

STADT SCHWEICH

ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR GEMARKUNG SCHWEICH FLUR 30, FLURSTÜCKE 86-88

BEGRÜNDUNG
MIT INTEGRIERTEM LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGSBEITRAG*

– zur Satzung gem. Beschluss vom 30.08.2007 –

* Seit Inkrafttreten des EAG Bau (BauGB₂₀₀₄) zum Juli 2004 ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen sowie Satzungen nach §34(4) Satz 1, Ziff. 2+3, wenn

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und/oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Verpflichtung zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach §1a BauGB i.V.m. BNatSchG bleibt hiervon unberührt.

Die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind gem. §1a(3) BauGB sowie gem. §2(4) BauGB in der Abwägung nach §1(7) BauGB sachgerecht zu berücksichtigen, d.h. sie unterliegen nicht einem Optimierungsgebot sondern haben nur den Charakter eines wichtigen wiewohl gleichrangig einzustellenden Planungsgrundsatzes. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.



mühlenstr. 80 54 296 trier
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke
landschaftsarchitekt bdla
stadtplaner srl
durchwahl 0651.910 42-17

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Zulässigkeit einer Abrundungssatzung (Ergänzungssatzung)	2
1.3 Lage und Umfang des geplanten Abrundungsbereiches	2
1.4 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)	3
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I	
Grundlagen und Umweltziele	4
2.1 Vorbemerkung	4
2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen	5
2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	5
2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)	5
2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)	5
2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)	6
2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege	7
2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme	7
2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung	8
2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung	8
2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern	9
2.3.1 Abiotische Faktoren	9
2.3.2 Biotische Faktoren	10
2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr	12
2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge	12
2.4 Darstellung der Raumnutzungen	12
2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter	12
2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000	14
2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen	15
3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen	16
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	17
4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	17
4.2 Planerische Konzeption	17
4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	18
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	19
4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	19

b.w.



5.	Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	
	- Grünordnung	20
5.1	Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation	20
5.2	Externe Kompensation	21
5.3	Herleitung des Verteilungsmaßstabes für Zuordnungsfestsetzung	21
5.4	Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich/Ersatz	21
6.	Abwägung (Kerninhalte)	22
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung	
	Nachweis der Bodenmobilität	24
8.	Flächenbilanz	24
9.	Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	24

Anhang: - Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze, fachgesetzliche Vorgaben
und Fachplanungen mit Umweltschutzziele

Anlagen: - Planurkunde

1. Allgemeines

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Die Bauflächen beidseits der Corneliuspforte sind „alte“ traditionell gewachsene Bauflächenentwicklungen ohne städtebaulich-rechtliche Ordnung durch einen Bebauungsplan; die bisherigen Bebauungen wurden auf Basis von §34(1)-(3) BauGB im unbeplanten Innenbereich errichtet.



Die Abgrenzung der Mischbauflächendarstellung im aktuellen Flächennutzungsplan orientiert sich z.T. an nicht mehr existierenden Grenzlinien. Im konkreten Fall entspricht die westliche Grenzziehung der aktuellen Mischbauflächendarstellung einem alten Wegeverlauf, der durch den Bau des landwirtschaftlichen Verbindungsweges nach Norden bereits vor vielen Jahren aufgehoben wurde. Die Grundstücke westlich des Verbindungsweges sind aus Biotopschutzgründen nicht bebaubar. Ebenso ist mittelfristig mit keiner Bauflächenentwicklung nach Norden zu rechnen. Dort beginnt im Anschluss an das Flurstück 86 eine Rebfläche.



Vor diesem Hintergrund soll über eine Abrundungssatzung eine Auffüllung der bebaubaren Flächen bis an die in der Örtlichkeit definierbaren aktuellen „natürlichen“ Grenzen der Siedlungsentwicklung erfolgen.

1.2 Zulässigkeit einer Abrundungssatzung (Ergänzungssatzung)

Generell sind Abrundungssatzungen nur in Einzelfällen zulässig, wenn sich die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht lohnt – bzw. eine ordnungsgemäße Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan fehlt – und kurzfristig eine Klarstellung oder Ergänzung für kleine Flächen bzw. einzelne Grundstücke erforderlich ist, die durch ihre Umgebung eine hinreichende städtebauliche Vorprägung erkennen lassen und deren Einbeziehung keine ernsthaften Konflikte zu anderen Belangen hervorruft. Die Abrundungssatzung ist kein Instrument um nach Salami taktik „scheibchenweise“ eine Bauflächenentwicklung durchzusetzen, die nach BauGB eines koordinierenden Bebauungsplans mit seinen erweiterten Prüfungs- und Regelungsverpflichtungen bedarf.

Die engeren Ergänzungsflächen (Teilflächen aus Schweich, Flur 30, Flurstücke 86 und 88) liegen westlich einer Linie gestaffelt bzw. gezähnt angeordneter Gebäude, die mit ihren teilweise unruhig wirkenden Rückseiten und den nach Nordwesten vorgelagerten Gärten den heutigen Ortsrand bilden. Eine Erschließung ist nach interner Abstimmung mit Verbandsgemeindeverwaltung Schweich und Verbandsgemeindewerken Schweich sicherzustellen.

- Abrundungen sind nach aktueller Rechtsprechung zulässig für „einzelne“ Grundstücke bzw. Grundstücksanteile im Lückenschluss bis zum nächsten Weg, zur nächsten Straße, zu Wald oder einer sonstigen klar definierbaren Grenzlinie oder einem anderweitigen eindeutigen Abschluss. Nach Auffassung der Stadtverwaltung Schweich besitzt der westlich begrenzende Wirtschaftsweg eine solche „abschließende“ Funktion. Gleiches gilt für den Beginn der Rebflächen im Norden.

1.3 Lage und Umfang des geplanten Abrundungsbereiches

Der Geltungsbereich (Schweich, Flur 30, Flurstücke 86 bis 88) liegt nordwestlich der „Corneliuspforte“ am Übergang zur freien Landschaft nach Norden bzw. Nordosten. Die Grundstücke reichen von der Corneliuspforte im Osten bis zu einem Wirtschaftsweg im Westen und erstrecken sich über eine Tiefe von – an der breitesten Stelle – insgesamt knapp 100m.

Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde sowie der Übersicht auf Seite 1 zu entnehmen.

