

STADT SCHWEICH

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET – AM BAHNHOF“ 3. ÄNDERUNG – 1. ERWEITERUNG INKL. TEILAUFBEBUNG DER B-PLÄNE „MADELL III“ UND „ORTSENTLASTUNGSSTRASSE“

BEGRÜNDUNG
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG

- zur endgültigen Planfassung gem. Beschluß vom 28.11.2002 -

Trier, im November 2001,
mehrfach ergänzt, zuletzt siehe Fußleiste

Helmut Ernst
LandschaftsArchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Fon: 0651/910420 Fax: 0651/9104230
eMail: email@bueroernst.de

Sachbearbeiter:
Horst Blaschke
LandschaftsArchitekt BDLA,
Stadtplaner SRL
Durchwahl: 0651/91042-17



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Umweltbericht (Grundsätzliches)	1
1.3 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes	2
1.4 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen / Beachtung des Entwicklungsgebots	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	3
2.1 Vorbemerkung	3
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen zur Landespflge	3
2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	4
2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung (Auszüge)	5
2.2.3 Aussagen der Biotopkartierung	6
2.3 Erarbeiten der Angaben gem. § 17(2) Ziff.1a LPfIG RP (Erfassung)	6
2.3.1 Abiotische Faktoren	6
2.3.1.1 Naturraum	6
2.3.1.2 Relief, Geländemorphologie	6
2.3.1.3 Geologie / Boden	7
2.3.1.4 Wasserhaushalt	7
2.3.1.5 Klima, Luft	7
2.3.2 Biotische Faktoren	8
2.3.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	8
2.3.2.2 Reale Vegetation und Bodennutzung	8
2.3.2.3 Tierwelt	9
2.3.3. Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	9
2.3.4 Schutzkategorien (Legaldefinition)	9
2.3.5 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge	10
2.4 Darstellung der Raumnutzungen / Resultierende Konflikte	10
2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung)	11
2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen gem. § 17(2) Ziff. 1b + c LPfIG RP	13
2.7 Entwickeln landespflegerischer Zielvorstellungen	14



3. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	16
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	17
4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	17
4.2 Planerische Konzeption	17
4.3 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	18
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	19
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher Festsetzungen	19
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
- Grünordnung	20
5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen	21
5.2 Externe Kompensationsflächen	23
5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	23
5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz	24
6. Abwägung (Kerninhalte)	31
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung	
Nachweis der Bodenmobilität	32
8. Flächenbilanz	33
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	33

Karten:

- landespflegerische Bestandscharakterisierung (M. 1:1.000)
- landespflegerische Zielvorstellungen (M. 1:1.000)
- Planurkunde M 1:1.000 mit Übersicht M 1:10.000



1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Am Bahnhof“ wurde Anfang/Mitte der 90er Jahre aufgestellt und in einem Teilbereich an der Bahnrampe bereits kurz nach dem Satzungsbeschluß zweimal kurzfristig teilgeändert. Der bisherige Bebauungsplan ist in weiten Teilen umgesetzt, insbesondere auf den östlichen Flächenanteilen ist die Bebauung als vollständig anzusehen. Im Bereich der Straße „Am Bahnhof“ sind dabei in Anlehnung an das Erschließungsprinzip eines früher angedachten weiteren Erschließungsabschnittes über den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans hinaus in geringem Umfang – aber bauleitplanerisch bislang nicht abgesichert – ergänzende Erschließungsmaßnahmen (Straßenandienung Druckenmüller) durchgeführt worden.

Nach mehrjähriger Diskussion über die Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer Ortsentlastung für die Stadt Schweich besteht mittlerweile dringender Handlungsbedarf. Die Planung dieser Ortsentlastungsstraße tangiert/durchschneidet in wesentlichen Teilbereichen den bestehenden Bebauungsplan „Am Bahnhof“, wird jedoch über einen separaten Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße“ planungsrechtlich gesichert. Die nachstehend beschriebene 3. Änderung / 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ erfaßt somit lediglich die abschließende bauleitplanerische Regelung für im Vorgriff bereits durchgeführte ergänzende Erschließungsmaßnahmen, die teilweise Erweiterung der Bauflächen nach Osten als Ausgleich für durch die Entlastungsstraße bedingte Flächeneinbußen für einen alteingesessenen Gewerbebetrieb (Schröder) sowie die notwendigen Anpassungen der Darstellungen des Altbebauungsplans an die gewandelten Anforderungen zur inneren Gebietsorganisation der Grundstücke „Schröder“ aufgrund des Wegfalls von Teilflächen gewerblicher Nutzbarkeit zugunsten der Ortsentlastungsstraße.

Hierbei geht es primär um eine Anpassung von Baufensterdarstellungen und grenzbegleitenden Pflanzverpflichtungen an die veränderten Grundstückszuschnitte. In die Kernfestsetzungsinhalte soll , soweit möglich, mit Verweis auf eine Gleichbehandlung mit den umliegenden – vielfach bereits bebauten – gewerblichen Grundstücken bewusst nicht korrigierend eingegriffen werden.

1.2 Umweltbericht (Grundsätzliches)

Gemäß Baugesetzbuch, geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, ist nach einem neu eingefügten §2a BauGB ab dem Erreichen gewisser Schwellwerte ein Umweltbericht zu erstellen, der eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung bzw. die vorgenommene ausführliche Prüfung auf Umwelterheblichkeit dokumentiert und zusammenfassend darstellt. Die Basisschwellwerte gem. Ziff. 18.7.2. der Anlage 1 zu §3 UVP, die eine allgemeine Vorprüfungspflicht auslösen würden, werden durch die aktuelle Planung bei weitem nicht erreicht. Der Umweltbericht entfällt.

1.3 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes

Der Änderungsbereich wird im Westen und Norden begrenzt durch die Trasse der Ortsentlastungsstraße (eigenständiger Bebauungsplan), im Osten durch den Fahrweg zur „Zementbrücke“, im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Madell III“. Funktionale und wirtschaftliche Überlegungen haben im Rahmen der Vorkonzeption zudem ergeben, daß es sinnvoll ist, in einem kleinen Teilbereich auch auf – bislang nicht umgesetzte – randliche Kompensationsflächen des Bebauungsplans „Madell III“ zurückzugreifen.

Der Bebauungsplan umfaßt somit einschließlich lagegebundener Kompensation nach aktuellem Diskussionsstand die Flurstücke

Gemarkung Schweich, Flur 15,

Flurstücke 144tlw., 145/1tlw., 146/1tlw., 147/1 tlw., 148/4, 148/6tlw., 151/6, 176/6, 179/5, 187/1, 196/6, 200/4, 265/16tlw., 265/17tlw., 328tlw., 329tlw., 338, 339, 340/1, 340/2, 341

Gemarkung Schweich, Flur 16,

Flurstücke 183/1tlw., 184, 185, 186/2, 188/1, 339/2, 342/1, 343/1

Näheres zur Lage bzw. vorgesehenen Ausdehnung des Plangebietes ist dem Übersichtslageplan, den Fachkarten bzw. der Abgrenzung in der Planurkunde zu entnehmen. Die Kompensation soll innerhalb dieses Planbereichs erbracht werden bzw. sie wird teilweise mit den entfallenden Bauflächen aus dem Altbebauungsplan verrechnet.

(Gemäß interner Absprache ist eine Benachteiligung für den Betrieb „Schröder“ auszuschließen, da von seinen - bislang nahezu uneingeschränkt gewerblich nutzbaren - Baugrundstücken wesentliche Flächenanteile für die Ortsentlastungsstraße mobilisiert werden müssen. Die auf diese Grundstücke entfallenden Anteile der Ortsentlastungsstraße sind somit im B-Plan „Ortsentlastungsstraße“ als Neueingriffe in jungfräuliches Gelände zu bilanzieren.)

1.4 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen / Beachtung des Entwicklungsgebots nach BauGB

Der Stadt Schweich (Unterzentrum) sind im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP) die Schwerpunktfunktionen **„Erholung“ (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G)** zugewiesen. Die raumordnerische Grundfunktion „Landwirtschaft“ soll nur der Eigenentwicklung unterliegen. Die Stadt liegt am Rande - jedoch noch innerhalb - eines Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrs-entwicklung mit besonderer Eignung für infrastrukturintensiven Fremdenverkehr und ist zugleich Schwerpunkttort für Sondersport. Bereiche mit aus raumordnerischer Sicht zumindest guter Eignung für eine landschaftsbezogene Freizeit und Erholung grenzen erst jenseits der Bahnlinie an.

