

**Bebauungsplan der Stadt Schweich
„Ermesgraben“**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

Schweich, Flur 15, 73, 74 und 77 sowie Issel Flur 3 und 4

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

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

Juli 2000
erg. April 2001

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	7
2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	9
3.1 Städtebauliche Zielvorgaben	9
3.2 Topographische Situation	10
3.3 Nutzungseinschränkung	10
3.4 Nutzungsverteilung	12
Begrünungs- / Ökologiekonzept	13
Flächen für Versorgungsanlagen	14
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
Flächen für Wasserwirtschaft	15
3.5 Erschließung	15
3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG (SIEHE TEIL 2)	18
5.0 VER- UND ENTSORGUNG	19
5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	19
5.2 Wasserversorgung	19
5.3 Stromversorgung	20
6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN	20
7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	21
Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	21
Abwägung	22
8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	29
9.0 FLÄCHENBILANZ	30

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2).
- lärmtechnische Untersuchung (Teil 3)

1.1 Vorbemerkung

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

Aufgrund der in den zurückliegenden Jahren positiven Entwicklung der Stadt Schweich besteht ein erheblicher Siedlungsdruck, der sich bereits in erhöhten Grundstückspreisen dokumentiert.

Dieser konkreten Nachfrage entsprechend verfolgt die Stadt Schweich das Ziel, möglichst vielen Bauwilligen Bauplätze kurzfristig verfügbar zu machen und somit steuernd in die Bodenpreisentwicklung einzugreifen.

Aufgrund der besonderen Lage der Stadt Schweich zwischen der Mosel im Süden, der Autobahn im Osten sowie der Bundesbahnstrecke im Westen, ist der zur Erschließung vorgesehene Erschließungsabschnitt der einzige Bereich der, unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzend, mittelfristig zur Verfügung steht. Ohne eine Erschließung dieses Bereiches steht die Stadt Schweich kurzfristig ohne erforderliches Bauland da.

Zur Vorbereitung der geplanten Erschließung wurden bereits 1996 mehrere alternative Konzepte der künftigen baulichen Entwicklung auf ihre Eignung untersucht. Aufgrund der seinerzeit erzielten Ergebnisse wurde die jetzige Abgrenzung festgestellt. Neben den städtebaulichen und landespflegerischen Gesichtspunkten waren für die Abgrenzung des künftigen Plangebietes maßgeblich die Lage einer erforderlichen Ortsumgehungsstraße sowie der planfestgestellte Verlauf des künftigen Gewässers namens „Ermesgraben“.

Aufgrund der v.g. besonderen Lage im Moseltal bestehen für den jetzt ausgewählten Bereich keine Alternativen. Der derzeit in Fortschreibung befindliche FNP hat ebenfalls den betreffenden Bereich als Bauflächen ausgewiesen. Eine positive landesplanerische Stellungnahme liegt vor. Insoweit kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan aus dem künftigen FNP entwickelt sein wird.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Einschätzung des künftigen Baulandbedarfs der Stadt Schweich. Es ist bereits jetzt erkennbar, daß kurzfristig weitere Anstrengungen zur Mobilisierung von Bauland zur Deckung des Bedarfes erforderlich sind.

Die sonstigen Aktivitäten sind aufgrund der gegebenen Eigentumssituation nicht geeignet, die aktuell benötigten Bauflächen den Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.

Unvermeidbarkeit der Flächeninanspruchnahme

In der Stadt Schweich besteht grundsätzlicher Baulandbedarf, da die Stadt weder in rechtskräftigen Baugebieten noch in der übrigen Ortslage über gemeindeeigene Baustellen verfügt. Die im Vorgriff auf die Bebauungsplanung durchgeführte Baulückenzählung hat ergeben, daß sich die festgestellten Baulücken im Privatbesitz befinden und dem Markt nicht, oder nur zu überhöhten Preisen, zur Verfügung stehen. Sie werden zum Teil auch als wohnnahe Hausgärten genutzt.

Dem steht derzeit eine erhebliche Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken entgegen.

In Abwägung verschiedener Entwicklungsalternativen ist für eine Bereitstellung von Baulandflächen nur der jetzt überplante Bereich geeignet, kurz-, mittel- und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Weitere begünstigende Faktoren sind die Lage zur nächsten Vorflut, die für eine Bebauung günstige Topografie und Erschließungsmöglichkeiten sowie die südwestliche Ausrichtung der zukünftigen Bebauung.

Aufgrund des festgestellten Bedarfes ist die Stadt gehalten, gem. § 1 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan aufzustellen.

Auf der Grundlage der v.g. Voruntersuchung sowie der FNP-Fortschreibung wurde mit Schreiben vom 27.06.1991 die Abgabe einer landesplanerische Stellungnahme beantragt. Mit Datum vom 03.09.1991 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg abgegeben.

Hierbei wurde die Vereinbarkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am Standort „Ermesgraben“ grundsätzlich als mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung für vereinbar erklärt.

Mit Beschluß vom 14.07.1998 hat der Stadtrat der Stadt Schweich die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Im noch wirksamen FNP der VG Schweich ist der überplante Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Flächenerweiterung des Gebietes wird in der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 05.10.2000 wurde durch die VGV Schweich beim Ministerium des Innern und für Sport (ISM) ein Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vorgelegt.

Mit Schr. v. 10.04.2001 wurde die Abweichung von dem im regionalen Raumordnungsplan Region Trier enthaltenen Ziel eines landwirtschaftlichen Vorranggebietes zugelassen.

Unter Beteiligung der regionalen Planungsgemeinschaft sowie der Landesplanungsbehörde wurde für die Stadt Schweich, der im übrigen die besondere Funktion „Wohnen“ im ROP zugeordnet ist, ein Baulandflächenbedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2012 ermittelt.

Nach Abzug anrechenbarer Baulücken in Neubaugebieten sowie ungenutzter Reserven im alten FNP und unter Berücksichtigung der besonderen Funktion „Wohnen“ besteht ein neu auszuweisender Bedarf von 31,2 ha. Gemäß der Flächenbilanz der Begründung zum Bebauungsplan werden ca. 20,0 ha Bauflächen neu ausgewiesen.

Nach dem Stand der FNP-Bearbeitung ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 24.01.2000 statt. Bei einer am 24.01.2000 durchgeführten weiteren frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden von Seiten der Landwirtschaft Bedenken gegen die Ausweisung weiterer Bauflächen vorgebracht.

Werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen, so ist nach BauGB die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe festzustellen. Ist ihre Existenz gefährdet, so können sie gegen die geplante Maßnahme angehen und haben einen Anspruch auf die Stellung von Ersatzland, welches die Entzugsbegünstigste, hier die Gemeinde, auf Verlangen des betroffenen Landwirts bereitstellen muss.

Zur Klärung der besonderen Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben mit dem Ziel, die Betroffenheit derjenigen Landwirte zu ermitteln, die Eigentümer oder Pächter von Flächen sind, die in den geplanten Baugebieten liegen und ihnen im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes entzogen werden sollen. Vor allem

ist die Prüfung einer möglichen Existenzgefährdung der Betriebe wichtig, weil hieraus den Landwirten die zuvor genannten Rechte erwachsen. Aufgabe des Gutachtens ist es darüber hinaus, Problemlösungen aufzuzeigen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Ermesgraben“ und des „Industrie- und Gewerbegebietes Issel“ gehen den landwirtschaftlichen Betrieben der Stadtgemeinde Schweich insgesamt ca. 50 ha landwirtschaftliche Flächen verloren, die von guter Bodenqualität sind. Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es, die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe zu ermitteln, damit bereits in der Planungsphase die Belange der Landwirtschaft im Sinne eines privaten oder öffentlichen Belangs angemessen berücksichtigt werden können. In einer einzelbetrieblichen Befragung aller Betriebsleiter wurden die relevanten Daten der betroffenen Betriebe erhoben und ausgewertet. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die landwirtschaftlichen Betriebe der Stadtgemeinde Schweich sind sowohl der Größe als auch in ihrer Produktionsausrichtung und ihrer sozioökonomischen Erwerbsstruktur extrem unterschiedlich strukturiert.
2. Die höchsten Flächenverluste erleiden die Marktfrucht- und die Futterbaubetriebe. Die Flächenverluste der Weinbaubetriebe beschränken sich überwiegend auf verpachtetes Ackerland.
3. Die Marktfrucht- und die Futterbaubetriebe verlieren überwiegend Pachtflächen. Für diese bestehen nur mündliche Pachtverträge, bei denen die gesetzliche Restpachtzeit von zwei Jahren greift. Das hat zur Folge, dass diese Betriebe nach geltendem Recht Ersatzlandansprüche wegen drohender Existenzgefährdung nicht geltend machen können.
4. Die Stellung von Ersatzpachtland aus dem gemeindeeigenen Grundbesitz wird als wenig hilfreich angesehen. Ein großer Teil dieser Grundstücke ist bereits von entzugsbetroffenen Betrieben gepachtet. Entzieht man den restlichen Teil der gemeindeeigenen Grundstücke den derzeitigen nicht betroffenen Pächtern, so stürzt man diese möglicherweise in existentielle Schwierigkeiten. Land ist in der Gemeinde Schweich knapp und auch hier wie überall nicht vermehrbar. Die Gemeinde sollte aber die Zusicherung geben, dass zukünftig frei werdende Pachtflächen vorrangig von den entzugsbetroffenen Pächtern gepachtet werden können.
5. Der Vollerwerb der durch die geplante K 39 betroffenen Grundstücke mit einem begleitend durchgeführten Bodenordnungsverfahren gäbe der Gemeinde die Möglichkeit, Ersatzlandansprüche betroffener Betriebe für entzogenes Eigenland - sollten sie denn ernsthaft gestellt werden - zu befriedigen.
6. Die Einkommensverluste der entzugsbetroffenen Betriebe bestehen im Wesentlichen im Deckungsbeitrag der entzogenen Pachtflächen. Zur Minderung der Anpassungsprobleme der Betriebe wird vorgeschlagen, von Seiten der Gemeinde die Restpachtzeit auf einheitlich fünf Jahre festzulegen und auf Wunsch der Betroffenen die Pachtaufhebungsentschädigung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. Zur Vereinfachung der Zahlungsabläufe werden pauschale Beträge für Ackerland, Obstbau- und Weinbauflächen vorgeschlagen.
7. Die Nebenschäden, wie z. B. An- und Durchschneidungen, Verlust von Aufwuchs usw. können erst ermittelt werden, wenn die Baumaßnahme im Gange bzw. abgeschlossen ist und genaue Flächenaufmasse genommen werden können.