1.4 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis)

Mit Einführung des BauGB₂₀₀₄ wurde im Zuge europarechtlicher Anpassungen die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes im Rahmen der Bauleitplanung obligatorisch. Die Verpflichtung zur Erstellung entfällt nur für vereinfachte Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes im Zuge eines Verfahrens nach §13 BauGB sowie für Verfahren nach §34(4) Satz1, Ziff. 2+3 BauGB, wenn sichergestellt ist, dass

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier wird insbesondere auf die Aussagen in Kap. 2.6 verwiesen. Demnach kann eine Beeinträchtigung von Gebieten nach Natura 2000 ausgeschlossen werden, auch wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Infolge dessen kann auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes verzichtet werden.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und Umweltziele

Dieser gutachterliche Teil ist Fachbeitrag und damit einer Abwägung durch den Träger der Planungshoheit entzogen.

Die nachstehende Beurteilung umfaßt nur den engeren Eingriffsbereich sowie das unmittelbare Umfeld. Aufgrund der Größen und der aktuellen Vornutzungen der Eingriffsgrundstücke wie auch der angrenzenden Grundstücke ist eine weiterreichende Betrachtung nicht notwendig. Die Funktionen der biotopkartierten Fläche westlich des Wirtschaftsweges werden berücksichtigt.

2.1 Vorbemerkung

Ergänzungssatzungen gem. §34(4), Satz 1, Ziff. 3 BauGB sind - vergleichbar einem Bebauungsplan - selbst keine Eingriffe im Sinne des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG RP). Als verbindliche Bauleitplanung schaffen sie jedoch die Rechtsgrundlage für Eingriffe und müssen gemäß Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Baugesetzbuch in aktueller Fassung 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.

Bei der Neufestsetzung von Baugebieten - bzw. bei der ergänzenden Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile - ist grundsätzlich von erheblichen wie nachhaltigen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen. Das Ergebnis der naturschutzfachlichen Anforderungen ist in der Abwägung nach §1(7) BauGB zu berücksichtigen, besitzt jedoch keinen Vorrang.

2.2 Sammlung der Planungsgrundlagen

2.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

2.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm III (Auszug)

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) vom 27.06.1995 bildet einen übergeordneten Orientierungsrahmen. Seine Ziele (Z) haben landesplanerischen Letztentscheidungscharakter, seine Grundsätze (G) sind hingegen einer abwägenden Entscheidung zugänglich.

Hier gehört die Stadt Schweich zu einem **ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen**. Bezüglich der ökologischen Raumgliederung gehört das engere Gebiet zu dem vorwiegenden **Entwicklungsraum** nördlich der Mosel, der entlang der Autobahn nicht als ausgewiesener Erholungsraum dient, aber übergreifend als **Schwerpunktraum für den Freiraumschutz** ausgewiesen ist.

- Schwerpunkträume für den Freiraumschutz (G) kennzeichnen Teilräume, in denen aus Sicht des Landes die Sicherung von Freiraumfunktionen eine besondere Bedeutung hat.

Das Plangebiet gilt als **Raum starker thermischer Belastung**, liegt bezüglich des Arten- und Biotopschutzes außerhalb von landesweit bedeutsamen Kernräumen; die Mosel – eine landesweit bedeutsame Vernetzungssachse – liegt in deutlichem Abstand zum engeren Plangebiet.

2.2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (Auszug)

Die Stadt Schweich ist im Regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP) als Unterzentrum ausgewiesen, dem die Schwerpunktfunktionen "Erholung" (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugewiesen sind; die raumordnerische Grundfunktionen "Landwirtschaft" soll somit nur noch der Eigenentwicklung unterliegen. Die Gemeinde liegt am Rande - jedoch innerhalb - eines raumordnerisch ausgewiesenen Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung, außerhalb von Bereichen mit hervorragender oder wenigstens guter Eignung für eine landschaftsbezogene Freizeit und Erholung.

Hieran knüpfen sich u.a. nachstehende generelle Ziele:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Erholungsfunktion bei der Ortsbildgestaltung in besonderer Weise Rechnung zu tragen.
- Bei der Planung von Neubaugebieten sind die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und der Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Das neugeschaffene Umfeld ist durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie die Schaffung von Grünflächen o.ä. aufzuwerten.

Begründung mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag - zur Satzung -

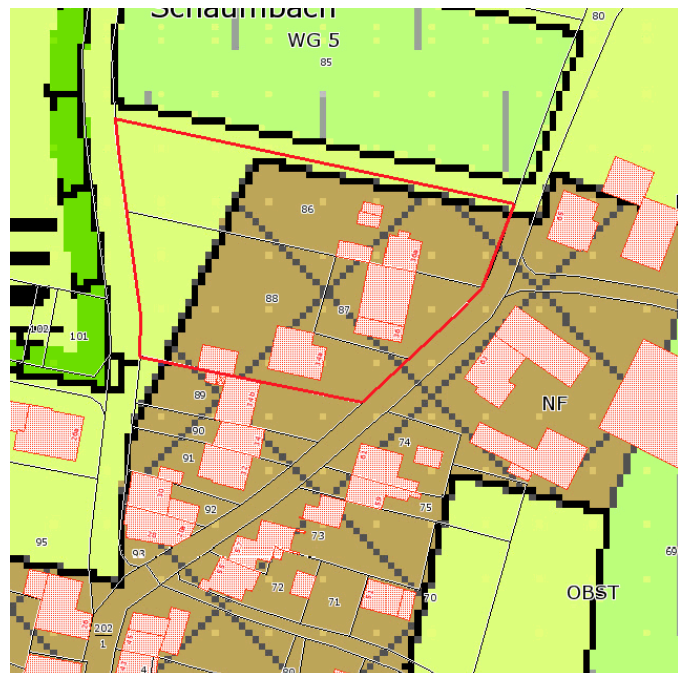
- Grundsätzlich sind bei der Planung von Neubaugebieten die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Dies bedeutet insbesondere, die Baugebiete durch Gestaltung, Gliederung und Bepflanzung in die Landschaft einzubeziehen; die Gestaltung des Ortsrandes bedarf dabei der besonderen Sorgfalt. Landschaftsbeeinträchtigende Bauten sind zu vermeiden, insbesondere landschaftsübliche Bauformen und -materialien zu verwenden.
- Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu vermeiden. Eine weitere Versiegelung von Flächen durch Überbauung und Straßenbau ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die landespflegerischen und ökologischen Belange bei der Wasserversorgung sind zu beachten; sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sowie die Gewährleistung einer ausreichenden Wassergüte.

Bauleitpläne haben sich gem. §1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind einer Abwägung nach §1(6) BauGB entzogen.