Der – erst jüngst fortgeschriebene - rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Flächen zur östlichen Erweiterung bis einschließlich Flurstück 145/1 als Flächen für die Landespflege dar. Somit ist eine Entwicklung gem. §8(2) BauGB aus den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes aufgrund einer gewissen Unschärfe der Darstellungen möglich, da der Flächennutzungsplan im Grundsatz eine Erweiterungsmöglichkeit vorsieht, andererseits mit der jetzigen Planänderung die funktionale Einheit der dort vorhandenen biotopkartierten Obstwiese nicht angetastet wird (inhaltliche Interpretation der formalen Darstellungsinhalte).

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I

- Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

2.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes (LPfIG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schafft er jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und muß gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 1a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 01.01.1998 für die bei der Umsetzung der Bebauungsplanung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen vorbereitenden Charakter besitzen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erhebliche und/oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Alternativ können die Darstellungen und Festsetzungen zur Kompensation auch an anderer Stelle erfolgen und über vertragliche Vereinbarungen mit dem Bauleitplan verknüpft werden.

Aufgrund der besonderen Situation eines über weite Flächen bereits bestehenden Bebauungsplanes beschränken sich die landespflegerischen Grundlagenaussagen im wesentlichen auf die Bereiche der östlichen Erweiterung bzw. auf die zwar schon faktisch umgesetzten, aber bauleitplanerisch noch nachzuvollziehenden Bereiche in Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“. In den übrigen Bereichen werden – unabhängig von der heutigen Ausprägung – in der Bilanzierung nur die fixierten Festsetzungsinhalte zugrundegelegt.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (= Planungsträgers) wurde im Rahmen seiner Verpflichtung zur vollständigen Bereitstellung relevanter Grundlagendaten nur das Kataster zur Verfügung gestellt. Aufmaßdaten und angrenzende Fachplanungen wurden über die mit der Planung der Ortsentlastungsstraße betrauten Büros beschafft.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlagen sowie auf beim Landschaftsplaner vorhandenem bzw. kurzfristig beschaffbarem Datenmaterial und überschlüssiger örtlicher Ansprache (= einmalige Kontrollbegehung Ende November 2001). Einbezogen wurden insbesondere:

- Auszüge der Landschaftsplanung
- Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz
- Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz
- Planung vernetzter Biotopsysteme (Landkreis Trier-Saarburg, Stadt Trier)
- Geologische Übersichtskarte M. 1:100.000 (Hochschulumgebungskarte Trier)
- Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim (LfUG)
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim (LfUG)

2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Die vorliegende Planung vernetzter Biotopsysteme ordnet dem Plangebiet zur östlichen Erweiterung Wiesen/Weiden mittlerer Standorte ohne weitergehende Ziele zu. Diese Flächen finden ihre Fortsetzung östlich des Weges zur „Zementbrücke“ bis in den Bereich des Leinenhofes, wo sie Anschluß an das vielfältige Biotoptypenmosaik des Föhrener Riedes erhalten.

Flächen mit prioritären Zielen sind nicht betroffen, grenzen auch in funktionaler Nähe nicht an.

Auch Flächen zur Umsetzung des planungseinheitenbezogenen Leitbildes werden nicht betroffen.

Leitbild für die Moseleifel (das Plangebiet liegt am Übergang von „Moseleifel“ und „Mosel-Saar-Sauer“, tendiert vom Flächencharakter jedoch eindeutig schon zur Planungseinheit 2 - „Moseleifel“) ist ein Erhalten und Entwickeln der Waldgebiete der Kylltalregion sowie der Bachläufe von Kyll und Föhrenbach mit ihren Quellläufen und Galeriewäldern. Zum Komplex des Föhrenbaches gehört zudem das Föhrener Ried als regional einzigartig ausgeprägtes Relikt ehemals verbreiteter Talauen- und Niederungsbiotope.

Für die Wiesen- und Weideflächen, Streuobstbestände und Hecken sind als generelle Ziele u.a. angeführt:

- Biotoptypenverträgliche Bewirtschaftung der Wiesen und Weiden
- Entwicklung von störungsarmen Biotopkomplexen aus (möglichst mageren) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte unter Berücksichtigung der Mindestflächenansprüche der Leitarten (d.h. Flächenausweitung).
- Entwicklung von Vernetzungsachsen mit Streuobstbeständen und mageren Wiesen zur Förderung des Populationsaustausches
- Erhalt bzw. Erhöhung des Lebensraumangebotes für (Baum)Höhlenbewohner
- Erhaltung / Entwicklung von Hecken als linearen Landschaftsstrukturen mit hoher Bedeutung für typische Tierarten

2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung (Auszüge)

Die in wesentlichen Auszügen zur Verfügung stehende Landschaftsplanung betrachtet das Plangebiet differenzierter als die Planung vernetzter Biotopsysteme. Aufgrund der Erstellung Mitte der 90er Jahre des 20. Jh. sind Teilaussagen dieser Bestandserfassung und –bewertung jedoch durch die mittlerweile erfolgten umfangreichen Bauflächenentwicklungen („Madell III“, Gewerbegebiet „Am Bahnhof“) jedoch nicht mehr zutreffend.

- Bis in die 50er Jahre des 20. Jh. waren demgemäß die jetzt in Diskussion stehenden Erweiterungsflächen südwestlich des Weges zur Zementbrücke primär ackerbaulich genutzt, während sich die Grünlandflächen mit mehr oder weniger dichtem Gehölzbestand (Streuobst?) bevorzugt nordöstlich dieses Weges erstreckten.
- Anfang der 90er Jahre des 20. Jh. bildeten die Erweiterungsflächen hingegen aufgrund zunehmenden Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzungen im Hangbereich bereits relativ einheitlich einen Biotoptypenkomplex mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen, aus dem nur die ackerbaulich genutzten Anteile unmittelbar unterhalb der Zementbrücke ausgeschlossen waren.
- Tierökologisch besonders bedeutsame Lebensräume oder besonders zu beachtende Pflanzenvorkommen sind nicht erwähnt.
- Bzgl. des Wasserdargebotes (Oberflächenwasser) liegen im engeren Plangebiet keine Gewässer vor. Wegen der z.T. bereits starken Hangneigung werden die Flächen jedoch überwiegend als hoch empfindlich gegenüber abflußverstärkenden Maßnahmen eingeschätzt. Aufgrund der seinerzeitigen Anteile an Acker- und Rebland (Zusammenfassung in ihrer Struktur vergleichbarer Flächen) wird zudem generell von einem zumindest mittleren Beeinträchtigungsrisiko durch Dünger- und Pestizidverwendung ausgegangen.
- Das Grundwasserpotential wird im Bereich des Rotliegenden im allgemeinen als nur gering empfindlich eingestuft, während in den tieferliegenden Bereichen der Niederterrassenschotter (d.h. in den Bereichen heutiger flächiger Bebauungen) von einer im Grundsatz hohen Empfindlichkeit ausgegangen wird.
- Teilflächen der Betriebsansiedlung Schröder werden als Altablagerungsflächen verzeichnet
- Dem Boden der steiler geneigten Hänge wird eine hohe potentielle Erosionsgefahr durch Wasser bescheinigt, aufgrund ausreichender Bodenbedeckung besteht jedoch keine aktuelle Erosionsgefahr. Für die Verebnungsbereiche wird die Erosionsgefahr hingegen als nur gering eingeschätzt.
- Bioklimatisch werden in der Landschaftsplanung Frostgefährdungen durch abströmende Kaltluft von den umfangreichen Offenlandflächen im Vorfeld des Meulenwaldes gesehen.
- Die Erweiterungsflächen (Madell III seinerzeit noch unberücksichtigt!) werden als gut geeignet für eine naturraumbezogene Erholung dargestellt, sind jedoch durch die Nähe zu dem Lärmkorridor der Bahnlinie als vorbelastet einzustufen.
- Das Landschaftsbild wird als reich gegliederter Offenlandbereich (V3) mit guter bis sehr guter naturräumlicher Ausstattung taxiert.

2.2.3 Aussagen der Biotopkartierung

Sowohl die im aktuellen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Hecke entlang der bisherigen östlichen Geltungsbereichsgrenze und deren einstige Verlängerung nach Süden als auch der etwas abgesetzte geschlossene Streuobstbestand auf Flurstück 186/2 sind unter der Nr. 6106/3045 in der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht erfaßt unter und finden ihre Fortsetzung in den Beständen östlich des Fahrweges zur „Zementbrücke“.

Der gesamte Komplex wird aktuell als III-Gebiet (Schongebiet) geführt.

2.3 Erarbeiten der Angaben gem. § 17(2) Ziff. 1a LPflG RP (Erfassung)

Die nachstehenden Angaben beziehen sich gem. Eingangsdefinition primär auf die Erweiterungsflächen und die östlich unmittelbar angelagerten lagegebundenen Kompensationsbereiche.