Zitat Ende.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden in die Abwägung eingestellt.

Die Stadt Schweich hat in der Zwischenzeit durch privatrechtliche Regelungen ca. 5 ha der künftigen Bauflächen in Ihren Besitz übernehmen können.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist insbesondere durch Vorgaben der überörtlichen Verkehrsführung sowie der Wasserwirtschaft begründet. Alternativen in beiden v.g. Bereichen bestehen nicht. In soweit ist auch die Abgrenzung des künftigen Baugebietes bestimmt.

Zusammenfassend sprechen aus Sicht der Stadt Schweich folgende Gründe für die Ausweisung des Baugebietes „Ermesgraben“.

- In der Stadt bestehen aufgrund fehlender, dem Bauwilligen zur Verfügung stehender, Bauflächen, Abwanderungstendenzen junger Familien in die Umlandgemeinden.
- Es liegt eine ständig wachsende Anzahl konkreter Anfragen nach Baugrundstücken der Stadt vor.
- Die Erfordernisse aufgrund der besonderen Zweckbestimmung gem. Regionalem Raumordnungsplan.
- Nur durch Realisierung eines neuen Baugebietes ist eine bedarfsgerechte Baulanderschließung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB möglich.
- Das Baugebiet „Ermesgraben“ ist die einzige Stelle im Stadtumfeld, auf der kurz- bis mittelfristig Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Der konkret gewählten Abgrenzung des künftigen Baugebietes liegen folgende Gesichtspunkte zugrunde:

- eine geordnete Verkehrserschließung
- die Wasserwirtschaft
- die Ökologie sowie Ökonomie.

Hier werden wesentliche Weichenstellungen für die künftige städtische Entwicklung angesprochen. Die Planung berücksichtigt „das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung“ und kann daher nicht nur einen kurzfristigen Bedarf zum Inhalt haben.

Es ist „vernünftigerweise geboten“ die mit der Verkehrserschließung sowie der Wasserwirtschaft ausgelösten Probleme in einem Verfahren zu klären. Das notwendige Baulandumlegungsverfahren setzt eine einheitliche Betrachtung (Planung) voraus.

Die Lage der geplanten Ortsentlastungsstraße zwischen K38 und B53 ist das Ergebnis umfassender Analysen und Alternativplanungen. Die optimierte Trasse setzt somit die äußere Begrenzung des Plangebietes.

Nur mit der jetzt gewählten Abgrenzung des Plangebietes lassen sich z.B. die Fragen der Lärmvorsorge (Verkehrslärm) oder des Eigentums abschließend regeln.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung von Wohnbauflächen sowie der Feststellung des Schutzbedürfnisses vor Verkehrslärm setzt die Einbeziehung dieser Flächen voraus.

Die Stadt Schweich hat lt. Regionalem Raumordnungsplan als Unterzentrum die besonderen Funktionen „Erholung“, „Wohnen“ und „Gewerbe“. Für die v.g. besonderen Funktionen besteht somit das Bedürfnis, über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus entsprechende Entwicklungsflächen vorzuhalten.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird der Erweiterungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen. Die Mischgebietenutzung ist flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung. Das Baugebiet soll in erster Linie der Unterbringung von Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern dienen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Der konkret gewählten Abgrenzung des künftigen Baugebietes liegen folgende Gesichtspunkte zugrunde:

- Lage der K 39 (Bahnhofstraße) sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorh. Nutzungen
- Vorgaben aus der geplanten Verbindung K39 / B53
- K 35 (Isseler Straße) sowie B 53
- rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorh. Nutzungen im Bereich Feldstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Schweich, Flur 15, 73, 74 und 77 sowie Issel Flur 3 und 4

Die Fläche des Bbauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Schweich

Flur 15

Flurstücke 262/1, 269/2 tlw. (Bahnhofstraße K39), 313 tlw., 319/4 tlw. (Weg), 321 tlw., 327/1, 327/2, 333 tlw., 334 tlw.

Flur 73

Flurstücke 12/4 tlw., 15/3, 16/3, 22/3, 23/4, 29/3, 30/5, 34/5, 35/6, 47/1, 48/1, 49/1, 53/1, 269 bis 275, 363/1, 364/1, 364/2, 365/5, 373/1 tlw., 376/6, 382/6, 384 bis 387, 388/1, 391 bis 399, 400/1, 404/1, 405/1, 408/1, 409 bis 413, 415/1, 416, 417/1, 419 bis 423, 425 bis 427, 429/2, 430/1, 430/2, 431/2, 432/2, 433/2, 434/2, 435/2, 436/2, 437/2, 438/1, 438/2, 439/2, 440/2, 441/2, 442/2, 443/2, 444/2, 445/3, 446/2, 447/1 tlw. (Bahnhofstraße K39), 464/424, 465/424, 722/268 tlw. (Weg), 726/428, 727/428, 811/1 tlw.

Flur 74

Flurstücke 1 bis 9, 11/1, 12, 13, 18/1, 19 bis 24, 25/1, 27 bis 30, 31/1, 33 bis 34, 36/1, 37/1, 42/1, 46, 47, 62, 63, 64/1, 64/2, 129/1, 131, 132, 133/1 tlw., 148/1, 149/1, 152/1, 153/1, 153/2, 157, 158, 159/1, 161, 162, 163/1, 165 bis 170, 171/1, 174 bis 178, 180/1, 181 bis 185, 186/1, 188 bis 191, 192/1, 194, 195, 196/1, 198 bis 200, 204/1, 205 bis 207, 209/1, 210 bis 221, 223 bis 225, 226/1, 226/3 (Beim hölzernen Kreuz), 226/4, 227/3 (Beim hölzernen Kreuz), 229/1 tlw., 413 (Weg), 414/1 tlw. (Ehranger Pfad), 417 tlw., 424/222, 425/222, 475/156, 496/67, 497/66, 498/65, 500/68, 536/42, 537/42, 538/42, 539/42, 542/42, 543/42, 544/42, 545/42, 546/42, 688/141, 695/128, 706/137 tlw., 707/140 tlw., 708/148 tlw.

Flur 77

Flurstücke 1/2 tlw., 2 tlw.

Gemarkung Issel

Flur 3

Flurstücke 284 tlw. bis 286 tlw., 290/2 tlw., 290/3 tlw., 291/2 tlw., 292/2 tlw., 293/2 tlw., 294/2 tlw., 295/2, 296/2, 297, 298, 301 bis 320, 321 tlw., 324 tlw. bis 326 tlw., 328 tlw., 330 tlw., 331 tlw., 334 tlw., 336 tlw. bis 338 tlw., 340 tlw. bis 345 tlw., 347 tlw. bis 349 tlw., 350, 351 tlw., 352 tlw., 353, 354, 355 tlw. bis 359 tlw., 360 bis 362, 363 tlw., 364 tlw., 365, 366 tlw. bis 369 tlw., 370, 371, 372 tlw., 373 bis 375, 376 tlw. bis 379 tlw., 380 bis 387, 390 bis 394, 396 bis 404, 405 tlw. bis 409 tlw., 411, 412, 413 tlw., 414 bis 417, 418 tlw. bis 425 tlw., 426 bis 436, 438 bis 443, 445, 446, 449 bis 455, 456 (Weg), 464/388, 465/389 (Weg), 468/395, 469/395, 470/410, 471/410 tlw., 474/335 tlw., 475/335 tlw., 476/437, 477/437, 478/300, 479/300, 482/299, 483/299, 493/448, 494/448, 495/448, 537/444, 538/444, 539/444, 540/444, 541/444, 542/444

