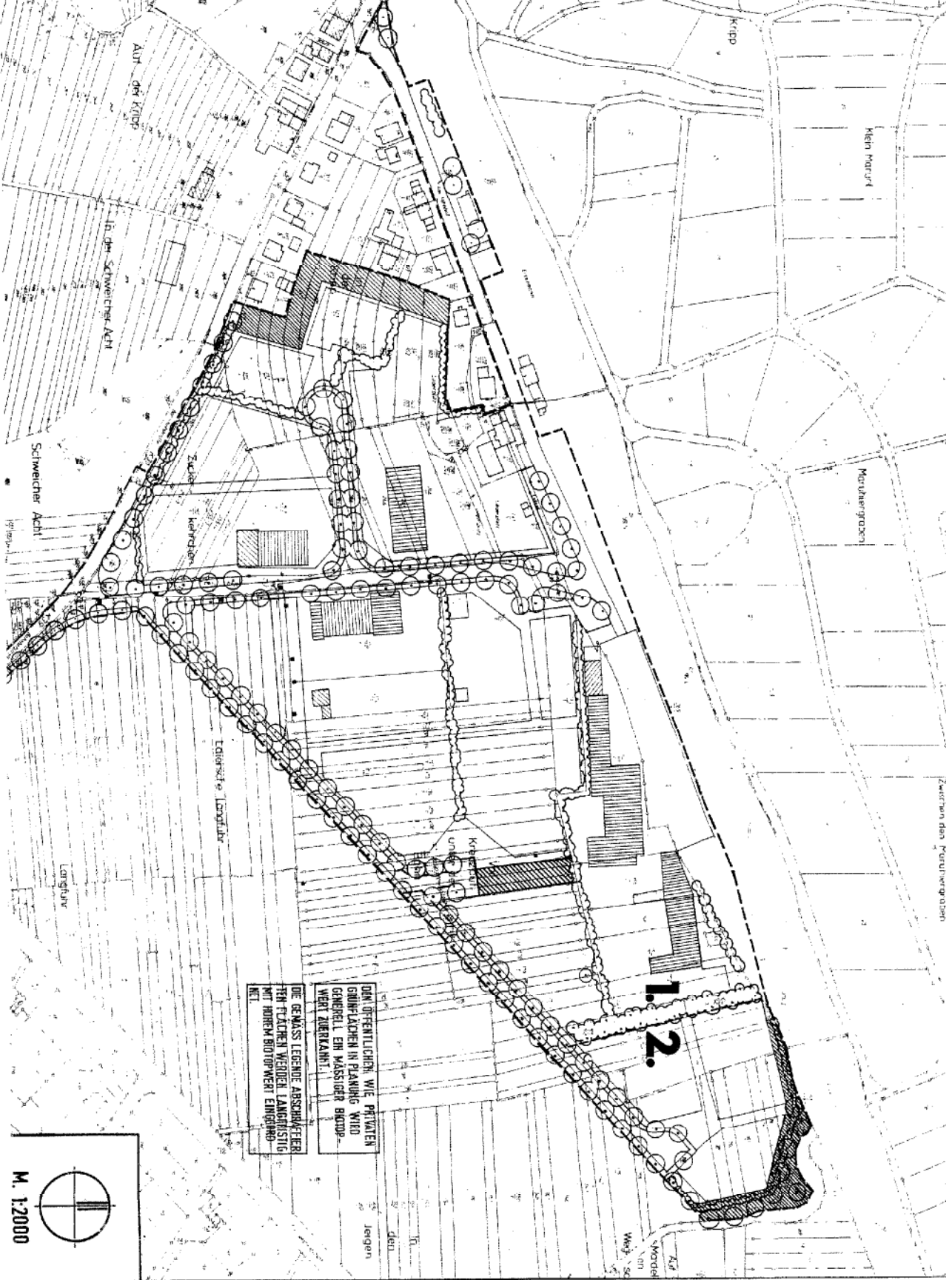
- [-] SCHUTZKATEGORIE GEM. BIOTOPKARTIERUNG DES LFU
- [ZL] RAUSCHAL SCHUTZ GEM. § 21 LPFLG RP

STATUS NACH DER ROTEN LISTE DER BESTANDSERFÄHRTHEITEN BIOTOP-TYPEN VON RHEINLAND-PFALZ (LEBÜG)

- [1] EXTREM STARK GEFÄHRDET
- [2] STARK GEFÄHRDET
- [3] GEFÄHRDET
- [4] POTENTIELL GEFÄHRDET
- SONSTIGER BIOTOPWERT
- [+] HOHER BIOTOPWERT ca. 14.800 qm ca. 11.250
- [o] MASSIGER BIOTOPWERT ca. 8.900 qm ca. 8.700
- [o] GERINGER BIOTOPWERT ca. 35.500 qm ca. 25.350

STADT SCHWEICH
BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF
LANDSPLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
-BIOTOPWERT UND BIOTOPSTRUKTUR (BESTAND)

H. ERNST 3/92 BL/NO



1.2.

Die öffentlichen, wie privaten Grünflächen in Planung wird generell ein massiver Biotopwert zurekannt.

Die gemäß Legende abschätzereichen Flächen werden landesweit mit hohem Biotopwert einbezogen.