2.3.1 Abiotische Faktoren

2.3.1.1 Naturraum

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt am Übergang der naturräumlichen Haupteinheit 250 (Mittleres Moseltal) zur Haupteinheit 251 (Wittlicher Senke) im Bereich des fließenden Übergangs vom Trierer Moseltal (250.00) zum Föhrener Kuppenland (251.00). Bezogen auf Reliefenergie und geologischen Untergrund liegt eine Zuordnung zum Föhrener Kuppenland (Bohnenfeld) mit seiner typischen Durchmischung von Ackerflächen, Grünland und z.T. ausgedehnten Streuobstanlagen nahe.

2.3.1.2 Relief, Geländemorphologie

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen überwinden mit einem Anstieg von ca. 150 bis ca. 163m.ü.N.N. eine Höhendifferenz von insgesamt etwa 13m. Das Gelände steigt dabei nach Norden/Nordosten zunehmend an, ist im unmittelbaren Anschluß an die heutige Bebauungsplangrenze leicht konkav eingemuldet, während sich nach Osten zum Fahrweg zur Zementbrücke eine „abdeckende“ konvexe Überwölbung anschließt. Die Steigung erreicht in den flachen Bereichen in Verlängerung der heutigen Hupterschließungsstraße nur rd. 3%, in den steileren Bereichen der Überwölbung bis zu 15%. (Für die nördlich angrenzenden Bereiche bis zur Bahnlinie ist durch die Ortsentlastungsstraße allerdings eine sehr tiefgreifende Geländeänderung mit hohen dammartigen Aufschüttungen – Lärmschutz ! – erforderlich; als gravierende Reliefveränderung im Kontext bei der Bewertung mit zu berücksichtigen!)

2.3.1.3 Geologie / Boden

Während weiter talwärts sandig-kiesige Ablagerungen der Unteren Niederterrasse (Quartär) angrenzen, stehen unter den Erweiterungsflächen wohl bereits überall rote feinkörnige Sande des Oberrotliegenden (Perm) an. Die auflagernden Böden sind durch die z.T. bis in die 90er Jahre des 20.Jh. nachgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzungen auf weiten Flächen verändert. Natürlicherweise würden typische sandig-schluffige Ranker und Braunerden anstehen.

2.3.1.4 Wasserhaushalt

Offene natürliche oder künstliche Oberflächengewässer kommen in der angestrebten Geltungsbereichserweiterung nicht vor. Dies ist im wesentlichen durch den tiefen Einschnitt der Bahnlinie Trier-Koblenz bedingt. Hierdurch wirkt nur das gebietsimmanente Wasser auf die Fläche, das in der Fläche selbst wieder versickern kann. Reliefbedingt bzw. mit Verweis auf den Anschnitt der Bahnlinie und die überwiegend hohe Durchlässigkeit der talseits angrenzenden Niederterrassenschotter ist mit keinem oberflächennahen Grundwasser zu rechnen. (Präzisierende bzw. bestätigende hydrogeologische Untersuchungen liegen nicht vor.)

2.3.1.5 Klima, Luft

Trotz des Übergangs zur Wittlicher Senke profitiert der Randbereich des Mittleren Moseltals noch von den bekannten klimatischen Begünstigungen des Talraums, ist jedoch bereits weniger nebelgefährdet als die moselnahen Lagen.

Als Hauptwindrichtung ist generell SW anzunehmen. Die aktuellen Windkarten belegen mit i.M. 4,3 – 4,7 m/s (~ 50m über Grund) sogar eine geringfügig bessere Versorgung als für die Siedlungsflächen von Issel und weite Teile des eigentlichen Kuppenlandes; die Versorgung ist mit der der Kernstadt Schweich vergleichbar.

Die Flächen des Eingriffsgebietes fungieren als (Halb-)Offenlandflächen zwar grundsätzlich als ausstrahlungswirksame Flächen, die Versorgung des angrenzenden Baugebietes Madell III ist wegen des zwischenliegenden Immissionschutzwalles jedoch nurmehr gering. (Zudem sind gegenüber Zuströmungen von Norden weitere bodennahe Abriegelungen durch die vorgesehene Lärmschutzkonstruktion (Wallschüttung) der Ortsentlastungsstraße zu berücksichtigen.)

2.3.2 Biotische Faktoren

2.3.2.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, weist für das gesamte Erweiterungsgebiet wie auch für weitläufige Flächen des Umfeldes als hpnV einheitlich mäßig basenarme Ausbildungen von Buchenwaldgesellschaften (BAb) aus.

2.3.2.2 Reale Vegetation und Bodennutzung

Die ehemalige Bodennutzung der bereits versiegelten (= vorab ausgebauten) Flächen in Verlängerung der Gewerbegebietshaupterschließung ist z.T. nurmehr aus alten Unterlagen rekonstruierbar. Demnach befanden sich dort westlich des heute noch erhaltenen Gehölzes vor dem Anwesen Druckenmüller:

- Acker- und Grünlandbrachen sowie ein kleiner Ackerflächenanteil.

Die östlichen Flächenanteile liegen seit nunmehr fast 10 Jahren mehr oder weniger brach und gliedern sich aktuell wie folgt:

- Feldholzrest südlich des Anwesens Druckenmüller (ehemals Bestandteil des biotopkartierten Gehölzkomplexes aus Hecken und obstgehölzbestandenen Wiesen).
- Ehemals intensiv ackerbaulich genutzte, jetzt verbrachte - aber kaum verbuschte - Flächen mit lockerer Kernobstreihe auf den Flurstücken 144 bis 147/1 im unmittelbaren östlichen Anschluß an die Gewerbebauflächen Schröder und Druckenmüller
- Altholzdominierter Streuobstkomplex mit seit langem extensiver Unternutzung auf Flurstück 186/2 sowie - heute lückiger, ehemals aber wohl ähnlich geschlossen - auf den Restflächen im südlichen Anschluß bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Madell III.
- Extensive ackerbauliche Nutzung auf den Flächen im nördlichen Anschluß an den Streuobstkomplex bis zum Weg bzw. bis zur Bahnlinie / den Flächen der künftigen Ortsentlastungsstraße.

Der für die notwendige Wendeanlage zur Teilbeanspruchung vorgeschlagene Streifen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Madell III ist gem. bisherigen Festsetzungen gebunden als:

- Fläche für eine geschlossene Gehölzbepflanzung vergleichbar der Bepflanzung des Lärmschutzwalles.

Näheres ist der Karte zur Bestandscharakterisierung zu entnehmen.

Für den teilzuändernden Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ gelten – unabhängig von heutigen Realnutzungsstrukturen – nur dessen Festsetzungsinhalte als Beurteilungsbasis.

2.3.2.3 Tierwelt

Bzgl. der Tierwelt liegen keine fundierten Grundlagenuntersuchungen vor, wurden auch nicht beauftragt. Deshalb werden Analogieschlüsse über grundsätzliche Artenvorkommen aus den vorgefundenen Biotoptypen gezogen bzw. auf die Aussagen der Biotopkartierung Bezug genommen. Demnach sind zumindest für den Streuobstbestand auf Flurstück 186/2 typische Vogelarten der Lebensraumgemeinschaft „Streuobstwiese“ nachgewiesen. Aufgrund der bislang erhalten gebliebenen Vernetzungen ist unverändert von einem Vorkommen dieser Arten auszugehen.

2.3.3 Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Landschaftsbild im Erweiterungsbereich (sowohl bereits vorab befestigte Flächen als auch eigentlicher Erweiterungsbereich im Osten) ist durch die Bauflächenentwicklungen der letzten Jahre bereits weitgehend zum Siedlungsbild gewandelt bzw. von den unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen überprägt. Die Lärmschutzkonstruktion entlang Madell III schirmt die tieferen Anteile der Erweiterungsflächen zu bestehenden Siedlungen ab, im Norden wird – neben der seit langem bestehenden Bahnlinie - die neue Ortsentlastungsstraße mit ihren begleitenden Aufwallungen zum Immissionschutz das von der Zementbrücke und der vorgelagerten Bank noch „naturnahe“ Landschaftsbild mit den Obstwiesen und Brachen im Bildvordergrund zu einer reinen „Kunstlandschaft“ wandeln. Das Motiv eines ortsrandsbildenden Streuobstbestandes kann bestenfalls in einem kleinen Abschnitt zwischen Lärmschutzwall Madell III und künftigem Lärmschutzwall Ortsentlastungsstraße noch nachempfunden werden, ist aufgrund seiner Relikthaftigkeit dann aber im Sinne des Landschaftsgenusses nahezu vollständig entwertet, dient bzgl. des Landschaftsbildes nur noch der Kaschierung / Einbindung der westlich angrenzenden gewerblichen Flächen und Gebäude.