Flur 4

Flurstücke 19 tlw., 20/2 tlw., 21/2 tlw., 22/2, 23/3, 24/4, 26/5, 27/5, 28/4, 29/4, 38/1 tlw. (Weg), 39/1, 40/1, 41/1, 42/1, 43/1, 44/1, 45/1, 46/1, 47/1, 48/1, 49 bis 57, 59 bis 62, 63/3, 64/3, 65/3, 66/4, 67/6, 68/6, 69/6, 70/6, 71/6, 72/6, 73/6, 74/6, 75/6, 76/6, 77/6, 78/6, 79/6, 80/6, 81/6, 82/6, 83/6, 84/6, 85/6, 87/6, 88/6, 91/7 (Schutzfläche), 95 bis 124, 125/2 (Weg), 129/7, 129/8 tlw. (Weg), 130/3, 131/3, 132/3, 133/3, 135/3, 152/7, 153, 154/10, 155/5, 156/7, 158, 159/6, 160/4, 161, 162, 163/4, 164/4, 165, 166/3, 167/4, 170/3, 171/3, 173/5, 180/3, 181/2, 183/2, 185 (Weg), 221/1 (K35), 223/1 (K35), 413/4 tlw. (K35), 414/5 tlw. (Weg), 451/58, 452/58, 480/166, 481/168, 482/169, 483/172, 484/172, 502/17, 503/17, 504/17 tlw., 505/18, 506/18 tlw.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der B-Pläne „Madell II“, „Madell III“ und Gewerbegebiet „Am Bahnhof“, 1. Teilabschnitt überlagert sich teilweise. Die Änderungen dieser Plangebietsabgrenzungen erfolgt im Parallelverfahren.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP sowie Festlegungen für die Gesamtfortschreibung des FNP
- landespflegerischer Planungsbeitrag und die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- lärmtechnische Untersuchung
- Entwässerungstechnische Konzeption
- Zielabweichungsverfahren
- Gutachten Prof. Dr. Muß bezüglich landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe
- Verkehrsuntersuchung „Entwicklungsbereich Ermesgraben, Varianten einer Westumfahrung“ von Schaechterle / Siebrand 1997
- RE-Entwurf der Verbindung K 39

Für techn. Details zur Änderung der Verkehrsführung im Verlauf der geplanten „K39Neu“ sind die Aussagen des Straßenbauentwurfes einschl. Querprofilen und Erläuterungen maßgeblich. Folgende Unterlagen des Straßenbauentwurfes werden Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Übersichtsplan, M. 1:10.000
- Lagepläne Nr. 1, 2 und 3 M. 1:250 Nr. 4 und 5 M. 1:500
- Regelquerschnitte Nr. 1, und 2 M. 1:50
- Höhenpläne Nr. 1 bis 7 M. 1:500 / 50
- Querprofile zwischen Nr. 1 bis 106
- M 1:50 / 50.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

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

Ausweisung von Flächen für:

- „allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie „Mischgebiet“ (MI)
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben
- lärmtechnische Vorsorge in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm
- Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser
- Fragen der Naherholung einschl. Verbindung zur freien Landschaft

Entwurfsbestimmende Vorgaben hierbei sind:

- Äußere Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz
- Anbaufreiheit der neuen Verbindungsstraße zwischen K 39 und B 53
- Lärmschutz gegenüber neuen Verbindungsstraße sowie B 53
- Hauptfußwegebeziehungen zu den angrenzenden Baugebieten und zur freien Landschaft
- Mischung von Bauformen
- Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Einrichtungen für Jugend, Sport und Freizeit etc.)
- Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Läden, Kneipe, Büroflächen etc.)
- Konzeption des Haupteinrichtungssystems und damit Gestaltung des öffentlichen Raums
- Berücksichtigung rechtlicher Vorgaben, insbesondere Verkehr, Wasserwirtschaft, Landschaftspflege,

- Bildung von Erschließungsabschnitten
- Größtmöglicher Gestaltungsspielraum im B-Plan trotz notwendiger Vorgaben hinsichtlich der Haupt Ver- und Entsorgung.
- Beschleunigte Abwicklung der Maßnahme; hierzu ist eine Parallelbearbeitung der Ver- und Entsorgungstechnik sowie der Straßenplanung erforderlich.

In Anbetracht der räumlichen Nähe zur B 53 sowie der geplanten äußeren Erschließung wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Boxleitner im Auftrag der Stadt Schweich erstellt. Laut diesem Gutachten ergeben sich für den überplanten Bereich keine Belastungen, welche die geplante Nutzung ausschließen würden.

Die Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen für stöempfindliche Nutzungen erfolgen auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme. (vergl. Kap. 3.1.4)

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie der Vorarbeiten zum Entwässerungskonzept festgestellt.

3.2 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine überwiegend ebene Geländesituationen. Der tiefste Geländepunkt mit ca. 132,00 ü.N.N. befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze (K 35). Der höchste Geländepunkt mit ca. 141,00 ü.N.N. befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze (K 39).

Die exakte Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß festgestellt. Die entsprechenden Höhenlinien sind in den Plan eingearbeitet.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte und Landesstraßengesetz, Wasserwirtschaft etc.

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen.

Mit dem für das Baugebiet aufgestellten Grünkonzept sollen innerhalb des Baugebietes die Erfordernisse des Naturhaushaltes mit den Ansprüchen an eine hohe Wohnqualität und den absehbaren Nutzungsbedarf an wohnungsnahen Freiflächen in Einklang gebracht werden.

Um innerhalb des Baugebietes diese Anforderungen auf den zur Verfügung stehenden Flächen zu erfüllen, ist die Bündelung unterschiedlicher Funktionen auf den einzelnen Flächen erforderlich:

- Renaturierung des Gewässers „Ermesgraben“.
- Versickerung von Niederschlagswasser.
- Sicherstellung der Frischluftversorgung für das Wohngebiet.
- Sicht- und Lärmschutz für die Bebauung gegenüber den angrenzenden Straßen.
- Erhalt und Verbesserung durchgehender Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Bereitstellung wohnungsnaher Freiflächen für Aufenthalt, Spiel, Naturerleben, Sport.
- Teil-Kompensation des Bodenverlustes durch Versiegelung.

B) Lärmtechnische Vorgaben

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, - erstellt durch Ing.-Büro Boxleitner Trier, vom 14.04.2000 sowie dessen Ergänzung Aktualisierung vom Juli und Dezember 2000 in dem die Geräuschmissionen in der Umgebung der voraussichtlichen Besiedelung untersucht wurden.

Die lärmtechnische Untersuchung kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

Die Stadt Schweich plant den Bebauungsplan „Ermesgraben“. Es ist Allgemeine Wohnbebauung und Mischbebauung vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die durch den Straßenverkehr auf das Baugebiet einwirkenden Schallmissionen dargestellt und bewertet. Die Untersuchung läßt sich wie folgt zusammenfassen:

- Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Gegenüber dem Straßenverkehr ist ein Orientierungswert für Allgemeine Wohnbebauung von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), für Mischbebauung von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) heranzuziehen.
- Durch den Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im ungünstigsten Fall beträgt die Überschreitung an der Allgemeinen Wohnbebauung tags und nachts bis zu 11 dB(A). An der Mischbebauung beträgt die Überschreitung tags und nachts bis zu 5 dB(A). Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- Es wurde ein Lärmschutzkonzept entwickelt, so daß die Orientierungswerte an der Wohnbebauung im Bereiche der Erdgeschosse und Freibereiche tags und nachts eingehalten werden. Hierfür wird ein 4,5 m bzw. 5,0 m hoher Wall vorgesehen. Damit alle Geschosse geschützt sind, müßte zusätzlich eine 1,5m bis 2,5m hohe Wand auf den Wall aufgesetzt werden. Städtebauliche Gründe sprechen gegen derartige Bauwerkshöhen.
- In einigen Bereichen ist aktiver Schutz aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Hier und an den Obergeschossen der aktiv geschützten Gebäude werden ergänzend passive Schutzmaßnahmen empfohlen, wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Die maßgeblichen Kennwerte wurden in dieser Untersuchung ermittelt.

Zitat Ende

Desweiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

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

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

C) Leitungsrechte

Zur Umsetzung wasserwirtschaftlicher Vorgaben sind im Plangebiet mehrere Leitungsrechte eingetragen. Sie dienen der Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen.

D) Bunkerreste

Im Bereich des Flurstückes Flur 74 Nr. 133/1 befinden die Reste eine gesprengten Bunkers. Das Flurstück ist grundsätzlich bebaubar, jedoch ist mit erhöhten Aufwendungen bei der Baureifmachung zu rechnen.

E) Klima

Durch den deutschen Wetterdienst wurde 1998 ein Gutachten zur Feststellung klimatischer Auswirkungen des geplanten Baugebietes sowie sonstiger Stadtentwicklungsmaßnahmen erstellt. Es wurden hierbei die Kaltluftverhältnisse im festgelegten Planungsgebiet untersucht. Ziel dieser Untersuchung war es festzustellen, wie sich die geplanten baulichen Maßnahmen auf vorhandene Kaltluftflüsse auswirken, und so Anhaltspunkte zu planerischen Minimierung dieser Einflüsse zu geben. Weiterhin sollten durch diese Untersuchung die Grundlagen geschaffen werden, die für die Belüftungsverhältnisse von Schweich bedeutsamen Bereiche zu erkennen, um diese bei zukünftigen Planungen besser einbinden zu können und so längerfristig auf eine positive Entwicklung des Stadtklimas von Schweich hin wirken zu können.

Aus dem v.g. Gutachten ergaben sich keine Hinweise die das geplante Baugebiet in Frage stellen.

3.4 Nutzungsverteilung

Es wird eine Fläche von insgesamt ca. 24,0 ha Nettobauland ausgewiesen.