2.2.1.3 Flächennutzungsplan (Auszug)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt überwiegende Anteile der Flurstücke 86 und 88 sowie das gesamte Flurstück 87 als gemischte Baufläche dar. Zur bis an den bestehenden Wirtschaftsweg heranreichenden Landespflegefläche im Westen klafft eine Lücke.

Es ist keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan möglich, d.h. die Satzung ist genehmigungspflichtig.



2.2.2 Sonstige Planungsgrundlagen zur Landespflege

Seitens des Auftraggebers (bzw. des Trägers der Planungshoheit) wurden im Rahmen der Bereitstellung relevanter Grundlagendaten selektive Datenauszüge aus der Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt.

Die im Rahmen der beauftragten Grundleistungen erarbeiteten Aussagen beruhen somit auf einer Auswertung vorstehender Grundlage sowie auf beim Landschaftsplaner vorhandenem bzw. kurzfristig beschaffbarem Datenmaterial sowie überschlüssiger örtlicher Ansprache. Einbezogen wurden insbesondere:

- 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)
- hpnV-Daten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht
- LANIS-Daten gem. Internetdarstellung

2.2.2.1 Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Für die in Diskussion stehende Fläche existieren in den Karten der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Aussagen über besondere Bestände oder Entwicklungsziele. Allerdings sind die heute z.T. intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (u.a. Rebland) im nördlichen Anschluss an das Siedlungsgefüge als – ehemalige – Wiesen mittlerer Standorte mit Obstgehölzen erfasst, die gem. Zielstellung als solche hätten erhalten werden sollen. Im Plangebiet wie in der näheren Umgebung liegen keine Flächen mit prioritären Zielen vor; nächste prioritäre Vernetzungssachse ist der Föhrenbach.

Das Plangebiet liegt - bezogen auf die Planungseinheiten - noch im Bereich von *Einheit 3: „Mosel, Saar, Sauer“*.

Die planungseinheitenbezogenen Leitbilder beziehen sich primär auf die Erhaltung der Restbestände flusslandschaftstypischer Biotopmosaiken mit ihren flussspezifischen Abtragungs- und Auflandungsprozessen sowie auf die Erhaltung / Entwicklung typischer kleinräumiger Verzahnungen von trockenen und wasserbestimmten Biotopen.

Die Teilflächen des engeren Plangebietes werden somit von den Leitbildern nicht erfasst.

2.2.2.2 Aussagen der Landschaftsplanung

Wegen der Kleinräumigkeit der Abrundungsfläche, der Lage am unmittelbaren Ortsrand sowie der seit langem aufstehenden Hausgartennutzungen wird auf ein detaillierendes Zitieren der Aussagen der Landschaftsplanung verzichtet. Die Aussagen werden in der nachfolgenden landespflegerischen Beurteilung unmittelbar weiterverarbeitet.

2.2.2.3 Schutzkategorien / Natura 2000 / Biotopkartierung

Schutzkategorien

Der angestrebte Satzungsbereich liegt vollflächig außerhalb förmlich ausgewiesener Schutzgebiete / Schutzobjekte nach §§ 17-23 LNatSchG RP; das großflächige **Landschaftsschutzgebiet (3.14; Moselgebiet von Schweich bis Koblenz)** beginnt erst östlich der Autobahn. Bestände mit Pauschalschutz aufgrund § 28 LNatSchG RP sowie Biotopflächen aus den Kartierungen des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind nicht unmittelbar betroffen (s.a. nachfolgend).

Ebenso werden förmlich festgesetzte Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche nicht tangiert.

Natura 2000

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Die nächstgelegene FFH-Fläche liegt südöstlich von Fell.

Aufgrund des Strukturtyps der zur Überplanung anstehenden Flächen (Gebäude und Hausgärten ohne wertgebende Bestände mit heimischen Gehölzen) können auch streng oder besonders geschützte Einzelartenvorkommen ausgeschlossen werden. Auf ggf. siedlungsgebundene Fledermausvorkommen im Dachstuhl des Gebäudes auf Flurstück 87 hat die Satzung keinen verändernden Einfluss.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung erfasste Flächen mit höherem Wert für den Biotop- und Artenschutz finden sich im angestrebten Satzungsbereich nicht, allerdings unmittelbar westlich angrenzend.

- **6107/4056 (Föhrenbach und altes Streuobst am Ortsrand von Schweich; knapp 0,85ha), ein – abseits des engeren naturnahen und unverbauten Gewässerlaufs – beweideter Streuobstbestand mit z.T. sehr alten Obstbäumen, der als Schongebiet (III) eingestuft ist.**

Von dieser Fläche sind jedoch keine intensiveren Vernetzungsbeziehungen zu den relativ intensiv gepflegten Gartenbereichen des Plangebietes anzunehmen. Die örtliche Inaugenscheinnahme zeigt zudem, dass von den kartierten „sehr alten Obstbäumen“ so gut wie nichts mehr vorhanden ist – statt dessen existieren punktuelle Nachpflanzungen.

2.3 Erarbeiten der Angaben zu den Schutzgütern

2.3.1 Abiotische Faktoren

Naturraum

Die geplante kleinräumige Flächenerweiterung in Ortsrandlage liegt noch innerhalb der Naturräumlichen Einheit des Trierer Moseltals (250.00) im direkten Übergang zum Föhrener Kuppenland (251.00). Aus der örtlichen Ansprache ist eine Zuordnung zum Trierer Moseltal treffender.

Relief, Geländemorphologie

Die Fläche des Geltungsbereichs fällt von Ost nach West gleichmäßig wie minimal ab.

(Ein konkretisierendes Höhenaufmaß wurde nicht vorgenommen, erscheint auch entbehrlich.)

Geologie

Den geologischen Untergrund bilden gem. Darstellungen der geologischen Übersichtskarte (Hochschulumgebungskarte Trier, M 1:100.000) im Bereich der Eingriffsfläche wohl bereits Sande und Kiese der Unteren Niederterrasse (Quartär), die im unmittelbaren nördlichen Anschluss in Sand- und Tonsteine des Oberrotliegenden übergehen. Östlich der Autobahn stehen Lößlehme an.

(Hier wurden zur ggf. Konkretisierung sowie für Aussagen zur Sickerfähigkeit selektive ergänzende Untersuchungen angeregt, aber seitens des Planungsträgers nicht veranlasst).

Boden

Der sandig-kiesige Untergrund trägt eine flache Lehmüberdeckung.

Als Boden sind im Grundsatz Böden mittlerer Permeabilität mit zahlreichen biologischen, aber nur vereinzelt gefügebedingten Poren anzunehmen, deren Wasserhaltekapazität relativ groß ist. Der Bodenwassergehalt ist als wechsellöslich anzusprechen, das Nährstoffhaltevermögen zumindest mittel. Die Bodenart ist sandig-schluffiger Lehm.

