

**Bebauungsplan der Stadt Schweich  
BEBAUUNGSPLAN  
„Madell III, 1. Änderung“**

**Begründung**

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

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

Büro für Landespflege  
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Moselstraße14 54340 Riol

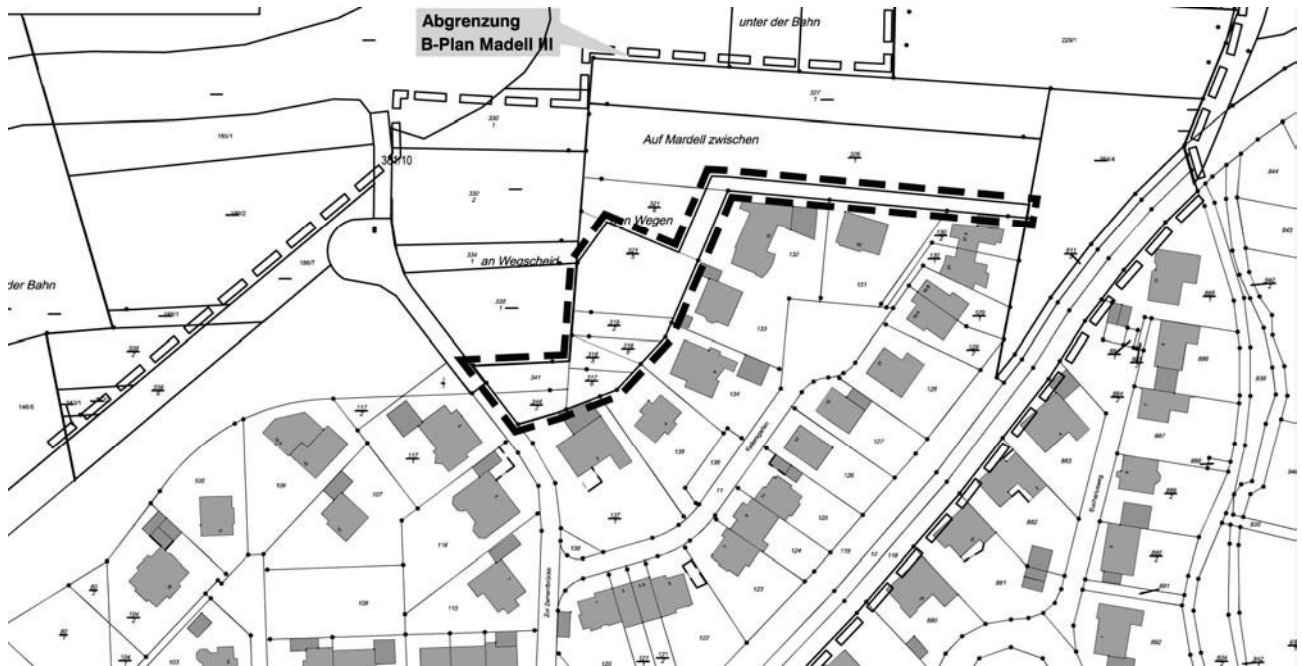
Tel 06502 / 99031 Fax 99032  
info@sonntag-landespflege.de

Stand: Satzung

## 1. Plangebiet

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich betrifft ausschließlich die Flurstücke Nr. 317/2, 341, 344/2, 318/5, 318/6, 319/2, 321/2 teilw., 321/6 teilw., 326/1 teilw, Flur 16, Gemarkung Schweich. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



## 2. Verfahren

### 2.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Rat der Stadt Schweich hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 und 14.11.2013 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Madell III“ gefasst. Der Bebauungsplan wird als eigenständiger Plan mit der Bezeichnung „Madell III, 1. Änderung“ aufgestellt.

Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 30.09.2010 und 01.08.2013 gefasst. Aufgrund der vom Rat am 14.11.2013 beschlossenen Änderungen wird der Bebauungsplanentwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

## 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft konnten im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.09.2013 bis einschließlich 22.10.2013 durchgeführt. Die erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB wird in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschl. 01.07.2014 durchgeführt.