Die grundlegenden Planungsziele für das Neubaugebiet sind:

- Eigenständiges Erschließungssystem ohne Anbindung an Feldstraße über eine Verbindungsstraße zwischen K 39 und B 53
- Hohes Maß an baulicher und sozialer Mischung, wobei der Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser überwiegt.
- Bildung von Nutzungsschwerpunkten zur Erzielung einer eigenen "Zentralität".
- Konsequente Zuordnung verdichteter Bauformen zu öffentlichen Grünflächen. Akzentuierung von „markanten Punkten“ (Grünachsen, etc.) durch Flächen für „Verdichtung“ und Sondereinrichtungen.
- Deutlich ablesbares städtebauliches Ordnungsprinzip
- Schaffung einer attraktiven Fußwege- Radwegeverbindung zwischen den nördlichen Neubaugebieten (Madell II und III) und Schulzentrum bzw. Bebauung Feldstraße
- Differenziertes inneres Erschließungssystem mit teilweise raum-platzbildendem Charakter.
- Pufferzone mit integriertem Schall- Sichtschutz gegenüber geplanter Haupteerschließungsstraße.
- Abschirmung nach Westen gegen eindringende Winde durch geeignete Maßnahmen (Wall, Bepflanzung).
- Weitestgehende Integration notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die städtebauliche Konzeption.
- Trennung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser.
- Bildung von Erschließungsabschnitten

Der Gesamtbereich wird als "allgemeines Wohngebiet" sowie „Mischgebiet“ ausgewiesen. Entspr. der beabsichtigten "sozialen Mischung" sind im Plangebiet verschiedene Bauformen vorgesehen, wobei das Einfamilienhaus in Form des Einzel- und Doppelhauses überwiegt.

Im einzelnen sind vorgesehen:

- freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Reihenhaus als Hausgruppe oder Zeile
- Bauflächen zur Errichtung von Eigentums- oder Mietwohnungsbau.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Wohngebietes ist so ausgelegt, daß je nach Bedarf größere oder auch kleinere Grundstücke bereitgestellt werden können bzw. sowohl der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern als auch nach verdichteten Bauformen befriedigt werden kann. Die endgültige Aufteilung ist der Vermarktung bzw. Bodenordnung vorbehalten.

Aufgrund des Wohngebietscharakters sind Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO nur an zwei Stellen im Plangebiet zulässig. Sie erhalten hierbei in Verbindung mit den unmittelbar zugeordneten öffentlichen Grünflächen eine besondere zentrale Stellung innerhalb des Plangebietes.

Der Bereich der Mischgebietsnutzung dient auch der Aufnahme von Einrichtungen die den angrenzenden Baugebieten „Madell II“ und „Madell III“ sowie der Ortslage Issel dienen. Die Fläche ist darüber hinaus als „Pufferzone zur angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie der K 35 / B 53 gedacht. Primär ist an die Unterbringung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs bis zu Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke gedacht.

Weiterhin wesentlich für die Gliederung des Baugebietes Ermesgraben ist der öffentliche Grünzug parallel zum Gewässer „Ermesgraben“. Dieser Grünzug übernimmt mehrere Funktionen

- Aufnahme des erforderlichen Sammlers zur Ableitung der Oberflächenentwässerung des Baugebietes sowie nördlich angrenzender Gebiete. Durch vereinzelte Errichtung eines Dauerstaus soll hierbei gleichzeitig eine optische Aufwertung der Grünzone erfolgen.
- Aufnahme des Hauptfußweges als Verbindungsweg und Anknüpfung an angrenzende Baugebiete.
- Integration erforderlicher Kinderspielplätze

Begrünungs- / Ökologiekonzept

Leitziel ist die Entwicklung eines attraktiven Systems, das den Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungseignung gerecht wird. Hierzu dient ein differenziertes System unterschiedlich nutzbarer Freiflächen die das gesamte Gebiet durchziehen, mit differenzierter Funktionszuweisung. im Kontext zur angrenzenden Bebauung (verdichtete Bereiche u.a.) Hauptgliederungsmittel sind die zentralen öffentlichen Grünanlagen, die über untergeordnete öffentliche Grünflächen sowie mit einem Rad- und Fußwegsystem in die privaten Grünflächen übergehen.

Zur äußeren Eingrünung wird um das gesamte Gelände ein Gehölzgürtel als Teil der Geländeinfrastruktur angelegt, ebenso eine Gestaltung der Erschließungsstraßen mit Bäumen und Sträuchern

Die öffentlichen Grünflächen dienen teilweise zur Aufnahme der notwendigen Niederschlagswasserversickerung bzw. Ableitung. Da Niederschlagswasser prinzipiell getrennt zu fassen, zwischenzuspeichern und abzuleiten ist, sollte dies vorzugsweise in offenen Systeme

men geschehen, die auch gestalterisch wirksam sind. Das Errichten von Wasseranlagen mit Wasserpflanzen sowie die Anlage wechselfeuchter Mulden sind Möglichkeiten des Umgangs mit Niederschlagswasser, die durch den wasserundurchlässigen Untergrund besonders einfach herzustellen und gleichzeitig ökologisch wirksam sind.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag sowie dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Die grundlegenden Ziele der Freiflächengestaltung auf den einzelnen Grundstücken sind:

- a) Erzielen eines Parkcharakters im gesamten Baugebiet, der sich aus den öffentlichen Grünflächen in die Privatflächen entwickelt und maßgeblich durch große Bäume geprägt wird.
 - b) Schaffung eines Freiraumsystems, das eine hohe Nutzungsqualität für die Erholung aufweist und an die öffentlichen Grünflächen angebunden ist.
 - c) Setzung hoher ökologischer und gestalterischer Standards, die den Zielsetzungen des Neubaugebietes angemessen sind.
 - d) Entwicklung interessanter Übergangszonen von den öffentlichen zu den privaten Freiflächen.
 - e) Verdecken ungünstiger, den gestalterischen Gesamteindruck störende Bauanlagen
Schaffung einer Einheit von bebauten und unbebauten Grundstücksteilen
- Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

Entlang der Erschließungsstraße und Wege wird mittels Pflanzgebot eine geschlossene, alleenartige Bepflanzung angestrebt. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ver- und Entsorgungskonzept erstellt. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren oder durch Leitungsrecht gesichert. Die Aufteilung der Verkehrsflächen stellt sicher, daß die Anforderungen an die notwendigen Versorgungstreifen gewährleistet werden. Die endgültige Festlegung von Regelbreiten erfolgt im Zusammenhang mit der Ausbauplanung.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden, soweit nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren, außerhalb des Plangebietes durch Grundbucheintrag oder durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastverzeichnis abgesichert.

Siehe hierzu Teil 2 der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag)

Flächen für die Wasserwirtschaft

Maßgeblich für das städtebauliche Konzept als auch für wasserwirtschaftliche Überlegungen waren folgende Ansatzpunkte:

- Lage und Dimensionierung des künftigen Ermesgraben in Abhängigkeit der künftigen Funktion
- Herstellung eines „Notüberlaufsystems“ für die Ableitung überschüssiger Niederschlagswassermengen mit Anschluß an den neuen Ermesgraben. Überlagerung der benötigten Flächen mit anderen Freiraumfunktionen (öffentl. Grünflächen / Flächen für Ausgl.- u. Ersatzmaßnahmen)
- Einplanung von Grünzügen zur Schaffung von Versickerungs- und Rückhalteräumen für Niederschlagswasser, integriert in multifunktionale Erholungsflächen.
- Differenziertes System unterschiedlich nutzbarer Freiflächen mit differenzierter Funktionszuweisung. Kontext zur angrenzenden verdichteten Bebauung

Den getroffenen Ausweisungen liegt ein wasserwirtschaftliches Vorkonzept des Ing.-Büros Bambach+Gatzen Trier zugrunde, welches im Auftrage der VG-Werke erstellt wurde. Weitere Ausführungen siehe Kap. 5.1

3.5 Erschließung

A) Äußere Erschließung

Zwangspunkte der Linie

Die Zwangspunkte der Linienführung sind die Knotenpunkte an der B 53 (Bauanfang) und an der Bahnhofstraße (Bauende).

Am Bauanfang ist eine Einmündung mit separaten Ab- und Einbiegespuren geplant. Die Einmündung entspricht der Grundform I - Einmündungen von 2-streifigen Straßen - der RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte, Stand: Mai 1988, Aktualisierung 1996). Die leistungstechnische Überprüfung des Knotenpunktes gibt den erforderlichen Ausbauquerschnitt an. Für den Linksabbiegestreifen auf der B 53 ist insgesamt mit Verziehungs- und Verzögerungslänge unter zu Grundelegung einer Knotenpunktsgeschwindigkeit von 70 km/h, eine Länge von 141,6 m notwendig. Auf Grund des benachbarten Brückenbauwerkes über den Wirtschaftsweg ist die Lage des Knotenpunktes in Richtung Westen begrenzt.

Der Knotenpunkt am Bauende wird als Kreisverkehrsplatz, Grundform VII der RAS-K-1 ausgeführt. Bedingt durch die vorhandene Straßenkonstellation Bahnhofstraße / Schwarzer Weg und der Bedingung die bebauten Grundstücke nicht in Anspruch zunehmen, ist die Lage des Kreisverkehrsplatzes fest.