Der Boden ist im engeren Planbereich durch teilweise intensive Gartennutzungen bereits als verändert anzusehen; zunehmende Moosbildung in den Rasenflächen weist auf Belüftungsdefizite hin.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser:

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht. Nächstes natürliches Oberflächengewässer ist der Föhrenbach knapp 100m weiter westlich.

Grundwasser:

Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Bedingt durch hangaufwärts liegende Bebauungen sind oberflächennahe Grundwasserspiegel auszuschließen. Schutzbereiche des Grundwassers liegen nicht vor.

(Auch hier wurden zur ggf. Konkretisierung sowie für Aussagen zur Sickerfähigkeit selektive ergänzende Untersuchungen angeregt, aber seitens des Planungsträgers nicht veranlasst).

Klima, Luft

Klimatisch gesehen gehört das Plangebiet eindeutig zum Klimabezirk des Moselgebietes und profitiert von der zusätzlichen Klimagunst des engeren Talraums des Moseltals, die jedoch zugleich zu deutlichen bioklimatischen Belastungen führt.

Die nominalen Lufttemperaturen sind über den gesamten Jahresverlauf signifikant erhöht; das Julimittel liegt über 16°C, das Januarmittel bleibt im positiven Bereich. Die mittleren Niederschlagssummen liegen zwischen 650 und 700 mm/a und verteilen sich - mit geringfügigen Niederschlagsspitzen im Juli und August - in etwa gleichmäßig über das Gesamtjahr.

Die Hauptwindrichtung ist mit Südwest anzunehmen. Die Durchlüftung muß als mäßig bis gut gelten; so gibt die Windkarte eine Windklasse von 4,3 - 4,7 m/s (ca. 50 m über Grund) an.

2.3.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die hpnV-Kartierung des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Openheim, weist für die engeren Satzungsausschnitt einen Streifen etwas weniger basenhaltiger Hainsimsenbuchenwälder (BAb) aus, der östlich der vorhandenen Bebauung in Buchenwälder (Perlgras- und Waldmeisterbuchenwälder) basenreicher Silikatstandorte (BCa) übergeht.

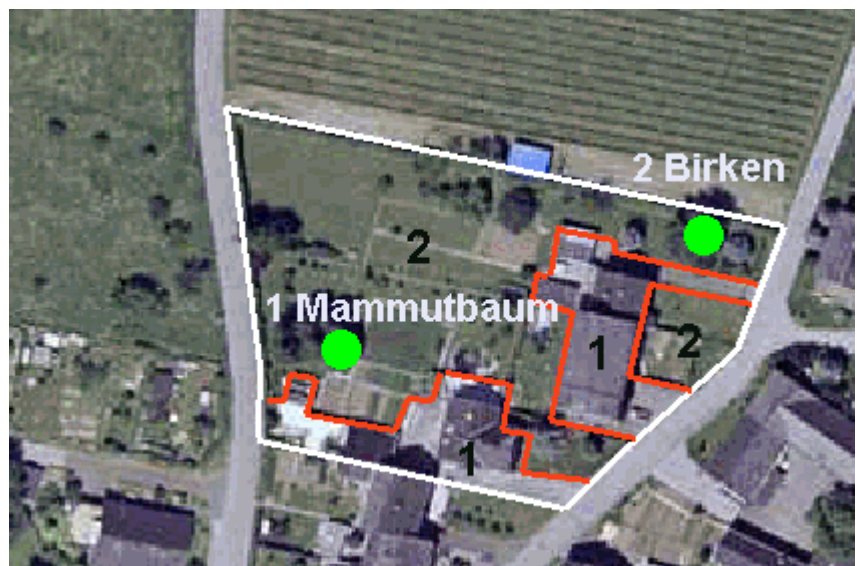
Reale Vegetation und Bodennutzung

Die Grundstücke sind seit mehreren Jahrzehnten in ihren östlichen Anteilen bebaut und die Flurstücke 86 und 88 in ihren westlichen Anteilen (den jetzigen Erweiterungsflächen) weitgehend intensiv als Hausgärten genutzt, Flurstück 88 zudem dort ebenfalls teilweise mit Nebengebäuden und Volieren überstellt. Frühere Nutzgartenanteile sind mittlerweile weitgehend von Vielschnitttrassen abgelöst, die im Luftbild erkennbaren grenzbegleitenden Gehölze auf Flurstück 88 sind Buschobst. Zentral im Garten von Flurstück 88 steht ein Mammutbaum(!). Die Gehölze im Nordosten von Flurstück 86 sind 2 Birken. Im übrigen sind Koniferen gepflanzt. Zur freien Landschaft nach Norden ist Flurstück 86 aktuell mit einer mannshohen Thujenhecke abgegrenzt; gleiches gilt zum Wirtschaftsweg im Westen. Die westliche Abgrenzung von Flurstück 88 sind teilweise Thujenhecke, teilweise Zierstrauchhecke. Die befestigten Flächen sind – soweit nicht überbaut – weitaus überwiegend vollversiegelt.

Näheres ist dem nebenstehenden Kartenausschnitt zur Bestandscharakterisierung zu entnehmen

- 1: versiegelt, bebaut
- 2: weitgehend intensive Gartennutzungen

grün: Prägende Gehölze gem. Einschrieb (die übrigen größeren Gehölze standen im März 2007 bereits nicht mehr!)



Tierwelt

Zum faunistischen Potential des Plangebietes liegen keine gesicherten Erhebungen/Daten vor.

Weitgehend intensive Nutzung der Gartenbereiche und das Dominieren von Koniferen bzw. fremdländischen Gehölzen lassen keine besonderen Artenvorkommen vermuten. Der Dachstuhl des kaum mehr genutzten alten Wirtschaftsgebäudes auf Flurstück 87 könnte evtl. Fledermäuse beherbergen. Die Beachtung von Einzelartenvorkommen im Bestand ist obligatorisch; durch die Satzung erfolgen keinesfalls Eingriffe in Lebensstätten.

2.3.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Zur Corneliuspforte im Osten schließt durchgängig bestehende Bebauung das Straßenbild ab. Das Landschaftsbild ist geprägt von dem Übergang eines baulich erkennbar zersplitterten wie mittels einer artfremden geschnittenen Hecke schnurgerade eingebundenen Siedlungsrandes in die "freie" Landschaft im Norden. Auch nach Westen – zum Wirtschaftsweg – prägt eine harte Kante durch eine nur in geringem Umfang mit Ziergehölzen aufgelockerten Schnitthecke. Die lockeren Obstgehölze der Biotopfläche werden nicht als Abdeckung des Planbereichs wahrgenommen, da sich die Fußgänger im Zuge der Feierabenderholung auf dem Wirtschaftswegenetz fortbewegen.