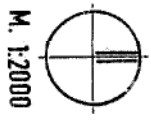
CHARAKTERISIERUNG

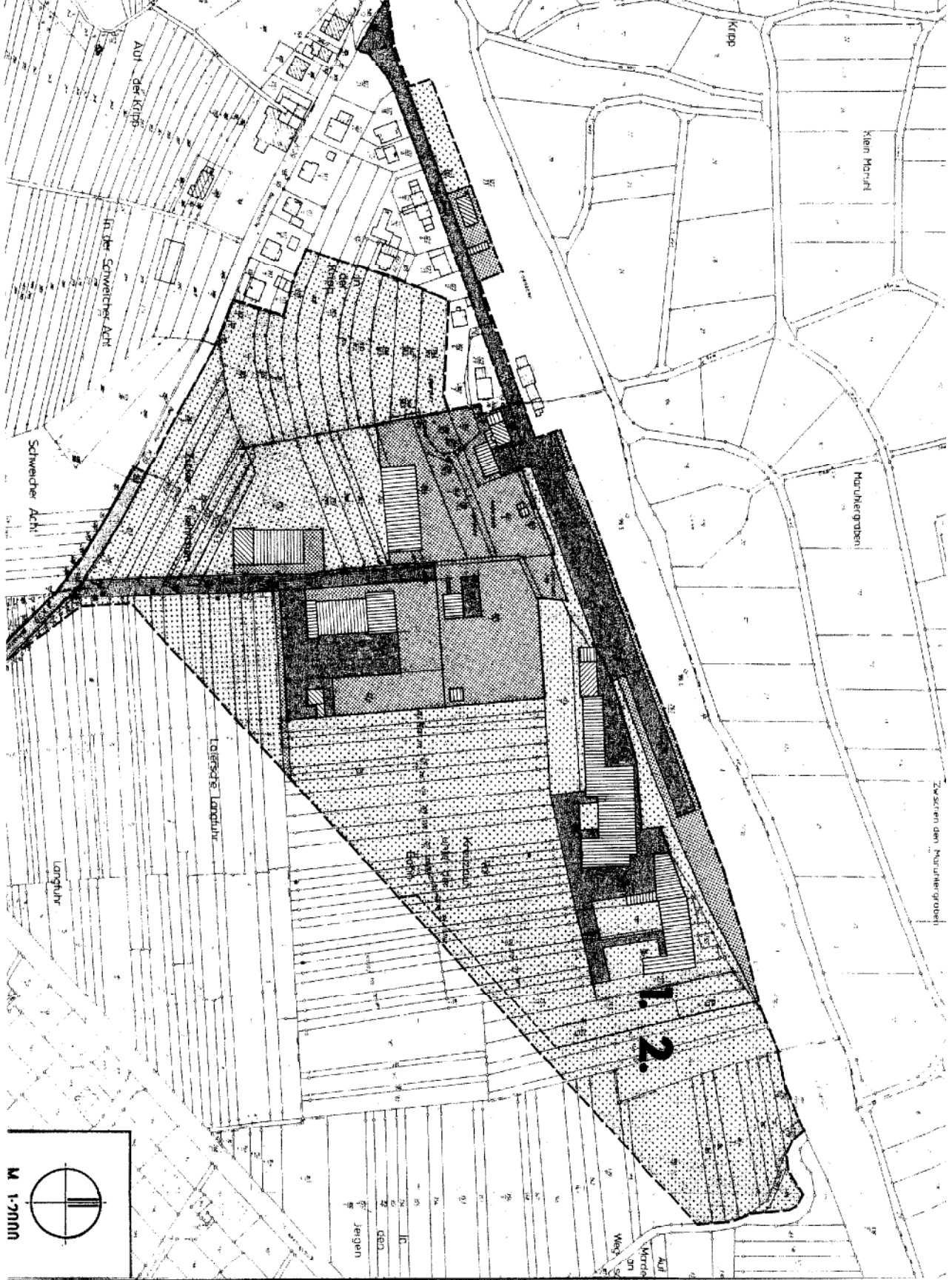
- GESTWIERS / HOCHSTAUDEN (EXTENSIV) ca. 5.300 qm
- GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN ca. 19.750 qm
- MARKANTEN EINZELBAUW
- BAUMREIHE
- BAUMHECKE
- STRAUCHHECKE

BIOTOPWERT

- I IIII SCHUTZKATEGORIE GEM. BIOTOPKARTIERUNG DES LFU
- Zu PAUSCHALSCHUTZ GEM. § 74 LFPLG RP
- STATUS NACH DER ROTEN LISTE DER BESTANDSGEFÄHRDETEN BIOTOPTYPEN VON RHEINLAND - PALZ (LFUB.)
- 1 EXTREM STARK GEFÄHRDET
- 2 STARK GEFÄHRDET
- 3 GEFÄHRDET
- L POTENZIELL GEFÄHRDET
- SONSTIGER BIOTOPWERT
- + HOHER BIOTOPWERT ca. 5.100 qm
- MÄSSIGER BIOTOPWERT ca. 19.750 qm
- GERINGER BIOTOPWERT

STADT SCHWWEICH
 BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF-
 LANDESPFLIEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
 BIOTOPWERT UND BIOTOPSTRUKTUR (PLANUNG)
 H. ERNST 3/92 BL/110





CHARAKTERISIERUNG		TITELTARSCHE	
	ÜBERBAUUNG	ca. 8.000 qm	ca. 8.000
	TOTALVERSEGELUNG	ca. 14.500 qm	ca. 14.500
	TEILVERSEGELUNG	ca. 78.000 qm	ca. 78.000
	LANDWIRTSCHAFTL. NUTZFLÄCHEN / GÄRTEN	ca. 81.000 qm	ca. 87.000
	NUTZFLÄCHEN / GÄRTEN (UNVERSEGELT)	ca. 121.500 qm	ca. 107.500

STADT SCHWEICH
 BEBAUUNGSPLAN 'AM BAHNHOF'
 LANDSCHAFTLICHER PLANUNGSBEITRAG
 -FLÄCHENCHARAKTER / VERSEGELUNG (BESTAND)

H. EIKMST 3/97 BL/10