Wahl der Linienführung

Für den Entwurf der Westtangente wird eine Entwurfsgeschwindigkeit von 70 km/h gewählt. Damit die Entwurfsgeschwindigkeit später auch der tatsächlichen gefahrenen Geschwindigkeit sich annähert, wird eine geschwungene Linienführung angestrebt. Eine gestreckte Linienführung ist aus vorher genannten Gründen nicht sinnvoll. Mit der Wahl der Entwurfsgeschwindigkeit sind Mindestparameter für den Entwurf einzuhalten. So ist z. B. ein Kurvenmindestradius von 180 m und einer Mindestlänge von 40 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der Entwurfparameter und unter der groben Vorgabe der städtischen Gestaltungswünsche bezüglich des neuen Wohngebietes Ermesgraben, entstand die jetzigen Linienführung.

B) Innere Erschließung

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das innerstädtische Straßennetz erfolgt über eine neue Verbindungsstr. zwischen der K 39 (Bahnhofstr.) und der B 53 sowie durch Anschluß an die K 35.

Folgende Planungsgrundsätze sind berücksichtigt.

- Hauptanbindung des Gebietes an die K 39 (neu) und K 35 mittels Linksabbieger.
- Keine Verknüpfung des Planbereiches mit bestehendem Baugebiet an der Feldstraße. (ausschließlich mittels Fußwegen)
- keine Direktanschlüsse an die Bernhard-Becker-Straße
- hierarchische Aufbau des Verkehrsnetzes / Trennung von Verkehrsarten / Haupterschließungssystem mit Vorrang KFZ („Prinzip der Bündelung“).
- Untergeordnetes Erschließungssystem mit gemischten Verkehrsflächen
- Hauptfußwegebeziehungen zum Ortsmittelpunkt, zu angrenzenden Baugebieten und zur freien Landschaft über eigenständige Rad- und Fußwege integriert in öffentl. Grünflächen
- Berücksichtigung einer evtl. ÖPNV - Anbindung

Die geplante Haupterschließungsstraße wird durch eine alleinartige Bepflanzung optisch aufgewertet. Das innere Erschließungssystem besteht aus mehreren "Erschließungsbügeln" mit angehängten Stichstraßen mit platzartigen Wendeplatte.

Das von den Verkehrsstraßen unabhängig geführte Hauptfußwegesystem ist in den parallel zum Gewässer „Ermesgraben“ verlaufenden Grünstreifen integriert. Zur Überwindung der neuen Verbindungsstraße ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke mit Anschluß an die westlichen Wirtschaftswege geplant.

Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der Straßen innerhalb des Baugebietes gilt nur als Vorschlag, die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.

3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der vor genannten städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und dem damit verbundenen langen Realisierungszeitraumes werden „offene“ Festsetzungen (z. B. Dachformen) gewählt. Formale Bezüge bestehen in erster Linie zu den angrenzenden Neubaugebieten. Das neue Baugebiet wird einen eigenständigen Charakter erhalten.

- Nutzungsverteilung

Zur Erzielung der gewünschten "Zentralität" und zur Vermeidung unerwünschter Nutzungsvermischungen innerhalb des Baugebietes wurden durch textliche Festsetzungen allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ausschließlich im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen bzw. der Haupterschließungsbügel festgesetzt. Zur Erzielung eines Höchstmaßes an Wohnruhe bzw. aus nachbarschützenden Überlegungen sind mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude auf besonders gekennzeichnete Teilräume beschränkt.

Verdichtete Bauformen

Verdichtete Bauformen in Form von Reihenhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau beschränkten sich auf die Bereiche bei den öffentliche Grünflächen unmittelbar angrenzen. Hierdurch wird die höhere Verdichtung kompensiert.

Bauhöhenbeschränkung, Dachlandschaft

Zur Sicherung der Umsetzung des dem Entwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Ordnungsprinzips sind durch textl. Festsetzungen Regelungen getroffen, die die künftige Baumasse der einzelnen Gebäude eindeutig regeln.

Schallschutzmaßnahmen

Bedingt durch die geplante Verbindungsstraße zwischen der K 39 und B 53 sowie die bestehende B 53 sind nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Einhaltung der max. zulässigen Werte besondere schalltechnischen Maßnahmen erforderlich. Im wesentlichen erfolgt dies durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines „Dammes“. Darüber hinaus sind in einem begrenzten Bereich darüber hinaus passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst erforderlich. An dieser Stelle wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A	Generell gilt § 9(1) BauGB	
A1 A1.1 A1.2	§ 1(4) BauNVO § 1(5) BauNVO	Ergibt sich aus den Zielsetzungen i.V.m. Aufstellungsbeschuß Die Einschränkung wird mit dem vorhandenen Gebietscharakter sowie den begrenzten Kapazitäten der Straße begründet.
A1.3	§ 9(1)6 und § 9(1)3 BauGB	Zur Erhaltung des Gebietscharakters wird eine Begrenzung der Wohneinheiten sowie eine Begrenzung der Wohndichte aufgenommen.
A2	§ 19(4) Satz 3 BauNVO	Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte entsprechen der tatsächlich erzielbaren Verdichtung. Die Einschränkung der Überschreitungen gem. 19 Abs. 4 BauNVO (Flächen für Stellplätze und Zufahrten) sind daher folgerichtig.

A3	§ 9(1)4 BauGB	Die Forderung entspricht der zu erwartenden Gebäudestruktur und ist aufgrund der Mindestmaß der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne eines ordnungsgemäßen Verkehrsablauf erforderlich.
A4	§ 18(1) BauNVO § 10 LBauO	Diese Festsetzung ist Voraussetzung zur Einhaltung des gewünschten Bauvolumens im Hinblick auf den angestrebten Gebietscharakter

B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO		
B1 bis B5	§ 88 LBauO	Die Beschränkung der Gebäudehöhe, Dachneigung und Eindeckung dient einer harmonischen Einfügung in die Landschaft und ergibt sich aus Zielsetzungen aus dem Bereich Ortsbild / Sichtbeziehungen.
B6	§ 88 LBauO	Die von der Planfläche ausgehende Wirkung auf das Stadtbild (u.a. Bereich Bahnhofstraße) sowie die räumliche Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung erfordern einen sensiblen Umgang mit raumwirksamen Werbeanlagen.

C	Diese Festsetzungen entspr. den Forderungen aus dem landespflegerischer Planungsbeitrag.	
---	--	--

D		
D1	§ 9 (5) 1 i.V.m. § 9(1) 24 BauGB	Die räumliche Nähe der B 53 erfordert eine entspr. Vorsorge und ist das Ergebnis der schalltechn. Untersuchung

4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt. Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung. (siehe Teil 2 der Begründung)

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung wurde im Auftrag der VG Werk Schweich durch das Ing.-Büro Bam-bach+Gatzen Trier ein Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wur-den in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die nachfolgenden Ausführungen sind auszugsweise dem wasserwirtschaftlichen Konzept entnommen.

Zitat:

Entwässerung

Die wasserwirtschaftliche Konzeption sieht vor, die Schmutzwassererfassung und die Ober-flächenentwässerung in voneinander getrennten Anlagen vorzunehmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwassererfassung und –Ableitung erfolgt über ein neu herzustellendes Rohrlei-tungssystem. Die Schmutzwasserleitungen kommen innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu liegen, wobei die Gefällerrichtungen durch die Topographie vorgegeben sind.

Die Tiefenlage der Leitungen wird zwischen 1,80 m und 2,50 m liegen. Eine Entwässerung der Keller im freien Gefälle ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das in den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, gem. den aktuellen wasser-wirtschaftlichen Grundsätzen, innerhalb der einzelnen Grundstücke zurückzuhalten (bzw. einer Nachnutzung zuzuführen).

Diese Rückhaltung soll in unbefestigten Mulden erfolgen; die Mulden erhalten ein Volumen von 50 l/m² befestigter Grundstücksfläche. Die max. Wassertiefe bei gefüllter Mulde darf 30 cm nicht überschreiten.

Die Mulden erhalten einen Notüberlauf, über den das nicht zurückzuhaltende Wasser abge-leitet wird. Hierzu wird ein Muldengrabensystem angelegt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern ebenfalls über dieses Muldensystem. Für diese Flächen werden ebenfalls Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen angelegt – ebenfalls mit 50 l/m² dimensioniert.

Das Gewässerprofil ist bemessen zur Aufnahme und Ableitung der Abflußmenge, die sich aus dem 50-jährl. Niederschlagsereignis ergibt. Der Ermesgraben wird angelegt als breite flache Mulde, wobei ein Grünstreifen von ca. 20 m zur Verfügung steht.

Neben dem Oberflächenwasser des Baugebietes erhält der Bach Zufluß aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet.

Zitat Ende

5.2 Wasserversorgung

Der gesamte Erschließungsbereich erhält ein Wasserversorgungsnetz, das größtenteils in-nerhalb der öffentlichen Straßen und Wege zu liegen kommt.

Dieses neue Versorgungsnetz wird an mehreren Stellen an das vorhandene Versorgungssy-tem der Stadt Schweich angeschlossen. Durch diesen Mehrfachanschluß wird eine größt-mögliche Versorgungssicherheit der Bebauung erreicht.