2.3.4 Wechselbeziehungen / Ökologisches Wirkungsgefüge

Die Eingriffsflächen besitzen aufgrund ihrer Hausgartennutzungen und des Bestandes an Koniferen kaum Vernetzungsbeziehungen nach außen.

2.4 Darstellung der Raumnutzungen

Auf eine Darstellung der Raumnutzungen wird verzichtet.

2.5 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter

Arten- und Biotopschutz

Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Biotoptypen im Plangebiet sind als gering einzustufen. Sowohl die Hausgärten in ihrer derzeitigen Ausprägung als auch die Koniferen und das Buschobst entwickeln keine weiterreichenden Wertigkeiten. Eine Beeinträchtigung des Artenpotentials ist nicht zu besorgen.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

Boden

Boden ist nicht vermehrbar. Generelles Ziel des Bodenschutzes ist deshalb die Erhaltung/Verbesserung sämtlicher bestehender Bodenfunktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensgrundlage, Lebensraum, Archivfunktion, Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen...). Bei einer Überbauung / Versiegelung gehen hingegen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Altlagerungen sind gemäß Datenstand des Abfalldeponiekatasters nicht registriert.

Die Leistungsfähigkeit ist zumindest mittel, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind dennoch als gering einzustufen; es bestehen Vorbelastungen durch die aktuellen Gartennutzungen.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der Positionierung der Bauflächen talseitig bereits bestehender Bebauungen keinesfalls zu befürchten.

Die aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätze zur Retention/Versickerung und Entlastung der Vorflut bleiben zu beachten.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

Klima / Luft

Das Klima wird aufgrund der Anlagerung an die weitläufige Ortslage und der - in Relation hierzu - nur sehr kleinflächigen ergänzenden Versiegelungsflächen bei zumindest "mittlerer" Durchlüftung nicht messbar verändert werden.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind gering.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Das Landschaftsbild des betroffenen Ortsrandes ist geprägt von sehr unterschiedlichen Gebäudekubaturen, typischen Gebäuderückseiten und einer – mit Ausnahme des Mammutbaumes und zweier Birken – nicht relevant in die Landschaft ausstrahlenden Gehölzen. Dominierend ist heute die den Siedlungsabschluss bildende Thujenhecke. Ein Einbringen weiterer Gebäude (= gleichartiger Strukturen) kann in diesem Zusammenhang keine signifikante Beeinträchtigung erzeugen. Es besteht Aufwertungsbedarf.

Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit sind mittel.

2.6 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muß, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet nicht vor. Insbesondere sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Flächen nach Natura 2000) direkt oder indirekt betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung in für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kann ausgeschlossen werden.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, die die Notwendigkeit eines eigenständigen Umweltberichtes rechtfertigen würden.

2.7 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung der Abrundungsflächen

Die – idealisierenden – landespflegerischen Zielvorstellungen treffen Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Verminderung vorhandener und der Vermeidung neuer Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind. Hierbei sind die Vorgaben der Planung vernetzter Biotopsysteme wie auch der Landschaftsplanung zugrunde zu legen.

Im einzelnen lassen sich nachstehende Entwicklungsziele konkretisieren:

Arten- und Biotopschutz:

- Extensivierung der Gartennutzungen
- Ergänzen heimischer Laubbäume

Boden:

- Extensivierung der Gartennutzungen

Wasser:

- Retention / Wieder-Versickerung des auftreffenden Wassers in der Fläche.

Klima/Luft:

- keine weiteren Versiegelungen

Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

- Erhalten der vorhandenen – auch fremdländischen – Bäume mit Einbindungsfunktionen
- Definition des „Ortseinganges“ am Wirtschaftsweg erhalten
- Verbesserung des Übergangs zur angrenzenden Kulturlandschaft mittels ergänzender einbindender Baumpflanzungen

Zusätzliche Zielvorstellungen an eine künftige (Ortsrand-) Bebauung:

- Limitierung des Bauflächenanteils bzw. der Summe der Bebaubarkeit
- Begrenzung der überbaubaren Flächenanteile unterhalb der Obergrenzen der BauNVO, „Abstaffelung“ zum Ortsrand hin.
- Limitierung der Höhenentwicklung der Gebäude auf den Erweiterungsflächen*
- zumindest teilabdeckende Gehölzpflanzung zwischen neuen Gebäuden und freier Landschaft (= landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung)
- Vorgabe eines grundsätzlichen Gestaltmotivs zur Harmonisierung der Kubaturen von neuen Baukörpern in Ortsrandlage

* Wegen des sehr voluminösen Altgebäudes auf Flurstück 87 ist eine Limitierung für die Bebauung entlang der Corneliuspforte nicht sinnvoll / notwendig.

3. Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen

Von den vorstehend entwickelten konkretisierten Umweltzielen (= landespflegerischen Zielvorstellungen) wird bei Einräumen des Vorrangs für bauliche Entwicklungen im Grundsatz in nachstehenden Punkten abgewichen bzw. werden folgende als Ziel entwickelte Maßnahmen verhindert:

- Statt Extensivierung nur Beibehalten von Gartenland üblicher Nutzungsintensität
- Teilweiser Verlust von Buschobst oder Hecken
- Einbringen weiterer – wenngleich gleichartiger – Störelemente in das Landschaftsbild

Wesentlichen Zielvorstellungen kann allerdings – trotz des Eingriffs durch ergänzende Bebauung – im Grundsatz zumindest auf den nicht bebaubaren Grundstücksanteilen nachgekommen werden.

Die Abweichungen werden wie folgt begründet:

Die Ausweisung weiteren Baulandes steht zwar in grundsätzlichem Widerspruch zu den – idealisierenden – landespflegerischen Zielvorstellungen, eine „Abrundung“ in geringem Umfang ist im BauGB aber ausdrücklich vorgesehen, zudem werden nur nachrangige Biotoptypen beansprucht und der Versiegelungsgrad wird nicht über die heutigen Zulässigkeiten steigen.

Nachträgliche Beschränkungen für die Nutzungsintensität der Bestandsgrundstücke oder bzgl. der Gartennutzungen sind illusorisch.