2.3.4 Schutzkategorien (Legaldefinition)

Das Eingriffsgebiet umfaßt keine Flächen oder Einzelobjekte mit förmlichem Schutzstatus gem. §§ 18 - 22 LPflG RP oder Flächen mit Pauschalschutz auf Grundlage von § 24 LPflG RP. (siehe jedoch auch Kap. 2.2.3)

Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzzonen oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.5 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge

Die bestehenden Brachen und Streuobstbestände sind aktuell bereits teilisoliert und gegenüber ihrem früheren Wert deutlich geschmälert. Sie stehen aber noch immer in funktionalem Zusammenhang mit den östlich des Weges zur „Zementbrücke“ vorhandenen Beständen, die über die aktuell zur Umsetzung anstehenden Ausgleichsmaßnahmen am Rande des Baugebietes Madell III auch langfristig und mit einem teilgestärkten Biotoptypenkomplex aus Hecken, Feldholzstreifen und Wiesen Vernetzung nach außen zur freien Landschaft haben werden. Insgesamt existiert damit ein Biotoptypenmosaik, das aufgrund seiner Gesamtgröße auch mittel- bis langfristig als Bestand und Lebensraum für eine stabile Lebensgemeinschaft angesehen werden muß. Bei einer gravierenden Beschneidung der Biotopflächen wird eine empfindliche Lücke in ein – durch andere Kompensationsmaßnahmen vorkonzipiertes bzw. gerade im Aufbau befindliches – Verbundnetz gerissen.

2.4 Darstellung der Raumnutzungen / Resultierende Konflikte

Die Baugebietsanteile zur Änderung entsprechen den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans; die Konflikte durch eine Bebauung dieser Bereiche wurden im seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren abschließend abgehandelt. Vielfach fehlt allerdings die faktische Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zur inneren und äußeren Durchgrünung.

Die Brachflächen in freier Sukzession auf den Erweiterungsflächen weisen zwar deutliche Pflegedefizite im Hinblick auf eine ökologisch optimierte Ausprägung auf, produzieren jedoch keine grundsätzlichen Konflikte. Ebenso befindet sich der biotopkartierte Streuobstbestand aufgrund unterlassener Pflege in einem suboptimalen Zustand, erzeugt jedoch keine Konflikte zu anderen ökologischen Ansprüchen.

2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Potentiale (Bewertung) (unter Berücksichtigung der real angestrebten Gewerbegebietsausdehnung)

Arten- und Biotopschutz

Der wertgebende Streuobstbestand, die östliche Randhecke entlang des Betriebes „Schröder“ und zugeordnete Brachflächen sind aufgrund zunehmender Teilisolierung durch heranrückende Bebauungen und bislang nur festgesetzte – aber bis November 2001 nicht umgesetzte – Kompensationsmaßnahmen aus dem B-Plan-Verfahren „Madell III“ aktuell teilisoliert und in Ihrer Leistungsfähigkeit gemindert. Insbesondere der geschlossen erhaltene Altbestand auf Flurstück 186/2 ist wichtiger Kristallisationspunkt für den Neuaufbau eines ortsrandsbildenden Vernetzungskorridors, der die gem. Festsetzungen zum B-Plan „Madell III“ ergänzenden Obstgehölzbestände im Nordosten von Madell III und die feldholzartigen Bepflanzungen des Lärmschutzwalles entlang Madell III nach Südwesten einschließt. Hier soll langfristig ein ausreichend breiter vernetzender Streifen vom Rand des Föhrener Riedes über die Bestände nördlich der Stadt Schweich bis zu der Rahmenbegründung des geplanten Baugebietes Ermesgraben und weiter zum Merzbach entstehen, gewissermaßen eine Art „ökologische Achse“ südlich der Bahnlinie.

Aufgrund seiner Schlüsselposition ist der biotopkartierte Streuobstbestand nicht verzichtbar bzw. eine weitere Schwächung durch eingreifende Gewerbegebietsflächen nicht akzeptabel. Ein bloßes näheres Heranrücken gewerblicher Nutzungen hingegen wird den ökologischen Wert nicht gravierend mindern. Die Entwicklungs- bzw. Optimierungsfähigkeit ist hingegen nur gering.

Die bestehende Hecke entlang des Betriebes „Schröder“ ist integraler Bestandteil der verbliebenen Reste eines hochwertigen Biotopkomplexes, hat jedoch im Laufe der letzten 10 Jahre durch faktische Teilbeseitigung bereits wesentliche Einbußen hinnehmen müssen. Die südliche Verlängerung im Bereich des Grundstücks „Druckenmüller“ wurde gar vollständig beseitigt. Ein - mittelfristig wirksamer - funktionaler Ersatz durch andere gehölzdominierte Maßnahmen in Ergänzung des zentralen Streuobstbestandes ist denkbar und notwendig.

Die vorgelagerten Brachflächen mit einzelnen eingestreuten Obstbäumen sind als Glied innerhalb der vorgenannten ökologischen Achse in hohem Maße entwicklungsfähig. Auch die nach Norden vorgelagerten Offenlandflächen sind bei sinnvoller wie dauerhafter Extensivnutzung wertvolles Element in Ergänzung des Streuobstwiesen-Feldgehölz-Komplexes der ökologischen Achse.

Ansonsten stellen die vorgefundenen Brachflächen aktuell nur eine Momentaufnahme eines längerfristigen Entwicklungsprozesses dar und sind in der heutigen Ausprägung auch an anderer Stelle relativ rasch wiederherstellbar.

Klima / Luft

Die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Gebietes für die talseitig angrenzenden umfangreichen Siedlungsflächen sind aufgrund aktueller Flächenausdehnung und des teilweise vorgelagerten - abriegelnden - hohen Schutzwalles nur als gering einzuschätzen. Insbesondere wird das System der vom Meulenwald abströmenden Luftmassen durch den entlang der Ortsentlastungsstraße demnächst zusätzlich entstehenden weiteren Lärmschutzwall noch weiter gestört werden. Klimaregulative Funktionen der (Halb-)Offenlandflächen des Erweiterungsgebietes für das bestehende Gewerbegebiet sind aufgrund der Leelage zur Hauptwindrichtung kaum anzunehmen.

Boden

Boden ist unabhängig von seiner individuellen Leistungsfähigkeit als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar; seine Schutzwürdigkeit ist generell zumindest mittel. Nach LPfIG RP ist er deshalb grundsätzlich zu erhalten und ein Verlust / eine Schmälerung seiner Fruchtbarkeit zu vermeiden. Bei einer Überschüttung (Geländemodellierung) oder gar Überbauung gehen die biologischen, physikalischen und chemischen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Vor dem Hintergrund der angestrebten Ausdehnung gewerblicher Bauflächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Veränderungsdruck ist die Eingriffsempfindlichkeit somit hoch einzuschätzen.

Böden mit besonderen Eigenschaften (z.B. hohes Biotopentwicklungspotential für seltene Biotoptypen) oder Flächen hoher Schutzwürdigkeit aufgrund kulturgeschichtlicher Denkmäler liegen im Bereich der vorgesehenen Eingriffe nicht vor. Altlastenverdachtsflächen sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden; innerhalb der bestehenden Betriebsansiedlung „Schröder“ befindet sich allerdings eine registrierte Ablagerungsfläche.

Wasser

Oberflächengewässer sind im potentiellen Erweiterungsbereich nicht vorhanden; eine Eingriffsempfindlichkeit/Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben

Aufgrund der besonderen topografischen Situation unterhalb eines tiefen Einschnitts durch die Bahnlinie sind auch keine wertgebenden Grundwasservorkommen vorhanden. Damit ist auch keine besonders zu beachtende Eingriffsempfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit bzgl. des Grundwasserpotentials zu berücksichtigen.

Dessen ungeachtet bleiben bei allen Eingriffen in den allgemeinen Wasserhaushalt die aktuellen Grundsätze zum siedlungswasserwirtschaftlichen Ausgleich zu beachten.

Landschaftsbild, Erholung

Das Landschaftsbild wird in seiner Qualität insbesondere von seinem ästhetischen Wert geprägt. Zur Bewertung werden allgemein stellvertretend die Kriterien von Vielfalt, Naturnähe und Eigenart(sverlust) ausgewählt und herangezogen. Auch ist beim Landschaftsbild zwischen dem Kerngeltungsbereich (Nahbereich) und der Fernwirkung durch Einsehbarkeit zu unterscheiden.

Die Fernwirksamkeit der Erweiterungsflächen i.S. des Wirkens als „Landschaft“ ist durch die enge Umschlossenheit mit Baugebieten sowie der Bahnlinie bereits heute nur gering, wird durch den Bau der Ortsentlastungsstraße so gut wie aufgehoben werden.