5.3 Stromversorgung

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

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 40 ha und steht überwiegend im Privateigentum von Eigentümern, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur läßt insofern - unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse - eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu.

Um eine bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerlässlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, so daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

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

Zur Mobilisierung von Bauland hat der Stadtrat Schweich beschlossen, gemäß § 176 BauGB ein Baugebot von 5 Jahren zu erlassen.

Eine genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes bleibt dem Umlegungsbeschluß vorbehalten.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Der Rat der Stadt Schweich hat den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.1998 gefaßt. Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.01.2000 sowie 24.01.2001 beteiligt. Aus dem vg. Beteiligungsverfahren ergaben sich Gründe, das bisher entwickelte städtebauliche Konzept teilweise zu ändern.

Die Entwurfsbeschußfassung und Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat am 30.06.2000 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ermesgraben“ hat mit der dazugehörenden Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2000 bis 11.09.2000 öffentlich ausgelegen. Auf die Auslegung sowie die Möglichkeit, daß Anregungen zur Entwurfsplanung vorgebracht werden können, wurde durch Bekanntmachung im „Amtsblatt“ hingewiesen.

Aufgrund der im o.g. Offenlageverfahren vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat am 13.12.2000 die Entwurfsänderung / -ergänzung beschlossen.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen beziehen sich auf:

- Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der B 53,
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der K 35,
- Reduzierung der Verkehrsflächen,
- Wegfall der Gemeinbedarfsfläche zu Gunsten von Wohnbauflächen,
- Neubildung der Bauabschnitte,
- Korrektur der Geschossigkeit,
- Änderung des Kreisverkehrsplatzes zu einer „normalen“ Kreuzung.

Der Stadtrat hat am 13.12.2000 beschlossen, zu dem geänderten Entwurf erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger zu beteiligen. Darüber hinaus sollen die durch die Änderung betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt werden.

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Das geplante Baugebiet ist aufgrund der bestehenden intensiven Landnutzung auf nahezu allen Flächen mit geringen Beeinträchtigungen des Bestandes zu realisieren. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Lokalklima und Wasserhaushalt bleiben relativ gering bzw. können durch die im Bebauungsplan und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Eine Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushaltes wird vermieden, indem das gesamte, durch die Bebauung gegenüber dem jetzigen Zustand verstärkt anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zurückgehalten bzw. versickert wird. Hierzu ist die Versickerung der Lage auf einer ausgedehnten, sehr gering strukturierten Ackerflur mit relativ geringen des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken

und den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Überschüssiges, nicht versickerbares Wasser kann dem renaturierten Gewässerlauf des Ermesgrabens zugeleitet werden.

Gravierende Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich im Bereich Bodenschutz, da auf dem überbauten und wasserundurchlässig befestigten Flächenanteil alle Funktionen des belebten Bodens verloren gehen. Dieser Funktionsverlust ist bei jeder baulichen Nutzung und auf jedem bisher nicht bebauten Standort unvermeidbar und wäre nur durch die Entsiegelung befestigter Flächen an anderer Stelle ausgleichbar. Flächen für eine Bodenentsiegelung stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes daher von dem landespflegerischen Ziel ab, den im Baugebiet entstehenden Bodenverlust durch Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Bodenverlust von ca. 157.300 m² kommt daher die Rücknahme intensiver Nutzungen in Frage. Innerhalb des Plangebietes selbst können hierfür ca. 102.000 m² bereitgestellt werden. Auf diesen bisher als Ackerland genutzten Flächen verbessern sich die Bodenfunktionen erheblich, da der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden sowie die permanente Bearbeitung der obersten Bodenschicht mit schweren Maschinen dauerhaft unterbunden werden und eine permanente Bedeckung des Bodens erfolgt. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von ca. 55.000 m², der an anderer Stelle durchgeführt wird. Zur Umsetzung landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen für dieses und andere Baugebiete wurde von der Stadt Schweich im Zusammenhang mit dem Projekt „Flächenmanagement in Verbindung mit Landschaftsplanung und Weinbau“ die Einrichtung eines Ökokontos beschlossen. In diesem Verfahren wird auch die Lage der Kompensationsflächen für das Baugebiet „Ermesgraben“ bestimmt.

Abwägung

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

- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- wasserwirtschaftl. Vorkonzept
- schalltechnische Untersuchung
- landwirtschaftliches Gutachten

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

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB (1. und 2. Offenlage) sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant waren hier insbesondere die Fragen zu:

Abwägungsrelevant aus der ersten Offenlage war insbesondere die Frage:

- **Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur der Stadt Schweich sowie der durch das Baugebiet verursachten verkehrlichen Auswirkungen auf angrenzende Baugebiete**

Zur Verkehrsuntersuchung des Baugebietes Ermesgraben wurden im Rahmen einer umfassenden Verkehrsuntersuchung Varianten bewertet. In dem Bebauungsplan wurde die Netzkonzeption gemäß dem Planungsfall 1 unterstellt. Danach ist vorgesehen

- eine Westumfahrung als direkte Verbindung von der Bahnhofstraße zur B 53 und über diese die Erschließung des Baugebietes Ermesgraben.

Die verkehrliche Wirkung dieser Maßnahmen wurden in der Verkehrsuntersuchung vom März 1997 - Planfall 1 - umfassend dargestellt. Dabei wurde das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen des Baugebietes Ermesgraben bei der Verkehrsprognose 2010 berücksichtigt.

Das wesentliche Ergebnis der verkehrlichen Bewertung bezüglich des Baugebietes war, daß mit der Anbindung an die Westumfahrung und über diese direkt an die B 53 im Straßennetz keine nennenswerten Verkehrszunahmen zu erwarten sind. Die neue Anbindung an die B 53 führt auch bei Berücksichtigung des Neuverkehrsaufkommens insgesamt zur Verkehrsentslastung im Straßennetz.

Fragen der technischen und sozialen Infrastruktur wurden im Zusammenhang mit der Fortschreibung des FNP behandelt.

Im B-Plan sind im Bereich des Mischgebietes sowie in zentraler Lage des Baugebietes entsprechende Flächen zur Anlage v.g. Einrichtungen ausgewiesen

- **Lärmvorsorge**

Die Ergebnisse aus der Lärmtechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert.

Einer generellen Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h im Zuge der B 53 zugunsten des minimierten Lärmschutzwalles kann nach Aussage des Straßenverkehrsamtes nicht zugestimmt werden. Der Lärmschutzwall entlang der B 53 ist für Geschwindigkeiten bis 100 km/h zu berechnen und herzustellen.

In Vorabstimmungen mit dem Straßen- und Verkehrsamt Trier (SVA-TR) wurde sich auf eine mögliche Geschwindigkeitsreduzierung verständigt. Zwischenzeitlich jedoch liegen Richtlinien des BMV (Bundesministerium für Verkehr) vor, die eine Geschwindigkeitsreduzierung von 100 auf 70 km/h auf Außerortsstraßen rein aus lärmemissionsrechtlichen nicht mehr befürworten. Da sich entsprechende Schutzwälle beispielsweise hierdurch lediglich um ca. 0,50 m in der Wallhöhe (anders bei Lärmschutzwänden, die eine wesentlich bessere Abschirmwirkung aufzeigen) reduzieren, so daß in der Geschwindigkeitsreduzierung kein wesentlicher Vorteil festzustellen ist.

Im direkten Knotenpunktbereich B53 / K39 neu ist eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 70 km/h aus Gründen der Verkehrssicherheit denkbar. Bedingt durch die evtl. später zu realisierende Lichtzeichensignalanlage (LSA) würde sich der Emissionspegel im unmittelbaren Knotenpunkt (Zuschläge für Störwirkungen) zwar erhöhen, jedoch die tatsächlichen Geschwindigkeiten auf bis zu 50 km/h reduzieren, so daß sich dieser Umstand ausgleichen wird.

Der Stellungnahme wird insofern entsprochen, daß die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der freien Strecke der B53 mit 100 km/h überarbeitet wird und dem Einmündungsbereich von ca. 100 m vor und hinter dem Knotenpunkt B53 / K39 neu 70 km/h zugrunde liegen. Die hieraus resultierende Wallerhöhung von ca. 50 cm entlang der B53 ist

sicherlich ohne besondere Probleme umsetzbar, zumal die Wallkrone durch geeignete Bepflanzung kaschierbar ist.

Die Wallhöhe wird den aktuellen Untersuchungsergebnissen angepaßt.

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

Abwägungsrelevant aus der zweiten Offenlage war insbesondere die Frage:

- **Zielabweichungsverfahren**

Die Frage von evtl. Alternativstandorten zur Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen wurde im Zusammenhang mit der Fortschreibung des FNP sowie den Voruntersuchungen zu der seinerzeit beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme behandelt. Aufgrund dieser Ergebnisse kann festgestellt werden, dass in der Ortslage Schweich keine Alternativstandorte vergleichbarer Qualität vorhanden sind. Die Inanspruchnahme ist somit nicht zu vermeiden.

Die speziellen Bedürfnisse der Landwirtschaft sind durch das Fachgutachten Prof. Muß berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 05.10.2000 wurde durch die VGV Schweich beim Ministerium des Innern und für Sport (ISM) ein Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vorgelegt.

Mit Schr. v. 10.04.2001 wurde die Abweichung von dem im regionalen Raumordnungsplan Region Trier enthaltenen Ziel eines landwirtschaftlichen Vorranggebietes zugelassen.