## 2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage sowie der erneuten Offenlage durchgeführt.

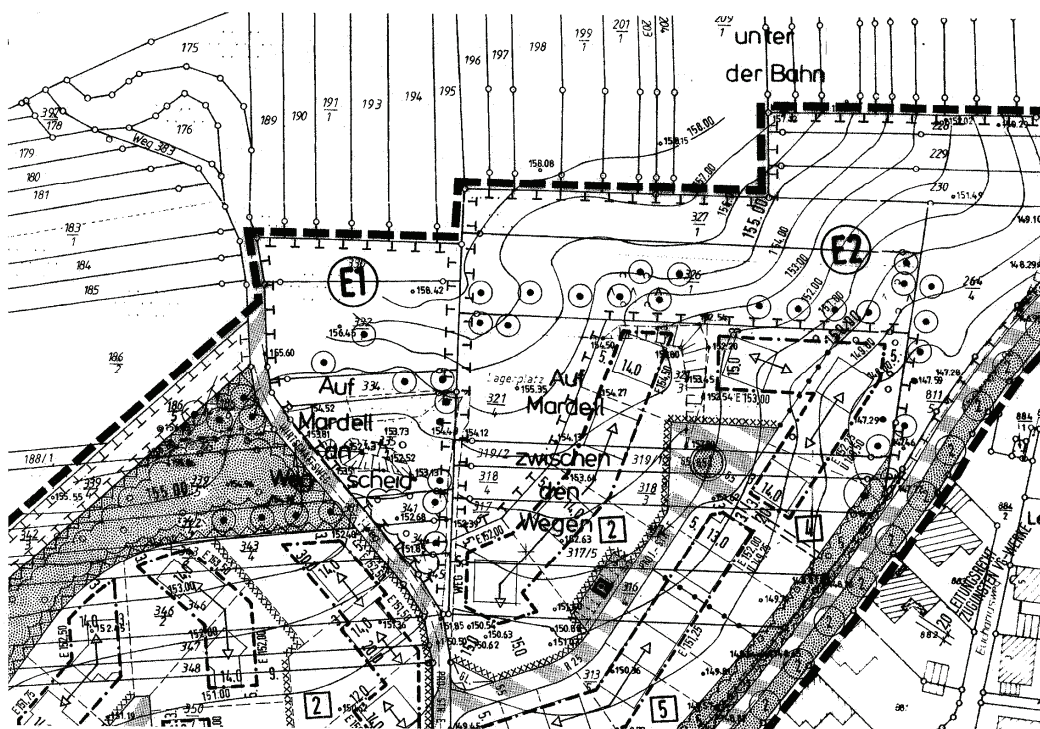
## 3. Anlass und Erforderlichkeit der Planung / rechtliche Verhältnisse

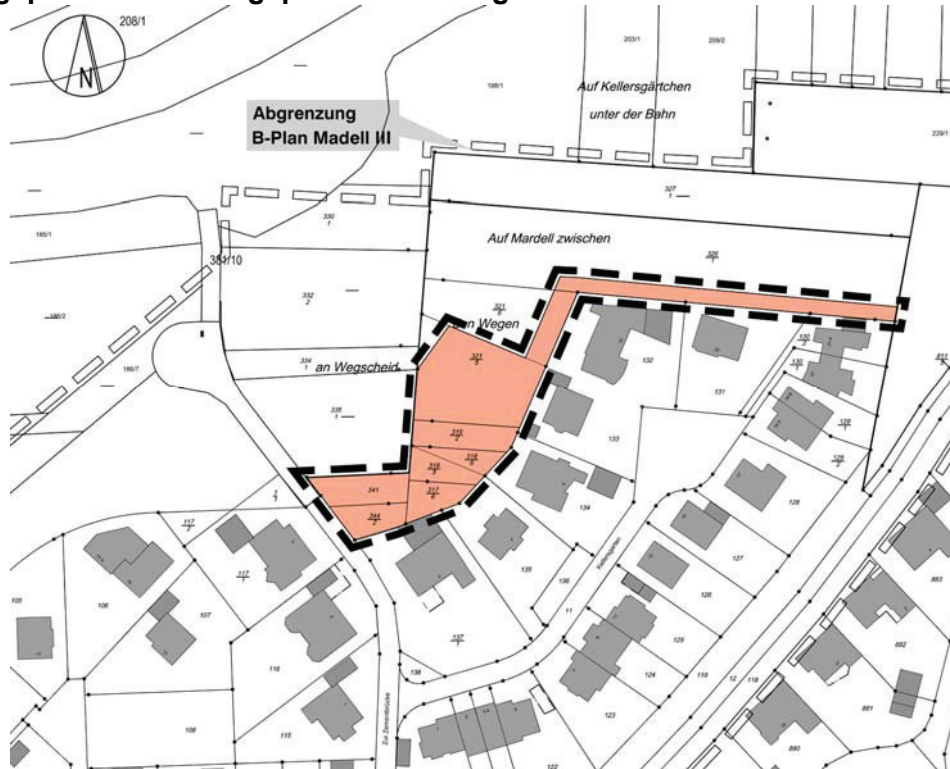
Der für diesen Bereich bisher gültige Bebauungsplan „Madell III“ aus dem Jahre 1996 sah für den Änderungsbereich als Nutzungsart Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen für die Erweiterung von Nebenanlagen. Die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen ist nicht beabsichtigt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Schweich stellt für den Bereich „Ausgleichsflächen“ dar. Diese Nutzungsabsichten werden aufgrund verschiedenster Entwicklungen nicht mehr weiterverfolgt. Eine Änderung des FNP ist aufgrund der Erleichterungen durch das Planungsinstrument des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht erforderlich. Der FNP ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Bebauungsplanausweisung von 1996