Bezogen auf den engeren Erweiterungsbereich ist zwar aktuell noch von hoher Vielfalt zu sprechen, die Naturnähe ist durch die umgebenden Nutzungen jedoch bestenfalls noch gering bis mittel (zu viele naturferne Elemente im gleichen Blickfeld; Aufhebung des kulturbedingten Zustandes durch Brachfallen), ebenso ist der Eigenartsverlust bereits hoch (Bahnlinie, Lärmschutzschüttungen).

Insgesamt wird der Erlebniswert durch die gravierenden visuell-ästhetischen Vorbelastungen des unmittelbaren Umfeldes also bereits erheblich eingeschränkt. Unter Beachtung der unabwendbaren Planungen für die Ortsentlastungsstraße mit weiteren gravierenden Veränderungen zu mehr Naturferne wird sich der Erlebniswert nochmals weiter verringern. Somit ist die Eingriffsempfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen insgesamt nur noch gering. Dessen ungeachtet ist darauf zu achten, daß für Nutzer des Weges zur Zementbrücke der Bereich zwischen den künftig zwei Lärmschutzkonstruktionen gewerbegebietsseitig nicht von großformatigen Baukörpern geprägt wird, sondern daß mit dem Passieren der Lärmschutzkonstruktion entlang Madell III ein bewußter Schritt in die „Landschaft“ erfolgt.

2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen gem. § 17(2) Ziff. 1b + c LPfIG RP

Wiewohl keine Flächen oder Bestände mit besonderen Schutzzwecken vorliegen, ist mit Blick auf die weiter vorstehend erläuterten Ziele zum Aufbau einer neuen Biotoverbundachse der Streuobstbestand auf Flurstück 186/2 als schutzwürdig bzw. schutzbedürftig im Sinne des § 17(2)1b + c LPfIG RP anzusehen, da er übergeordneten Zwecken dient und zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts keine weiteren Beschränkungen mehr zuläßt.

2.7 Entwickeln landespflegerischer 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 - bzw. unabwendbar absehbaren - Störelemente sind dabei allerdings nicht infrage zu stellen.

Auf den engeren Erweiterungsbereich bezogen lassen sich hieraus folgende Einzelziele ableiten:

Arten- und Biotopschutz

- Erhalten und Revitalisieren des Streuobstbestandes auf Flurstück 186/2 sowie Wiederaufnahme einer geregelten extensiven Unternutzung.
- Erhalten und Revitalisieren der Gebietsrandhecke entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Schröder.
- Ergänzen der einzelnen Obsthochstämme auf den übrigen Flächen zu einem zumindest mäßig geschlossenen Bestand und Wiederaufnahme einer geregelten Unternutzung um unkontrollierten Verbuschungstendenzen entgegenzuwirken.
- Erhalten von Offenlandanteilen zwischen Streuobstbestand und den Heckensystemen entlang der Bahnböschung (bzw. dem künftigen – bepflanzten – Lärmschutzwall).

Wasserhaushalt

- (aufgrund fehlender Oberflächengewässer und nur nachgeordneter Grundwasserströme keine expliziten Ziele)

Klima / Luft

- (aufgrund weitgehend fehlender klimaregulativer Wirksamkeit keine expliziten Ziele)

Boden

- Keine weitere Ausdehnung der versiegelten/bebauten Flächen.
- Wiederherstellung natürlicher Bodenhorizontierungen durch dauerhaft extensive Nutzung der gesamten Erweiterungsflächen.

Landschaftsbild / Erholung

- Konsequentes Ergänzen der verbliebenen Streuobsteinheit mit weiteren Obsthochstämmen oder Heckenelementen zur besseren Verblendung der Gewerbegebietsflächen gegenüber dem Weg zur Zementbrücke
- (weitere – rein theoretische, faktisch auch ohne die hier in Rede stehende Gewerbegebietserweiterung ohnehin nicht umsetzbare – Ziele werden mit Blick auf die unabwendbare Ortsentlastungsstraße nicht entwickelt)

Zusätzliche Zielvorstellungen an eine Erweiterung gewerblicher Bauflächen:

- Wiederherstellung einer dichten wie breiten Ortsrandhecke zur Abdeckung großformatiger Gebäude gegenüber der Wegeverbindung im Osten; alternativ blockhafte Streuobstaupflanzung als Sichtschutz
- Uneingeschränkte Erhaltung der Obstwiese auf Flurstück 186/2
- Beschränkung zulässiger Versiegelungen auf ein Maß deutlich unterhalb der Kappungsgrenze
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen zum Ortsrand hin (Abflachung)
- Innere Durchgrünung der ergänzenden Bauflächen
- Ergänzung des Biotoptypenmosaiks um den „Kristallisationspunkt“ Obstwiese
- Verpflichtung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nach aktuellen Grundsätzen

3. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Von den vorstehend – unabgewogen – entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen wird bei Einräumen eines Vorrangs für Erweiterungen der Gewerbegebietsflächen nach aktuellem Planungsstand im Grundsatz in nachstehenden Punkten abgewichen bzw. werden nachstehend als grundsätzliche landespflegerische Ziele entwickelte Maßnahmen verhindert:

- kein Erhalten / Revitalisieren der Gebietsrandhecke entlang der östlichen Grenze des Grundstücks „Schröder“; statt dessen: Beseitigung
- weitere Ausdehnung von versiegelten/bebauten Flächen.

Von den Zielvorstellungen für die Ausgestaltung der Bauflächen wird zudem nicht umgesetzt:

- kein Beschränken der Versiegelung auf ein Maß deutlich unterhalb der Kappungsgrenze
- kein Reduzieren der zulässigen Gebäudehöhen zum Ortsrand hin

Diese Abweichungen werden wie folgt begründet:

Die grundsätzliche Notwendigkeit zur Teilerweiterung gewerblich nutzbarer Bauflächen nach Osten ist durch die Beanspruchung privater Gewerbegebietsflächenanteile durch die neue Ortsentlastungsstraße bedingt. Eine Alternative zu der nach jahrelanger Diskussion gefundenen Straßenführung existiert nicht.

Da hierdurch in relativ umfangreichen Maße nach Altbebauungsplan überwiegend bebaubare Anteile des Gewerbebaugrundstücks eines alteingesessenen Unternehmens (Schröder) beansprucht werden, steht dem Eigentümer eine Ausgleich für veranlasste Flächenverluste zu. Aufgrund der dreiseitigen Umschlossenheit mit bereits bestehenden anderen gewerblichen bzw. verkehrlichen Nutzungen, verbleibt einzig der Weg einer sachgerechten Gewerbegebietsflächenenergänzung nach Osten. Das aktuell gefundene Maß der Ausdehnung unter Schonung des biotopkartierten Streuobstbestandes muß dabei als fairer Kompromiss gewertet werden.

4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen

Das vorgesehene Vorhaben kollidiert in Teilbereichen mit grundsätzlichen Zielstellungen anderer Fachbelange:

- die Anbauverbotszonen bzw. notwendigen Lärmschutzkonstruktionen zur neuen Ortsumgehung bleiben zu beachten.
- die in der Biotopkartierung erfaßte Streuobstwiese auf Flurstück 186/2 sollte nicht angetastet werden.
- für den bereits errichteten – und bislang nur provisorisch angeschlossenen – Betrieb „Drückenmüller“ in Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ ist eine dauerhafte Regelung zur korrekten verkehrlichen Anbindung zu finden.
- in diesem Zusammenhang ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für Lastkraftwagen zu installieren.
- die Schallkonkurrenz zu dem bestehenden Baugebiet Madell III bleibt zu überprüfen.
- auch auf den Erweiterungsflächen bleibt eine Immissionskonkurrenz zu den spezifischen Begleiterscheinungen einer planfestgestellten DB-Strecke (Schall, Erschütterungen, Abgase, elektromagnetische Felder, ...) zu beachten.

4.2 Planerische Konzeption

Aufgrund der weitreichenden Vorgaben durch überwiegend bereits bestehende Bebauungen bleibt kaum Handlungsspielraum.

Die Entscheidung zur Lösung für die notwendige Wendeanlage wird unter Kap. 4.3 erläutert.

Das Maß der erforderlichen Ausdehnung der Baufläche „Schröder“ ergibt sich primär aus den veranlassten Flächenverlusten durch die Ortsentlastungsstraße. Die Verlagerung der bislang auf dem Grundstück selbst befindlichen Randeingrünung in den öffentlichen Raum soll dabei einem Vollzugsdefizit entgegenwirken. Zudem wird damit eine schlüssige Baugebietsabgrenzung gefunden.

Die Baufensterdarstellungen werden den neuen Außengrenzen der Bauflächen angepaßt, für die südliche Abgrenzung der Bauflächen „Schröder“ zudem – bei grundsätzlicher Beibehaltung der Festsetzungsinhalte aus dem bisherigen Bebauungsplan – eine Anpassung an die faktischen aktuellen Eigentumsverhältnisse vorgenommen.