- **landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse**

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Gutachten Prof. Muß entnommen:

Zitat:

Lösungsmöglichkeiten

Entschädigung für den Substanzverlust

Der Substanzverlust ist in Befolgung der Bestimmungen des BauGB nach dem Verkehrswert der Entzugsfläche zum Bewertungsstichtag zu entschädigen. Die Festsetzung der Bodenpreise ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ersatzlandansprüche für Pachtland können, wie unter Punkt 3.1.3 dargelegt, gegenüber der Gemeinde Schweich wegen der Unterschreitung der Kriterien aus rechtlicher Sicht von keinem der Betroffenen gestellt werden.

Zur Lösung des Problems wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Die Gemeinde Schweich sollte die Parzellen, die beim Bau der K. 39 an- oder durchschnitten werden müssen, in Gänze erwerben und den nicht benötigten Grund und Boden westlich der neuen K 39 (nach überschlägiger Berechnung ca. 4,5 ha) nach Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens denjenigen Betrieben zur Verfügung stellen, die für die entzogenen Eigentumsflächen anstelle der Verkehrswertentschädigung Ersatzland beanspruchen.

Ein Erwerbsverlust aus entgangenem Deckungsbeitrag der entzogenen Eigentumsflächen dürfte für Ackerland bei den in Rede stehenden Bodenpreisen kaum entstehen, weil auf den Deckungsbeitragsverlust 4% der Verkehrswertentschädigung angerechnet werden müssen (vgl. Beispielsrechnung S. 17). Bei Rebland sowie bei den Obstanlagen dürfte jedoch Erwerbsverlust entstehen, der dann mit 4% auf die Restnutzungsdauer der Anlagen zu kapitalisieren ist.

Bei der hier vorgeschlagenen Vorgehensweise, nämlich Ankauf der durch den Bau der K 39 betroffenen Parzellen, dürften An- und Durchschneidungsschäden sowie die in Abbildung I aufgeführten Nebenschäden nicht entstehen.

Pachtaufhebungsentschädigung

Die Pachtaufhebungsentschädigung besteht im entgangenen Deckungsbeitrag der entzogenen Pachtflächen abzüglich der eingesparten Pacht kapitalisiert auf die Restpachtzeit.

Zum Problem der Restpachtzeiten möchte ich die vorangegangenen Darlegungen unter Punkt 3 der Gliederung noch einmal aufgreifen.

Bei den vom Flächenentzug betroffenen Betrieben handelt es sich in der Hauptsache um landwirtschaftliche Betriebe mit Ackerbau und Rindviehhaltung. Diese Betriebe sind auf Acker- und/oder Grünlandfläche angewiesen. Ackerland wie auch Dauergrünland sind aber in der Gemeinde Schweich wie überhaupt im engen Tal der Mosel extrem knapp, weil allein schon die zunehmende Bebauung immer mehr landwirtschaftlich nutzbare Flächen verschlungen hat. Hinzu kommt der Flächenverbrauch für die zunehmenden Ausweisungen von Natur- und Wasserschutzzonen sowie von Ausgleichflächen. Durch alles Dargestellte zusammengenommen ist die Lage der Marktfrucht- und Futterbaubetriebe in der Gemeinde Schweich extrem ungünstig.

Es würde die Lage dieser Betriebe jedoch nicht wesentlich entspannen, wenn die Gemeinde den entzugsbetroffenen Landwirten zum Ersatz die in ihrem Eigentum befindlichen und bisher bereits an Landwirte verpachteten Flächen zur Pachtung anbieten würde.

Denn

1. sind die entzugsbetroffenen Landwirte ohnehin bereits Pächter eines großen Teils dieser Flächen,
2. würden zunächst nicht betroffene Betriebe in Existenznot getrieben, wenn man ihnen die von der Gemeinde gepachteten Flächen entzöge.

Daraus ergibt sich, dass das Problem mit einer Umverteilung des gemeindeeigenen Pachtlandes nicht zu lösen ist.

Die Gemeinde sollte aber den entzugsbetroffenen Landwirten auf Verlangen die Zusicherung geben, dass künftig frei werdende gemeindeeigene Pachtflächen vorrangig an die durch die Baugebietsausweisungen betroffenen Pächter gegeben werden.

Ein gewisser Ausgleich für den nicht zu ersetzenden Flächenverlust könnte nach meiner Meinung auch geschaffen werden, wenn die entzugsbegünstigte Gemeinde sich entschließen könnte, den entzugsbetroffenen Pächtern die Pachtaufhebungsentschädigung für einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren zu zahlen, und dies auf Verlangen der Betroffenen (aus steuerlichen Überlegungen) in gleichbleibenden jährlichen Raten. Dies würde den Betrieben helfen den Übergang in andere mögliche Erwerbsquellen zu finden oder sich solche zu erschließen.

Um den verantwortlichen Stellen die administrative Handhabung der Pachtaufhebungsentschädigung zu erleichtern, werden unter Berücksichtigung der Standarddeckungsbeiträge 1997/98 folgende Pauschalbeträge je ha vorgeschlagen:

Übersicht 17: Pauschalwerte für Pachtaufhebungsentschädigung

	DM/ha	DM/ha bei 2 Jahren Restpachtzeit einmalig	DM/ha bei 5 Jahren Restpachtzeit einmalig
Ackerbau incl. Preisausgleich	1.500	2.830	6.680
Weinbauflächen	Nicht relevant	Nicht relevant	Nicht relevant
Obstanlagen	12.900	24.330	57.430

Die Beträge orientieren sich an den derzeitigen Standarddeckungsbeiträgen und sind für die gesetzliche Restpachtzeit von 2 Jahren wie auch für eine (freiwillige) Restpachtzeit von 5 Jahren jeweils mit dem Rentenbarwertfaktor für $p = 4\%$ kapitalisiert, sofern dies überhaupt relevant ist.

Sonstige Vermögensnachteile

Neben dem reinen Substanzverlust sind An- und Durchschneidungsschäden weitere mögliche Entschädigungspositionen. Diese treten dann verstärkt auf, wenn die Gemeinde nur den Grunderwerb für die Trasse der K 39 betreibt und nicht die durchschnittlichen Grundstücke als Ganzes erwirbt.

Die An- und Durchschneidungsschäden können jedoch erst dann berechnet werden, wenn feststeht, wo genau die Trasse verläuft, in welchem Winkel zur Bearbeitungsrichtung An- und Durchschneidungen entstehen und wie groß die dann noch verbleibenden Restparzellen sind und der Bearbeitungsaufwand dieser Parzellen ist. Dabei werden Eigentums- und Pachtflächen, die in einem Ackerschlag bewirtschaftet werden, jeweils als eine Wirtschaftseinheit betrachtet und gleich behandelt.

Als weitere Schäden können in Betracht kommen: Verlust von Aufwuchs, wenn die Inanspruchnahme vor der Aberntung des Feldes stattfindet, des weiteren Verlust von Vorratsdüngung, wenn z. B. P- und K-Dünger für mehrere Jahre im voraus gegeben wurden. Auch diese Positionen können erst dann berechnet werden, wenn die Baumaßnahme unmittelbar bevorsteht oder bereits begonnen wurde, weil hierzu genaue Flächenaufmaße genommen werden müssen. Richtwerte hierzu können die alljährlich herausgegebenen Richtwerte für Bagatellschäden der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz sein. Anspruch auf Ersatz des Verlustes von Aufwuchs und Vorratsdüngung hat der Pächter im konkreten Falle in gleichem Umfang wie der Eigenbewirtschafter.

Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Ermesgraben“ und des „Industrie- und Gewerbegebietes Issel“ gehen den landwirtschaftlichen Betrieben der Stadtgemeinde Schweich insgesamt ca. 50 ha landwirtschaftliche Flächen verloren, die von guter Bodenqualität sind.

Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es, die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe zu ermitteln, damit bereits in der Planungsphase die Belange der Landwirtschaft im Sinne eines privaten oder öffentlichen Belangs angemessen berücksichtigt werden können.