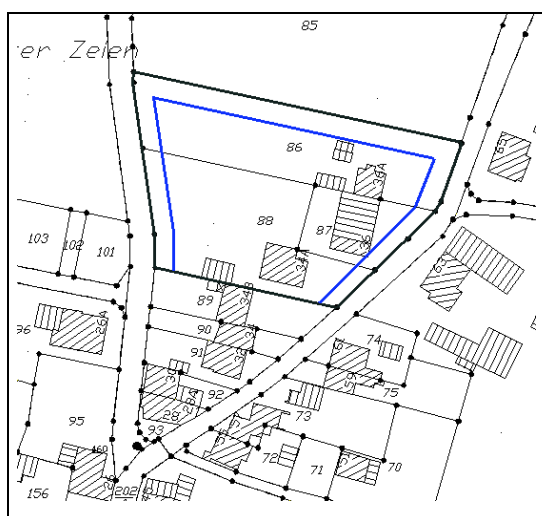
4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

4.1 Restriktionen aus konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

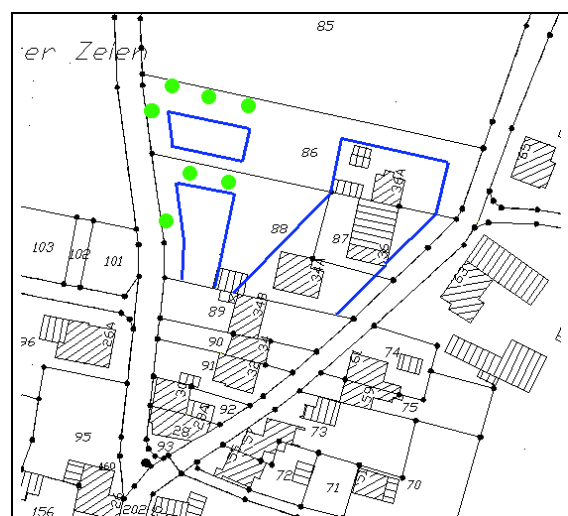
- Zwar besteht die grundsätzliche Problematik einer fast unmittelbaren Benachbarung von Intensivrebbau zu potentiellen Wohnnutzungen, jedoch wird im Grunde nur eine bereits bestehende Benachbarungssituation fortgeschrieben.
- Eine Erschließung von Westen sollte vermieden werden.

4.2 Planerische Konzeption

Im Grundsatz nimmt eine Abrundungssatzung in ursprünglicher Intention nur eine Siedlungsflächenausweitung unter gleichen Bedingungen vor. Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation bzw. der Eigentumsverhältnisse soll aber jedes neue Baufenster seine unmittelbar zugeordnete Einbindungsverpflichtung erhalten



Basisintention einer Abrundungssatzung



Konkretisierung (Prinzipskizze)

Ähnlich sieht es bei der Festsetzung der GRZ aus:

Eine bloße Ausweitung der M-Flächen gem. FNP mit einer GRZ = 0,6 würde zu völlig unsinnigen Versiegelungsquoten führen. Auch im Sinne des Ortsrandes ist es wesentlich sinnvoller, dass der Grad zulässiger Grundstücksausnutzungen – im Sinne einer „Abflachung“ – nach Nordwesten hin geringer werden soll. Somit wird für den Streifen bestehender Bebauungen im Osten auf eine Tiefe von ca. 30m die GRZ von 0,6 erhalten und für die westlichen Grundstücksanteile eine wesentlich niedrigere GRZ gewählt, die aber eine sinnvolle ergänzende Bebauung zulässt.



Maßgeblich für das Maß der „abgeflachten“ GRZ ist dabei der Bedarf für die Umsetzung eines bekannten geplanten Vorhabens auf dem abgetrennten Westteil von Flurstück 88. Hieraus wurde eine notwendige GRZ von 0,3 ermittelt.

Als entsprechende Flächenwerte ergeben sich für die Planung:

Flurstück 86: $860\text{qm} \times 0,6 + 1.280\text{qm} \times 0,3 = 900\text{qm}$

Flurstück 87: $\text{ca. } 630\text{qm} \times 0,6 = \text{ca. } 380\text{qm}$ (unverändert)

Flurstück 88: $1.330\text{qm} \times 0,6 + 1.200\text{qm} \times 0,3 = 1.158\text{qm}$

Dem gegenüber steht der Bestand in Orientierung am FNP mit:

Flurstück 86: $\text{ca. } 2.140\text{qm}$, davon im FNP $\text{ca. } 1.540\text{qm}$. $\text{GR} = 1.540\text{qm} \times 0,6 = \text{ca. } 925\text{qm}$

Flurstück 87: $\text{ca. } 630\text{qm}$, davon im FNP $\text{ca. } 630\text{qm}$. $\text{GR} = 630\text{qm} \times 0,6 = \text{ca. } 380\text{qm}$

Flurstück 88: $\text{ca. } 1.900\text{qm}$, davon im FNP $\text{ca. } 1.450\text{qm}$; $\text{GR} = 1.900\text{qm} \times 0,6 = 1.140\text{qm}$

Das vorgenommene Splitting ist also - bis auf wenige vernachlässigbare Quadratmeter - absolut bilanzierungsneutral und das für alle betroffenen Alt-Grundstücke!

4.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz (also die Corneliuspforte im Osten, nicht über den Feldwirtschaftsweg im Westen) sicherzustellen. Eine Umwidmung des Feldwirtschaftsweges in eine Straßenverkehrsfläche ist gem. Abstimmung im Hause der VGV Schweich vom 23.04.2007 erst bei einer ggf. späteren umfassenderen Ausweitung der Siedlungsentwicklung sinnvoll und geboten.

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann in Verlängerung bestehender Leitungsnetze aus dem Bestand erfolgen.

Bzgl. der Schmutzwasserentsorgung ist eine Anbindung mittels Hebeanlage/Pumpe an die Kanäle der Bestandsbebauung mit den VG-Werken vor-abgestimmt.

Das Niederschlagswasser für die Erweiterungsflächen ist vor Ort breitflächig zu versickern, was angesichts der Größe der in jedem Falle verbleibenden Gartenanteile kein Problem darstellt. Details bleiben der Genehmigung vorbehalten.

Die Erschließung des Plangebietes ist damit als gesichert anzusehen.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eine Minimierung des Eingriffstatbestandes erfolgt insbesondere durch die räumliche Einschränkung der Baufenster, denen jeweils unmittelbar eine landschaftsseitig teilabdeckende Eingrünung zugeordnet ist. Gleichmaßen führt die Abstufung der GRZ zu einer Reduzierung des Eingriffs im Zuge der Siedlungsflächenausweitung und nominal zu keiner zusätzlichen Versiegelung über das heute bereits grundstücksbezogen zulässige Maß hinaus.