Die Entscheidung zum grundsätzlichen Verzicht auf erneute schalltechnische Analysen wegen offensichtlich fehlender Schallkonkurrenz zwischen dem Erweiterungsbereich und dem Baugebiet Madell III wird unter Kap. 6 (Abwägung) erläutert.

4.3 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung des Betriebes „Schröder“ erfolgt unverändert von Westen bzw. Norden – künftig über die neue Ortsentlastungsstraße. Von einer talseitigen Zweitanbindung von Südosten wird wegen der vorhandenen erheblichen Höhenunterschiede sowie wegen der andernfalls vertanen Chancen zur Einsparung von Erschließungsflächen abgesehen. (Wegfall der zwingenden Notwendigkeit zur Durchführung der Haupteerschließung bis hinter die bestehende Ansiedlung „Druckenmüller“, d.h. keine Beseitigung weiterer zum biotopkartierten Komplex gehöriger Gehölzflächen)

Für die über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossenen – bereits bestehenden – Gewerbebetriebe wird – unter Anpassung der provisorischen Straßenzuführungen – lediglich das Motiv der bereits im Altbebauungsplan enthaltenen Straßenerschließung verlängert.

Was die eigentlich notwendige Wendemöglichkeit für Lastzüge und Sattelzüge angeht, so wird auf den Bedarf für die faktisch bereits angesiedelten Betriebe verwiesen. Für die Betriebe „Pauli“ und „Thomas“ besteht eine hinreichende Wendemöglichkeit über eigene Grundstücke. Für den Taxibetrieb „Druckenmüller“ ist definitiv keine Anbindung für Lastzüge/Sattelzüge notwendig.

Überlegungen einer Umgestaltung des Abzweigs am bisherigen Straßenende zu einer Wendeplatte für Lastzüge/Sattelzüge scheitern aufgrund des an dieser Stelle zentral errichteten Schaltkastens. Durch die T-förmige Ausbildung ist an dieser Stelle allerdings auch mit Sattelzügen ein Wenden durch einmaliges Rückstoßen möglich. Mit Verweis auf die faktisch hinreichend sichergestellte Anbindung der Betriebe „Pauli“, „Thomas“ und „Druckenmüller“ und das seit Jahren faktische Funktionieren der Andienung für vorgelagerte Betriebe wird deshalb auf eine Dimensionierung der neuen Wendeanlage für die Belange von Lastzügen/Sattelzügen verzichtet. Statt dessen wird vor dem Anwesen „Druckenmüller“ (faktisches Ende der Notwendigkeit für eine Erschließungsstraße) nur eine Wendeanlage für Pkw und dreiachsige Müllfahrzeuge (Typ 3 EAE85/95) angelegt, die dort wegen des eingeschränkten Platzes auf Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Madell III“ ausgreifen muß.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist heute bereits sichergestellt und bleibt unverändert. Die ergänzenden Flächen „Schröder“ können – und sollen auch künftig – grundstücksintern über die bestehenden Systeme erschlossen werden.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Zur Minimierung des Eingriffs dienen insbesondere nachstehende Maßnahmen:

- Die Erschließungsstraßenanteile in Verlängerung der Straße „Am Bahnhof“ werden auf das unbedingt notwendige Maß gekürzt, keine Wendeanlagendimensionierung für Lastzüge/Sattelzüge vorgenommen.
- Der Streuobstbestand auf Flurstück 186/2 bleibt unangetastet.

4.5 Kurzerläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungsinhalte für die Gewerbebauflächen werden zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes aus dem Altbebauungsplan „Am Bahnhof“ übernommen, lediglich die Darstellung der Baufenster sowie der Pflanzverpflichtungen entlang der Grundstücksgrenzen den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Dies gilt für die Flächen der Änderung wie auch für die vorgenommene Bauflächenerweiterung.

Versickerung

Bzgl. der Verpflichtung zur Versickerung nach mittlerweile gewandelten wasserwirtschaftlichen Anforderungen wird lediglich ein ergänzender Hinweis eingestellt. Aufgrund der Regelung über andere Gesetze bzw. wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz ist nach aktuellen Erkenntnissen keine Festsetzung möglich.

Eingrünung

Die Verpflichtung zur „inneren“ Durchgrünung wird – zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes – nach Umfang und Inhalt aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Statt der bisherigen Verpflichtung zur Erhaltung der randlichen Heckensysteme wird allerdings auf eine private Verpflichtung zur Randeingrünung nach Osten künftig verzichtet. Statt dessen werden biotopentwickelnde Maßnahmen auf den vorgelagerten öffentlichen Flächen festgesetzt.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen

Konzeptionelles

Die konzeptionellen Überlegungen sind räumlich durch die weitgehenden Restriktionen durch bereits umgesetzte Eingriffsvorhaben (bisheriges Gewerbegebiet; Madell III) sowie aktuell neu geplante Eingriffsvorhaben (Ortsentlastungsstraße) gebunden. Inhaltlich soll die Idee einer in früheren Bebauungsplänen vorbereiteten Verbundplanung aufgenommen und weiterentwickelt werden. Wesentlich ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs für eine noch zu ergänzende Wendeanlage auf das unbedingte Mindestmaß.

Im einzelnen ergeben sich potentialbezogen folgende Maßnahmen:

Arten- und Biotopschutz

Arten und Biotope fördernde Maßnahmen auf den Gewerbegebietserweiterungsflächen selbst sind unrealistisch. Deshalb wird auch explizit auf die ersatzweise Neufestsetzung einer gebietsimmanenten Grenzhecke auf dem erweiterten Grundstück „Schröder“ verzichtet. Statt dessen werden alle Maßnahmen den erweiterten Bauflächen vorgelagert und dem Kristallisationspunkt „biotopkartierte Streuobstwiese“ zugeordnet um diese Biotoptypeneinheit zu schützen und zu stärken. Primär wird dieser Biotoptyp ergänzt; lediglich eine kleine Teilfläche in Richtung Lärmschutzwall der Ortsentlastungsstraße soll als ergänzende Offenlandfläche ohne weitergehende Gehölzbepflanzung erhalten bleiben. Diese Maßnahmen orientieren sich – unter Beachtung der extrem gewandelten Rahmenbedingungen – an den inhaltlichen Vorgaben der Biotopverbundplanung und ergänzen die bereits anderweitig festgesetzten Maßnahmen gem. Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Madell III.

Aufgrund des Charakters der bereits bestehenden Betriebsansiedlung Schröder ist eine Beeinträchtigung des vorhandenen Streuobstbestandes auch bei einem unmittelbaren Heranrücken mit den Bauflächen nicht zu erwarten (kein Lärm, keine erheblichen Staub- oder Aerosolemissionen etc.)

Fazit: Die vorstehend beschriebenen biotopentwickelnden Maßnahmen (Obstgehölze mit extensiver Unternutzung, Lichtung, ergänzende Heckenelemente) werden die Heckenverluste auf den Grundstücken „Schröder“ und „Druckenmüller“ voll kompensieren und im Zusammenhang mit dem Kernbestand auf Flurstück 186/2 eine neue stabile Einheit mit lockerer Vernetzung nach außen bilden.

Wasser

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird durch den Hinweis auf notwendige Einhaltung aktueller siedlungswasserwirtschaftlicher Vorgaben hinreichend erfüllt, insbesondere da relevante Oberflächengewässer oder wichtige Grundwasserhorizonte nicht betroffen werden.

Fazit: Für den Wasserhaushalt muß – landespflegerisch – der Ausgleich als erfüllt gelten; Details regeln die ggf. auf anderer gesetzlicher Grundlage auszusprechenden Auflagen im Zuge zu erteilender Baugenehmigungen.

Klima / Luft

In Anbetracht der umfangreichen – bzw. umfangreich möglichen – Versiegelungen des Umfeldes und der Riegelwirkungen der vorhandenen bzw. zur Umsetzung anstehenden Lärmschutzkonstruktionen aus anderen Maßnahmen ist die weitere Reduzierung von siedlungszugeordneten Offenlandflächen für die angrenzenden Siedlungsflächen mit Sicherheit unproblematisch.

Kleinklimatische Verschlechterungen werden sich primär auf die eigentlichen Erweiterungsflächen beschränken.

Fazit: Für den Klimahaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten. Abwägungsrelevante Außenwirkungen sind nicht zu befürchten.

Boden

Neben den Veränderungen des Landschaftsbildes wird der Bodenverlust durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten wertbildend.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden gem. Vereinbarung die zugunsten der Ortsentlastungsstraße entfallenden Bauflächen gegengerechnet. (Die Ortsentlastungsstraße im Bereich des Altgrundstücks „Schröder“ ist somit im dortigen Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße als kompletter Neueingriff zu werten!)