**geplante Bebauungsplanausweisung****4. Künftige Nutzungsstruktur**

Nördlich an die Grundstücke „Kellersgarten“ Flurstücke Nr. 130/2, 131 und 132 wird ein Geländestreifen in einer Tiefe von 4,0 m bzw. westlich von Flurstück Nr. 132 ein Streifen von 6,0 m den Grundstücken zur Nutzung für Nebenanlagen und privaten Freiflächen zugeordnet. Die Flurstücke Nr. 317/6, 318/5, 318/6, 319/2, 321/5, 341 und 344/2 werden vollständig den Grundstücken zur Nutzung für Nebenanlagen und privaten Freiflächen zugeordnet. Für Flurstück Nr. 321/5 bildet der nord-westlich vorhandene Zaun die äußere Begrenzung. Dieser Bereich war bisher als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

**In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Madell III“ gelten auch für den Bereich der 1. Änderung mit folgenden Ergänzungen bzw. Modifizierungen:

**Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Nebenanlagen, sonstige Vorhaben i.S. der §§ 62 und 66 LBauO, Garagen, Carports und Stellplätze sowie sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten i.S.d. § 8 (9) Nr. 3 LBauO sind zulässig.

## 5. Verkehr

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Die Anbindung erfolgt wie bisher über die bestehende „Stichstraße“ (Kellersgarten).

## 6. Aussagen zu den Umweltbelangen

### Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGBÄndG 2007 ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Deshalb werden in vereinfachter Form Aussagen zu Fauna und Flora, etc. wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

### 6.1 Planungsrelevante Vorgaben:

#### NATURA 2000 (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

##### FFH-Gebiete

Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen. Das nächste FFH-Gebiet ist das Gebiet „Mosel“ (5809-301) und das Gebiet „Untere Kyll und Täler bei Kordel“ (6105-301) in 4,31 km Entfernung.

##### Vogelschutzgebiete

Flächen nach der Vogelschutzrichtlinie "Richtlinie 79/409/EWG" sind nicht betroffen. Das nächste Vogelschutzgebiet ist das Gebiet „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (5908-401) bei Piesport (12,5 km).