4.5 Kurzerläuterung städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Für den Bestand (ca. 30m ab Corneliuspforte) werden bewusst keine vertiefenden Festsetzungen vorgenommen um den heutigen Charakter des unbeplanten Innenbereichs weitgehend zu erhalten. Für die eigentlichen Erweiterungsflächen werden hingegen gem. §34(5) BauGB „einzelne“ ergänzende Festsetzungen getroffen.

Die vorgenommenen städtebaulichen wie gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf den Bereich der abgeflachten GRZ, sollen aber neben einer Kubaturbegrenzung für die Baukörper insbesondere nur wesentliche „Mißgestaltungen“ bei den Gebäuden unterbinden. Eine weitergehende Reglementierung würde dem Charakter einer Abrundungssatzung widersprechen und erscheint angesichts der herrschenden „Gestaltungsvielfalt“ im Umgriff nicht angemessen.

Die Ausweisung als Mischgebiet entwickelt sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II - Grünordnung

5.1 Reflexion vorgenommener Festsetzungsinhalte aus grünordnerischer Sicht, Analyse der voraussichtlichen Auswirkungen im Kerngeltungsbereich nach Kompensation

Konzeptionelles

Durch die Abstufung der GRZ wird der Grad zulässiger Versiegelungen gegenüber den bereits bestehenden grundstücksbezogenen Zulässigkeiten lt. Flächennutzungsplandarstellung nicht erhöht. Durch die streng grundstücksbezogene Begrünungsverpflichtung für die Erweiterungsflächen wird den Belangen der Landespflege bzgl. notwendiger Ortsrandeingrünungen Rechnung getragen. Trotz formaler Restriktionen durch angrenzende Landwirtschaftsflächen sind für die durch Planzeichen landschaftsseitig festgesetzten Gehölze zumindest Bäume 2. Ordnung realistisch anpflanzbar.

Arten- und Biotopschutz

Die Ausgangssituation als „Hausgarten“ ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als von geringem bis mäßigem Wert einzuschätzen. Auch bei einer zusätzlichen Bebauung entfallen keine werthaltigen Gehölze, es werden aber zusätzliche Gehölze zur Anpflanzung festgesetzt und damit eine leichte Aufwertung erzielt.

Aus Sicht des Arten- und Biotopotentials entsteht keine Verschlechterung.

Wasser

Der Ausgleich für den Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird für die Erweiterungsflächen durch die Verpflichtung zur definierten Retention/Versickerung nach aktuellen siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen erbracht. Weitergehende Maßnahmen sind bauleitplanerisch nicht notwendig.

Für den Wasserhaushalt muss die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Klima / Luft

Belastungen durch zusätzliche Schadstoffemissionen mit Außenwirkung sind nicht zu erwarten oder zu unterstellen. Die Aufheizungseffekte über versiegelten Flächenanteilen (keine zusätzlichen Versiegelungen gegenüber bestehender Zulässigkeit!) werden in Verbindung mit den Maßnahmen zur Eingrünung summarisch hinreichend kompensiert.

Für den Klimahaushalt muß die notwendige Kompensation als erbracht gelten.

Boden

Hier wird auf die Gegenüberstellung auf Seite 18 verwiesen. Es entstehen keine zusätzlichen Versiegelungen gegenüber heute bereits bestehender grundstücksbezogener Zulässigkeit und somit nominal keine zusätzlichen Eingriffe in die Bodenfunktionen.

Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr

Für das Landschaftsbild entstehen durch die Einbringung von im näheren Umfeld bereits vorhandenen Bildelementen (Gebäuden) in Verbindung mit den landschaftsseitig festgesetzten verpflichtenden Baumpflanzungen in unmittelbarer Zuordnung zu den neuen Gebäuden insgesamt keine Qualitätseinbußen. Die engere Einbindungsverpflichtung muss sich dabei auf die ergänzend zulässigen Bebauungen beschränken (Verursacherprinzip). Eine Verpflichtung zur weiter reichenden Neugestaltung des bestehenden Ortsrandes oder gar des vorgelagerten Landschaftsraumes kann aus den zusätzlichen Baufenstern nicht hergeleitet werden.

Das Landschaftsbild muss als gem. gesetzlichem Auftrag hinreichend „neu gestaltet“ gelten.

5.2 Externe Kompensation

Eine ergänzende externe Kompensation wird nicht erforderlich.

5.3 Herleitung des Maßstabes für Zuordnungsfestsetzung

Die festgesetzten Kompensationspflanzungen (Verpflichtung zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) sind jeweils dem ergänzenden Baufenster auf demselben Grundstücksanteil zugeordnet.

5.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich / Ersatz

Auf eine potentialbezogene tabellarische Gegenüberstellung wird wegen der Kleinflächigkeit der Eingriffe und der hinreichenden Darstellbarkeit im Langtext verzichtet.

6. Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung nach Maßgabe des §1(7) BauGB dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

Zulässigkeit einer Abrundungssatzung

Die Argumentation der Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit ist in Kapitel 1.2 ausführlich dargelegt. Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans wird nicht gesehen.

Erschließung

Generell sind Erschließungen in 2. Reihe zu vermeiden. Aus der Bestands- und Eigentumssituation heraus sowie mit Blick auf die bestehenden Leitungsnetze wurde in einer ausführlichen Diskussion mit den Fachstellen der Verbandsgemeindeverwaltung und den Verbandsgemeindewerken jedoch eindeutig eine verkehrliche wie leitungsgebundene Erschließung von Osten präferiert.

Benachbarung zu Rebland

Auf Gemarkung Schweich, Flur 30, Flurstück 86 besteht bereits eine Benachbarung zu Rebnutzungen, die im Grunde nur fortgeschrieben wird. Konflikte sind nicht zu erwarten. Dessen ungeachtet wird ergänzend ein Hinweis auf mögliche subjektive Beeinträchtigungen in die Planurkunde eingestellt.