In einer einzelbetrieblichen Befragung aller Betriebsleiter wurden die relevanten Daten der betroffenen Betriebe erhoben und ausgewertet. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die landwirtschaftlichen Betriebe der Stadtgemeinde Schweich sind sowohl der Größe als auch in ihrer Produktionsausrichtung und ihrer sozio-ökonomischen Erwerbsstruktur extrem unterschiedlich strukturiert.
2. Die höchsten Flächenverluste erleiden die Marktfrucht- und die Futterbaubetriebe. Die Flächenverluste der Weinbaubetriebe beschränken sich überwiegend auf verpachtetes Ackerland.
3. Die Marktfrucht- und die Futterbaubetriebe verlieren überwiegend Pachtflächen. Für diese bestehen nur mündliche Pachtverträge, bei denen die gesetzliche Restpachtzeit von zwei Jahren greift. Das hat zur Folge, dass diese Betriebe nach geltendem Recht Ersatzlandansprüche wegen drohender Existenzgefährdung nicht geltend machen können.
4. Die Stellung von Ersatzpachtland aus dem gemeindeeigenen Grundbesitz wird als wenig hilfreich angesehen. Ein großer Teil dieser Grundstücke ist bereits von entzugsbetroffenen Betrieben gepachtet. Entzieht man den restlichen Teil der gemeindeeigenen Grundstücke den derzeitigen nicht betroffenen Pächtern, so stürzt man diese

- möglicherweise in existentielle Schwierigkeiten. Land ist in der Gemeinde Schweich knapp und auch hier wie überall nicht vermehrbar. Die Gemeinde sollte aber die Zusage geben, dass zukünftig frei werdende Pachtflächen vorrangig von den entzugsbetroffenen Pächtern gepachtet werden können.
5. Der Vollerwerb der durch die geplante K 39 betroffenen Grundstücke mit einem begleitend durchgeführten Bodenordnungsverfahren gäbe der Gemeinde die Möglichkeit, Ersatzlandansprüche betroffener Betriebe für entzogenes Eigenland - sollten sie denn ernsthaft gestellt werden - zu befriedigen.
 6. Die Einkommensverluste der entzugsbetroffenen Betriebe bestehen im Wesentlichen im Deckungsbeitrag der entzogenen Pachtflächen. Zur Minderung der Anpassungsprobleme der Betriebe wird vorgeschlagen, von Seiten der Gemeinde die Restpachtzeit auf einheitlich fünf Jahre festzulegen und auf Wunsch der Betroffenen die Pacht-aufhebungsentschädigung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. Zur Vereinfachung der Zahlungsabläufe werden pauschale Beträge für Ackerland, Obstbau- und Weinbauflächen vorgeschlagen.
 7. Die Nebenschäden, wie z. B. An- und Durchschneidungen, Verlust von Aufwuchs usw. können erst ermittelt werden, wenn die Baumaßnahme im Gange bzw. abgeschlossen ist und genaue Flächenaufmasse genommen werden können.

Zitat Ende

- **Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB**

Der noch zur Zeit verbindliche FNP sieht in der Tat für den Bereich noch landwirtschaftliche Flächen vor. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wird das Gebiet jetzt als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Mit der Genehmigung der Gesamtfortschreibung ist im April, spätestens Mai 2001 zu rechnen. Sofern die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach der Genehmigung des FNP erfolgt, ist das Entwicklungsgebot eingehalten.

Im übrigen wird in § 8 Abs. 3 BauGB folgendes ausgeführt:

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Da der FNP derzeit zur Genehmigung vorliegt, sind die Voraussetzungen des §8 Abs. 3 BauGB letzter Satz erfüllt.

- **Die Größe des Baugebietes**

Betreffend der Größe des Baugebietes muß auf den ermittelten Bedarf im Rahmen der Fortschreibung des FNP verwiesen werden. Unter Beteiligung der regionalen Planungsgemeinschaft sowie der Landesplanungsbehörde wurde für die Stadt Schweich, der im übrigen die besondere Funktion „Wohnen“ im ROP zugeordnet ist, ein Baulandflächenbedarf von 39,3 ha bis zum Jahr 2012 ermittelt.

Nach Abzug anrechenbarer Baulücken in Neubaugebieten sowie ungenutzter Reserven im alten FNP und unter Berücksichtigung der besonderen Funktion „Wohnen“ besteht ein neu auszuweisender Bedarf von 31,2 ha. Gemäß der Flächenbilanz der Begründung zum Bebauungsplan werden ca. 20,0 ha Bauflächen neu ausgewiesen. Von einer bedarfsorientierten Planung ist daher auszugehen.

Die Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt die Belange

- einer geordneten Verkehrserschließung

- der Wasserwirtschaft
- der Ökologie sowie der Ökonomie.

Hier werden wesentliche Weichenstellungen für die künftige städtische Entwicklung angesprochen. Die Planung berücksichtigt „**das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung**“ und kann daher nicht nur einen kurzfristigen Bedarf zum Inhalt haben.

Es ist „**vernünftigerweise geboten**“ die mit der Verkehrserschließung sowie der Wasserwirtschaft ausgelösten Probleme in einem Verfahren zu klären. (vergl. BVerwG, Urt. v. 22.3.85 -4 C15.83) Das notwendige Baulandumlegungsverfahren setzt eine einheitliche Betrachtung (Planung) voraus.

Die Lage der geplanten Ortsentlastungsstraße zwischen K38 und B53 ist das Ergebnis umfassender Analysen und Alternativplanungen. Die optimierte Trasse setzt somit die äußere Begrenzung des Plangebietes.

Nur mit der jetzt gewählten Abgrenzung des Plangebietes lassen sich z.B. die Fragen der Lärmvorsorge (Verkehrslärm) oder des Eigentums abschließend regeln.

Im Sinne einer langfristigen Sicherung von Wohnbauflächen sowie der Feststellung des Schutzbedürfnisses vor Verkehrslärm setzt die Einbeziehung dieser Flächen voraus.

Eine Einleitung des Baulandumlegungsverfahrens ist bisher nicht erfolgt, insoweit kann über die Abgrenzung des Umlegungsgebietes noch keine letzt gültige Aussage getroffen werden.

- **innere Erschließung / Anbindung an Bernhard-Becker-Straße und Bahnhofstraße sowie Bauabschnittsbildung**

Es gibt einen Grundsatzbeschuß des Stadtrates, wonach die Erschließung des Baugebietes „Ermesgraben“ über die K 39 Neu zu erfolgen hat. Der B-Plan setzt diesen Beschuß um.

Weiterhin ist in diesen Beschuß eingebunden, daß, zur Vermeidung weiterer Belastungen für die Feldstraße, Bahnhofstraße und Isselerstraße, keine Direktanschlüsse vorzusehen sind.

Die Planung der äußeren Erschließung ist mit dem zuständigen Straßenverkehrsamt der K 35 abgestimmt und verkehrstechnisch geprüft.

Bei einem Verkehrsflächenanteil von 10,7% für innere Erschließung ist von einer sehr wirtschaftlichen Erschließung auszugehen.

- **Übernahme der Planfeststellung für den Bereich des Gewässers „Ermesgraben“**

Zur Klarstellung welcher Anteil aus dem Bereich der Planfeststellung „Ermesgraben,, als Gewässer und welcher Grünflächenanteil ist, wird im Bebauungsplan folgende Ergänzung aufgenommen:

- Darstellung des Planfeststellungsbereiches
- Kennzeichnung der Uferbereiche als öffentliche Grünfläche, wobei eine farbliche Differenzierung zu den sonstigen öffentl. Grünflächen vorgenommen wird.
- Kennzeichnung des eigentlichen Gewässerbereiches

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht und §1a BauGB sind in Teil II der Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) erläutert.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende Forderungen wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf den Baulandbedarf zurückgestellt.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
1. Öffentliche Verkehrsfläche		8.620.688	10.000.000
2. Beleuchtung		332.500	385.700
3. Herstellung Ermesgraben lt. Kosten- ermittlung Unterlagen Planfeststel- lung von 1997		666.000	772.560
4. Öffentliche Grünflächen incl. Anlagen zur Wasserrückhaltung /- versicke- rung		3.000.000	3.480.000
5. provis. RRB mit Schlammfang etc.		200.000	232.000
6. Straßenbäume		175.000	203.000
7. Lärmschutzwall mit Bepflanzung		1.300.000	1.508.000
8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes		160.000	185.600
9. Schmutzwasser		3.110.000	3.607.600
10. Wasserversorgung		2.297.000	2.664.520
11. Niederschlagswasserbewirtschaftung außerhalb der Grünflächen		750.000	870.000
Summe			<u>23.908.980</u>

zuzüglich:

- K 39 Neu, Verfahrenskosten der Umlegung, Grundstückskosten, Baunebenkosten (ca. 12% der Baukosten)

Kostenangaben:

- Öfftl. Verkehrsfläche (1)-	Ing.-Büro John
- Schmutzwasser (9)	Ing.-Büro Bambach+Gatzen u. Partner
- Wasserversorgung (10)	
- Ermesgraben (3)	
- Niederschlagswasserbewirtschaftung au- ßerhalb der Grünflächen (11)	
- Lärmschutzwall (6)	Ing -Büro John und Bielefeld+Gillich+Heckel
- Grünflächen u. Bepflanzung (4, 5, 7, 8)	Ing -Büro Bielefeld+Gillich+Heckel

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Stadt Schweich sowie für die Grünflächen, den Ermesgraben sowie die externen Ausgleichsflächen gem. § 135a BauGB

9.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	414.902	100,0
<ul style="list-style-type: none"> • öffentliche Verkehrsfläche <ul style="list-style-type: none"> – davon Bereich K39 (inkl. Kreisel) (8.002) – davon Projektstraße 1 (inkl. interner Kreuzung) (15.338) – davon Projektstraße 2 (7.349) – davon Projektstraße 3 (inkl. Mündung in K35) (14.503) – davon Projektstraßen 4 – 17 (19.388) – davon Fußwege 1 - 13 (1.292) 	65.872	15,9
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> – davon Uferzone (15.692) – davon Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) (22.373) 	97.342	19,7
<ul style="list-style-type: none"> • Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft... 	7.839	1,9
<ul style="list-style-type: none"> • Flächen für den Gemeinbedarf 	4.239	1,0
<ul style="list-style-type: none"> • Versorgungsflächen 	179	0,0
Netto-Bauflächen <ul style="list-style-type: none"> – davon Allgemeine Wohngebiete (207.405) – davon Mischgebiete (32.026) 	239.431	57,7

Schweich, den

.....