Für die Kompensationseinschätzung für Boden(funktions)verluste im engeren Plangebiet werden die Werte der Flächenbilanz Kap. 8 zugrundegelegt. Die gem. Vereinbarung gegenzurechnenden Flächen umfassen:

abgetretene Gewerbeflächenanteile „Schröder“ (voll nutzbar)	2.300 qm
abgetretene Gewerbeflächenanteile „Schröder“ (Pflanzgebote)	450 qm

Die Fläche E4 entfaltet als Bestandsübernahme keine aktiv bodenfunktionsfördernden Wirkungen, die Flächen E5 und E6 sind wegen ihres Ausgangszustandes (Brachen, extensiv) jeweils nur etwa hälftig für bodenfunktionsfördernde Wirkungen in die Bilanzierung einwerfbar.

Hieraus ergibt sich folgende Kompensationseinschätzung:

Kompensation	nominale Fläche m ²	anrechenbare Fläche m ²	
bisherige Gewerbegebietsflächen (unverändert)	19.980	---	(-)
bisherige Gew.-gebietsflächen (entf. Pflanzbindungen; x 0,8)	980	+ 785	(E)
ergänzte Gewerbegebietsflächen (x 0,8)	2.560	+ 2.050	(E)
./.. bisherige Gew.-gebietsflächen (Abtretung an OEStr.; x 0,8)	2.750	- 2.200	(A)
neue Verkehrsfläche (Am Bahnhof)	710	+ 710	(E)
neue Verkehrsfläche (Madell III)	60	+ 60	(E)
neue Zufahrten	80	+ 80	(E)
Kompensationsfläche E4	2.850	---	(-)
Kompensationsfläche E5 (x 0,5)	1.640	- 820	(A)
Kompensationsfläche E6 (x0,5)	1.625	- 815	(A)
nominaler Kompensationsüberschuß:		- 150	(A)

E = Eingriff, A = Ausgleich / Kompensation / (anrechenbare) Vorbelastung

Fazit: Damit muß eine vollständige Kompensation für eingetretene Bodenfunktionsverluste unterstellt werden.

Naturerleben und Erholung (Landschaftsbild)

Die Flächen des Gewerbegebietserweiterung sind bereits heute primär nur noch als „Vorblendung“ vor den umfangreichen Siedlungsentwicklungen des letzten Jahrzehnts zu erleben. Die ehemalige Vielgestaltigkeit der Landschaft, einst erlebbar vom östlichen Kopf der „Zementbrücke“, ist nicht mehr vorhanden. Durch die als unabwendbar anzunehmende Maßnahme der neuen Ortsentlastungsstraße kann zudem nicht länger von einem Bereich zum Naturgenuß ausgegangen werden; es werden lediglich noch Relikte von Bildelementen einer ehemals reichstrukturierten Landschaft erhalten. Von einer realistischen Nutzbarkeit zugunsten der Feierabenderholung kann nicht mehr gesprochen werden.

Das Ziel reduziert sich somit auf die adäquate Neueinbindung der erweiterten Gewerbegebietsflächen in Ergänzung zu dem aus anderen Gründen zu erhaltenden und zu ergänzenden Streuobstrelikt.

Fazit: Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch Siedlungsausweitungen vergangener Jahre sowie aufgrund der geplanten infrastrukturellen Maßnahmen (Ortsentlastungsstraße) ist das Landschaftsbild (die Ortsrandeingrünung) mit den festgesetzten Maßnahmen E4 bis E6 adäquat neu gestaltet.

5.2 Externe Kompensationsflächen

(entfallen)

5.3 Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die Herleitung des Verteilungsmaßstabes ist auf die anteiligen Möglichkeiten zur Neuversiegelung im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu beziehen.

Die Eingriffe betragen – bezogen auf Verursacher:

1. Anwesen Schröder: $(660\text{qm} + 2.560\text{qm} - 2.750\text{qm}) \times 0,8 =$	375qm
2. Anwesen Druckenmüller: $320\text{qm} \times 0,8 + 40\text{qm} =$	295qm
3. Anwesen Pauli/Thomas (Zweitanbindung!) 40qm	40qm
4. Erschließungsstraße	775qm
	<hr/>
	1.485qm

Auf „Schröder“ (Erw.) entfallen	$\frac{100}{1.485}$	x	375 = 25,25 %
---------------------------------	---------------------	---	---------------

Auf „Druckenmüller“ entfallen	$\frac{100}{1.485}$	x	295 = 19,87 %
-------------------------------	---------------------	---	---------------

Auf „Pauli“/„Thomas“ entfallen	$\frac{100}{1.485}$	x	40 = 2,69 %
--------------------------------	---------------------	---	-------------

Auf Erschließung entfallen	$\frac{100}{1.485}$	x	775 = 52,19 %
----------------------------	---------------------	---	---------------

Eine abschließende korrekte Quantifizierung ist erst nach Abmarkung der veränderten Flächen möglich.

Als Text zur Zuordnungsfestsetzung wird somit empfohlen:

>Die Maßnahmen gem. E4 bis E6 sind den neuen Bauflächen, den Bauflächen entlang der neuen Verkehrsfläche sowie der neuen Verkehrsfläche selbst zugeordnet. Die Herleitung des Verteilungsschlüssels in Orientierung an den zusätzlich versiegelten / zusätzlich versiegelbaren Flächen ist dem Landespflegerischen Fachbeitrag Teil II zu entnehmen. <

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Zur Übersicht wird auf den folgenden Seiten die Konfliktsituation (Art des Eingriffs und dessen Auswirkungen) den Landschaftspflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

Die Konfliktbereiche (K) sind in der Tabelle wie folgt den Naturpotentialen zugeordnet:

- ab = Arten- und Biotopschutz
- bo = Boden
- lb = Landschaftsbild / Erholungseignung
- wa = Wasserhaushalt
- kl = Klima

Die Signatur der Maßnahme bedeutet:

- V = Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Ersatzmaßnahme

Die Argumentation des Kapitels 5.1 bleibt zu beachten.











6. Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

Interpretation der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die aktuell gültige Flächennutzungsplanung stellt sowohl die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Randhecke (formaler Bestandteil biotopkartierter Flächen) als auch die östlich vorgelagerten Brachflächen (145/x bis 147/x) als Bauflächen dar, während alle noch weiter östlich liegenden Flächen – nicht jedoch die Verlängerung der Haupterschließungsstraße „Am Bahnhof“ bis zum Weg zur „Zementbrücke“ – als Flächen gem. §5(2) Nr.10 BauGB dargestellt sind. Die Darstellung des Flächennutzungsplans orientiert sich somit nicht an der faktischen naturräumlichen Ausstattung, sieht andererseits eindeutig bereits grundsätzliche Gewerbegebietserweiterungen nach Osten vor. Vor diesem Hintergrund ist eine funktionale Interpretation der Abgrenzungsinhalte zulässig, d.h. trotz im Detail mehrfacher Abweichungen von den faktischen Darstellungen des Flächennutzungsplans muß die Bebauungsplanerweiterung in der jetzt vorgenommenen Form und Abgrenzung als gem. §8(2) BauGB ordnungsgemäß entwickelt angesehen werden.

Beachtung der Schallkonkurrenz zum bestehenden Baugebiet „Madell III“

Wesentliche Teilflächen des Geltungsbereichs sind identisch mit den bisherigen Festsetzungsinhalten; dies gilt insbesondere auch für die Gewerbenutzungen entlang der jetzt verlängerten Erschließungsstraße.

Das Altgutachten zum bisherigen Bebauungsplan weist nach, daß keine Schallkonkurrenz zwischen (bisherigen) Gewerbe- und Wohnnutzungen besteht, der faktisch geschüttete Wall ist eine „freiwillige“ Maßnahme, durch die jedoch die geringfügigen Mehr-Emissionen der verlängerten Erschließungsstraße (zudem faktisch bereits bestehend!) mit Sicherheit abgedämmt werden. Die Schallquellen potentiell konkurrierender Nutzungen im Erweiterungsbereich (Erweiterung Schröder) haben einen im Schnitt weiteren Abstand zu den bestehenden Wohnnutzungen als die bislang gutachterlich untersuchten und für unbedenklich erachteten Flächen.

Die im Altgutachten für nordwestliche Flächenanteile von Madell III dokumentierte Lärmkonkurrenz zur DB-Strecke wird bereits durch die neuen Wallanlagen der Ortsentlastungsstraße weiter vermindert, zudem werden die abzusehenden ergänzenden gewerblichen Gebäude eher zu einer nochmaligen Verbesserung der Teilabschirmung beitragen. Summarisch ist somit u.U. sogar mit einer Lärminderung zu rechnen.