Über vorstehende Argumentation hinausreichend wurden im Zuge der Offenlegung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Mängel an der Planung geltend gemacht, die nachstehend aufgearbeitet werden:

zu: Orts- und Landschaftsbild

- *Der Siedlungsrand der Ortslage ist bzgl. der vorhandenen Bausubstanz nur unzureichend eingebunden und die vorgesehenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen für die Neubauvorhaben reichen mit nur 2m Distanz zur Baugrenze und 5m zur Weinbaufläche für die Baumarten der 1. Ordnung nach dem Nachbarrecht nicht aus.*
- ⇒ Die Empfehlungsliste (kein Festsetzungscharakter!) im Anhang der Planurkunde, die nicht nur für grenzbegleitende Anpflanzungen gilt, enthält eine ganze Reihe von Bäumen 2. Ordnung sowie ausdrücklich auch Obstbäume. Diese Bäume mit Wuchshöhen von 10 bis 15m reichen für eine sachgerechte Eingrünung der neuen Bebauung typischerweise aus, Bäume 1. Ordnung mit Wuchshöhen bis zu 30m werden nicht erforderlich, sind im Siedlungsbereich eher bedenklich. Der Grenzabstand für Bäume 2. Ordnung und Obstbäume beträgt jedoch nur 2m, verdoppelt durch Angrenzen an Landwirtschaftsflächen somit 4m. Damit ergibt sich bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände (die im Bestand teilweise bereits unterschritten sind!) ein Abstand zum Baufenster (= der „ungünstigsten“ Gebäudeausdehnung) von 3m. In diesem Abstand zu einem Gebäude lassen sich Bäume 2. Ordnung realistisch pflanzen und erhalten.

Begründung mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag - zur Satzung -

- *Die vorgesehenen Festsetzungen reichen daher insgesamt nicht aus um eine landschaftsgerechte Einbindung zu gewährleisten. Dies trifft auch für die Neugestaltung des Landschaftsraumes zu. Hierfür sind entweder weitere Flächen der angrenzenden Parzelle 85 erforderlich oder es ist über die Ausformung des Baufensters (Baugrenzen) eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.*
- ⇒ Die Defizite des vorhandenen Ortsrandes sind in der Begründung hinreichend beschrieben (unterschiedliche Gebäudekubaturen, typische Gebäuderückseiten, fehlende einbindende Gehölze, strenge Thujenhecke). Maßstab für eine Neugestaltung des von den zusätzlich zulässigen Bebauungen veränderten Ortsrandes (nicht des kompletten vorgelagerten Landschaftsraumes) kann – ungeachtet berechtigter landespflegerischer Zielvorstellungen zu einer weiter reichenden Gesamtaufwertung der Situation – nur das Kompensationserfordernis aufgrund der ergänzend zulässigen Neueingriffe sein (Verursacherprinzip), keinesfalls eine „Generalsanierung“ der seit Jahrzehnten bestehenden Mängel. Auch bleibt im Zuge der Abwägung zu beachten, dass innerhalb der aktuell gültigen Flächennutzungsplandarstellungen heute bereits weitere Gebäude – und das gänzlich ohne landschaftsbildstabilisierende Anpflanzungen (!) – jederzeit genehmigungsfähig wären.

zu: Kompensationsumfang

- *Die Reduzierung der GRZ in bebauten Bereichen kann nicht als Kompensation für Neuversiegelungen herangezogen werden. Für Neuversiegelungen sind daher Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.*
- ⇒ Im faktisch bebauten Bereich entlang der Corneliuspforte wird keine Reduzierung der GRZ vorgenommen um Nachteile für den Bestand auszuschließen. Die Reduzierung der GRZ erfolgt ausschließlich für – mit Ausnahme einer Garage – bislang unbebaute Anteile der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach §34 BauGB, in denen Gebäudeerweiterungen, Garagen, Hofflächen etc. unter Einhaltung der heute bereits zulässigen Versiegelungsraten jederzeit möglich wären. Zur Quantifizierung des Eingriffs in das Bodenpotential ist somit die heute zulässige grundstücksbezogene Versiegelungsmöglichkeit zu betrachten, die insbesondere über die räumliche Verteilung der Versiegelungen auf dem Grundstück aber keine Aussagen trifft. Gegenüber diesem grundstücksbezogenen zulässigen Versiegelungsumfang wird durch die Festsetzungen der Satzung keine nominale Erhöhung vorgenommen, d.h. die zulässigen Eingriffe ins Bodenpotential erfahren grundstücksbezogen keine Ausweitung. Damit lassen sich formal keine Neuversiegelungen mit Anspruch auf eine ergänzende bodenfunktionsfördernde Kompensation herleiten, da sonst der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt würde. Für die Beurteilung im Zuge der Bauleitplanung als typischer Angebotsplanung ist für eine Bilanzierung stets die rechtliche Zulässigkeit vor und nach dem „Eingriff“ maßgebend, nicht der zufällige faktische Versiegelungsgrad. Gegengerechnet werden nicht – wie unterstellt – zusätzliche Versiegelungen und GRZ-Reduzierung als „aktive Kompensationsmaßnahme“ sondern grundstücksbezogen zulässige Grundfläche (Versiegelung) ohne und mit Satzung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität

Bodenordnende Maßnahmen werden ggf. durch Grundstücksteilungen vorgenommen.

8. Flächenbilanz

(entfällt bzw. siehe Seite 18)

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind von den künftigen Bauherrn zu tragen.

ANHANG : Zusammenstellung der einschlägigen Fachgesetze, fachgesetzlichen Vorgaben und Fachplanungen mit Umweltschutzziele

Als Grundlage dient eine generalisierende Gesamtliste in Form einer Checkliste. Die für das engere Planvorhaben konkret abgeprüften Gesetze und Fachplanungen sind angekreuzt, werden bei Relevanz im Kerntext näher ausgeführt und konkretisiert.

I Europarecht (in den Fachgesetzen des Bundes und der Länder konkretisiert):

- Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG)
- FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Europäische Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)

II Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG)

III Ergänzende Vorschriften:

- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- Verordnung über Immissionswerte bei Schadstoffen in der Luft (22. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006
- TA Lärm
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Wasserschutzgebietsverordnung

IV Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- Naturschutzgebiete (§17 LNatSchG)
- Nationalparke (§18 LNatSchG)
- Biosphärenreservate (§19 LNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§20 LNatSchG)
- Naturparke (§21 LNatSchG)
- Naturdenkmale (§22 LNatSchG)
- Natura 2000 (§25 LNatSchG)
 - FFH-Gebiete
 - Europäische Vogelschutzgebiete
- Allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere (Pauschenschutz; §28 LNatSchG)

V Fachplanungen und sonstige Datensammlungen:

- Landesentwicklungsprogramm III
- Regionaler Raumordnungsplan inkl. Freiraumkonzept zur Fortschreibung
- Flächennutzungsplan
- IBA-Liste (IBA = Important Bird Area)
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- Landschaftsplanung
- Biotopkartierung
- Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, nach Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten) bzw. Anlage 1 BArtSchV