Nominale Minderkompensation von Eingriffen in biotopkartierte Flächen

Die fachliche Bilanzierung legt offen, daß sich unter Berücksichtigung (= Nichtanrechnung) vorhandener Bestände ein nominales Defizit von ca. 280qm für den biotopkartierten Komplex aus Hecken und Streuobstbeständen ergibt. Andererseits entsteht durch die Zusammenfassung der Flächen E4 – E6 ein neuer geschlossener Komplex im Umfang von ca. 6.115qm. Durch die Synergieeffekte eines solchen Komplexes werden die flächenmäßigen nominalen Defizite aufgefangen.

Teilaufhebung angrenzender Bebauungspläne

Die aktuelle Geltungsbereichserweiterung muß wegen der notwendigen Abmessungen der benötigten Wendeanlage und der bereits bestehenden Bebauungen minimal auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Madell III übergreifen. Der Bebauungsplan Madell III wird deshalb für diese Fläche aufgehoben.

Die Urkunde zum Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße“ enthält in der offengelegten Fassung irrtümlich Flächenanteile des hier bearbeiteten Bebauungsplans. Dies betrifft die Böschungen entlang der gebietsbegrenzenden Straßen und Wege (sinnvollerweise den gewerblichen Bauflächen zuzuschlagen) sowie die Gewerbebaufläche zwischen den neuen Stellplatzanlagen – diese: Bestandteil der B-Plans „Ortsentlastungsstraße“ - und den bestehenden Gebäuden, für die ansonsten jegliche korrigierenden Regelungsinhalte (Baufenster, Art und Maß der Nutzung etc.) fehlen würden. Um eine erneute Offenlegung jenes Planwerkes zu vermeiden, sollen hier im „nachlaufenden“ Bebauungsplan die fehlerhaften/unvollständigen Festsetzungsinhalte korrigiert/ergänzt werden. In diesem Zuge werden insbesondere die festsetzungsrelevanten Sinneinheiten wieder zusammengeführt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Die Erweiterungsflächen liegen überwiegend im Eigentum der Stadt Schweich. Die Bodenmobilität ist somit sichergestellt; Maßnahmen zur Bodenordnung gem. §45ff. BauGB werden nicht notwendig.

8. Flächenbilanz (ca. Angaben)

(auf Basis der endgültigen Planfassung; planimetriert):

Fläche	m ²	%
Gesamtfläche, davon	31.020	100,00
Anteil Altbebauungsplan, mit	(21.315)	(68,71)
Bauflächen, davon	20.960	67,57
bislang bereits Bauflächen	19.980	64,41
ehemalige Pflanzbindungen	980	3,16
öffentlichen Grünflächen	275	0,89
Grundstückzufahrten (neu)	80	0,25
Anteil Bebauungsplanerweiterung, mit	(9.705)	(31,29)
Erweiterung Bauflächen	2.560	8,25
neue Verkehrsfläche (Am Bahnhof)	710	2,29
neue Verkehrsfläche (Madell III)	60	0,19
öffentliche Grünfläche	260	0,84
Kompensationsfläche E4	2.850	9,19
Kompensationsfläche E5	1.640	5,29
Kompensationsfläche E6	1.625	5,24

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Auf eine Ermittlung der Erschließungskosten wird verzichtet, da wesentliche Kosten bereits im Vorgriff angefallen sind.

Anmerkung:

Auf Wunsch des Planungsträgers wurde bei einem Teil der Vervielfältigungen zur Einsparung von Plotkosten die Planurkunde statt in M. 1:500 im M. 1:1.000 (Viertelung der Blattgröße) ausgedruckt. Wegen der filigranen Textdarstellung der Festsetzungsinhalte sind bei diesen Exemplaren die Festsetzungstexte ebenfalls als Kopie beigefügt.

bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung, si = Siedlung/Wohnen

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche qm Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche qm Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab1	<p><u>KONFLIKTBEREICH ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</u></p> <p>Beseitigen des biotopkartierten Kernbestandes auf Flurstück 186/2 (= östliche Teilfläche eines biotopkartierten Komplexes)</p>		<p>Vab1</p> <p>(Aab1, Eab1)</p>	<p>Vollständiges Erhalten im Zuge von E4</p> <p>(entfällt)</p>		<p>Vermeidungsmaßnahme</p>



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung, si = Siedlung/Wohnen

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche qm Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche qm Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kab2	<p align="center">KONFLIKTBEREICH ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ</p> <p>Beseitigen der Randhecke gem. Altbebauungsplan sowie von deren Fortsetzung im Bereich der potentiellen Verlängerung der Haupteerschließungsstraße „Am Bahnhof“ (= westliche Teilfläche eines biotopkartierten Komplexes)</p> <p>(1280 + 250)</p>	1530 m ²	Vab2	Erhalten im Bereich der Erschließungsstrassenverlängerung	250 m ²	(weitere Vermeidung bei Vorrang der Umnutzungsabsicht nicht möglich; z.T. bereits beseitigt)
			Aab2, Eab2	Funktionaler Ersatz im Zuge der Maßnahmen E5 und E6	1.000 m ²	Neuaufbau durch Erweiterung der östlichen Teilfläche unter Einbeziehung von bereits vorhandenen einzelnen Obsthochstämmen. Einbindung in eine übergeordnete Vernetzungsachse.
				(Defizit)	280 m ²	Nominales Defizit; durch den Neuaufbau einer geschlossenen Einheit aus E4 – E6 im Gesamtumfang von 6.115qm dennoch kompensiert (s.a. Abwägung)



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung, si = Siedlung/Wohnen

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche qm Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche qm Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kwa1	<p><u>KONFLIKTBEREICH</u> <u>WASSER</u></p> <p>Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen</p> <p>(nur nachgeordneter Konflikt aufgrund der Rahmenbedingungen gem. Langtext)</p>		Vwa1			(Vermeidung bei Vorrang der Erweiterungsabsicht nicht möglich)
			Awa1, Ewa1	Beachtung aktueller siedlungswasserwirtschaftlicher Grundsätze gem. Hinweis in der Planurkunde		Verminderung durch weitestgehende Wiederaufführung des Niederschlagswassers zum Grundwasser



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung, si = Siedlung/Wohnen

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche qm Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche qm Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kkl1	<u>KONFLIKTBEREICH KLIMA / LUFT</u> Aufheizungen über den Erweiterungsflächen (nachrangiger Konflikt; ohne weiterreichende Außenwirkungen)		(Vkl1)	(entfällt)		(Vermeidung oder weitergehende Verminderung bei Vorrang einer Erweiterung gewerblicher Bauflächen nicht möglich)
			Akl1 / Ek1	Verpflichtung zur inneren Durchgrünung (Restdefizit)		klimatischer Teilausgleich, Beschattung, Staubfilterung



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung, si = Siedlung/Wohnen

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche qm Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche qm Anzahl	Begründung der Maßnahme
Klb1	<p>KONFLIKTBEREICH LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG</p> <p>Ausweitung von potentiell „unansehnlichen“ gewerblichen Bauflächen</p> <p>(nachrangiger Konflikt im Kontext mit den bereits durchgeführten bzw. im Rahmen der Ortsentlastungsstraße unvermeidbaren weiteren tiefgreifenden Veränderungen)</p>		<p>(Vlb1 / Alb1)</p> <p>E1b1</p>	<p>Blockhafte Randeinbindung durch Ausweitung abdeckender Obstwiesen sowie Aufbau einer neuen Feldhecke im Zuge von E4 bis E6</p>		<p>(Vermeidung oder weitergehende Verminderung bei Vorrang der Gebietserweiterung nicht möglich)</p> <p>Neugestaltung des Landschaftsbildes gem. gesetzlichem Auftrag</p>



bo = Boden, wa = Wasserhaushalt, kl = Klima, ab = Arten- und Biotopschutz,
 lb = Landschaftsbild/Erholungseignung, si = Siedlung/Wohnen

V = Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme
 K = Konflikt

KONFLIKTSITUATION			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN			
Nr.	Art des Konflikts Art der Auswirkung	Fläche qm Anzahl	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche qm Anzahl	Begründung der Maßnahme
Kbo1	<u>KONFLIKTBEREICH BODEN</u> Boden(funktions)verluste durch Ausweitung versiegelter/versiegelbarer Flächen gem. Langtext (785 + 2.050 + 710 + 60 + 80)	3.685 qm	(Vbo1)	Kompensation im Zuge der Maßnahmen E5, E6 sowie durch Gegenrechnung mit entfallenden „Versiegelungsrechten“ durch die Ortsentlastungsstraße (2.200 + 820 + 815)	3.835 qm	(Vermeidung bei Vorrang der Bebauungsabsicht nicht möglich)
			Abo1/ Ebo1			Hilfsweise biotopentwickelnde Maßnahmen mit Verbesserungen für das Bodenpotential (Anrechenbarkeit gem. Langtext)
						(Nominaler Überschuß)