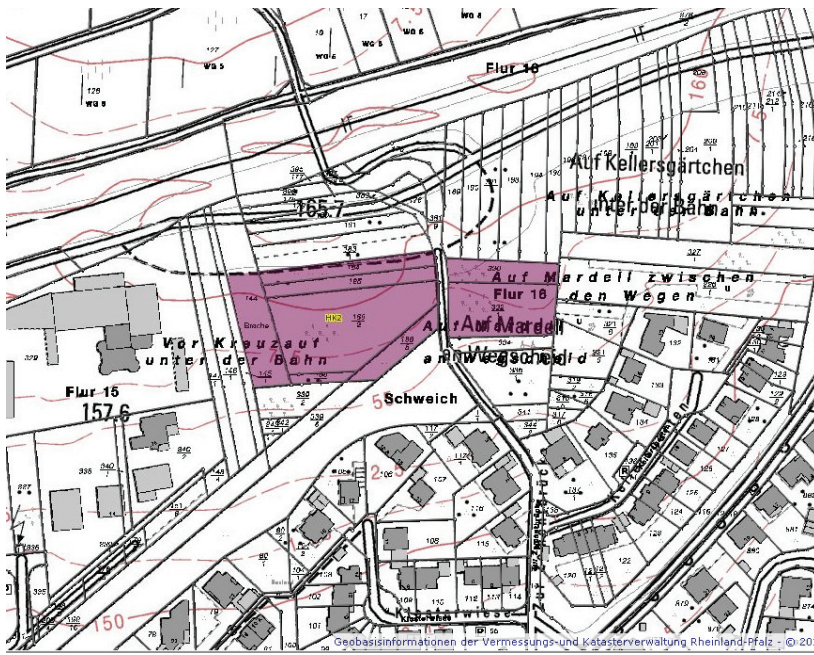
Funktionale oder räumliche Verbindungen und daraus folgende potentielle Beeinträchtigungen sind aufgrund der mangelnden Übereinstimmung der Lebensräume und Arten und der Entfernung nicht zu erwarten.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 letzter Satz, kann demnach das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

#### Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Ein Schutzgebiet kommt nicht vor.

#### Biotopkataster von Rheinland-Pfalz, Stand 2007 und Flächen nach § 30 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01.03.2010



Das geplante Wohngebiet liegt in Flächen des Biotopkatasters. Es handelt sich um einen Streuobstbestand mit der Gebietsnummer „BK-6106-0942-2007“.

#### **Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)**

In bestehenden Bebauungsplänen der Stadt Schweich ist der überwiegende Bereich zwischen dem Gewerbegebiet am Bahnhof, der Ortsentlastungsstraße und dem Lehmbach als bedeutend für die Biotopvernetzung ausgewiesen.

Hiervon werden durch die Gebietsänderung ca. 2043 m<sup>2</sup> Vernetzungsstrukturen wie Gehölzbestände, Streuobst, und Grünland beansprucht.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler kommen nicht vor.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Aspekte**

Alle europäischen Vogelarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Der Grünspecht genießt darüber hinaus nach dem Bundesnaturschutzgesetz strengen Schutz.

Die im UG besonders geschützten Vogelarten nutzen ihre Brut- und Niststätten nur innerhalb einer Brutperiode. Deshalb wird der Tatbestand des § 44 I Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht verwirklicht, solange die Bauarbeiten im Bereich der Reviere nach der Brutperiode, also zwischen dem 01.10. und dem 29.02. durchgeführt werden.

In Bezug auf § 44 I Nr. 2 BNatSchG liegt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population des Grünspechtes vor, wenn durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der lokale Erhaltungszustand sichergestellt werden kann.

Um einer Destabilisierung des Erhaltungszustandes von vornherein entgegenzuwirken, sind geeignete Maßnahmen notwendig. Diese haben darauf abzielen, die Vogelarten im lokalen

Umfeld als lebensfähiges Element zu erhalten. Insbesondere die Schaffung von Ersatzlebensräumen bietet sich an. Ersatzhabitate müssen allerdings geeignet sein, die Funktion der Lebensstätte in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Denkbar wären die Sanierung und der Erhalt und zusätzlich Nachpflanzung und langfristige Pflege von hochstämmigen Obstbäumen bzw. Streuobstwiesen im näheren Umfeld.“

### 6.3 Anforderungen nach § 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB und Eingriffsregelung nach BNatSchG

#### Vermeidung und Minderung

- Rückschnitt und Roden von Vegetation in der Vegetationsruhezeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1), die Bestimmung, dass die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 hier gegeben sind. (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft)

Diese Bestimmung trifft hier nicht zu, da hier in der Urplanung festgesetzte Kompensationsflächen beansprucht werden und in die bestehende Biotopvernetzung eingegriffen wird und somit der Eingriff nicht zulässig war.

Die Gemeinde weist daher zusätzliche Ausgleichsflächen aus, die sich wie folgt bemessen:

#### 1) Ausgleich der Versiegelung:

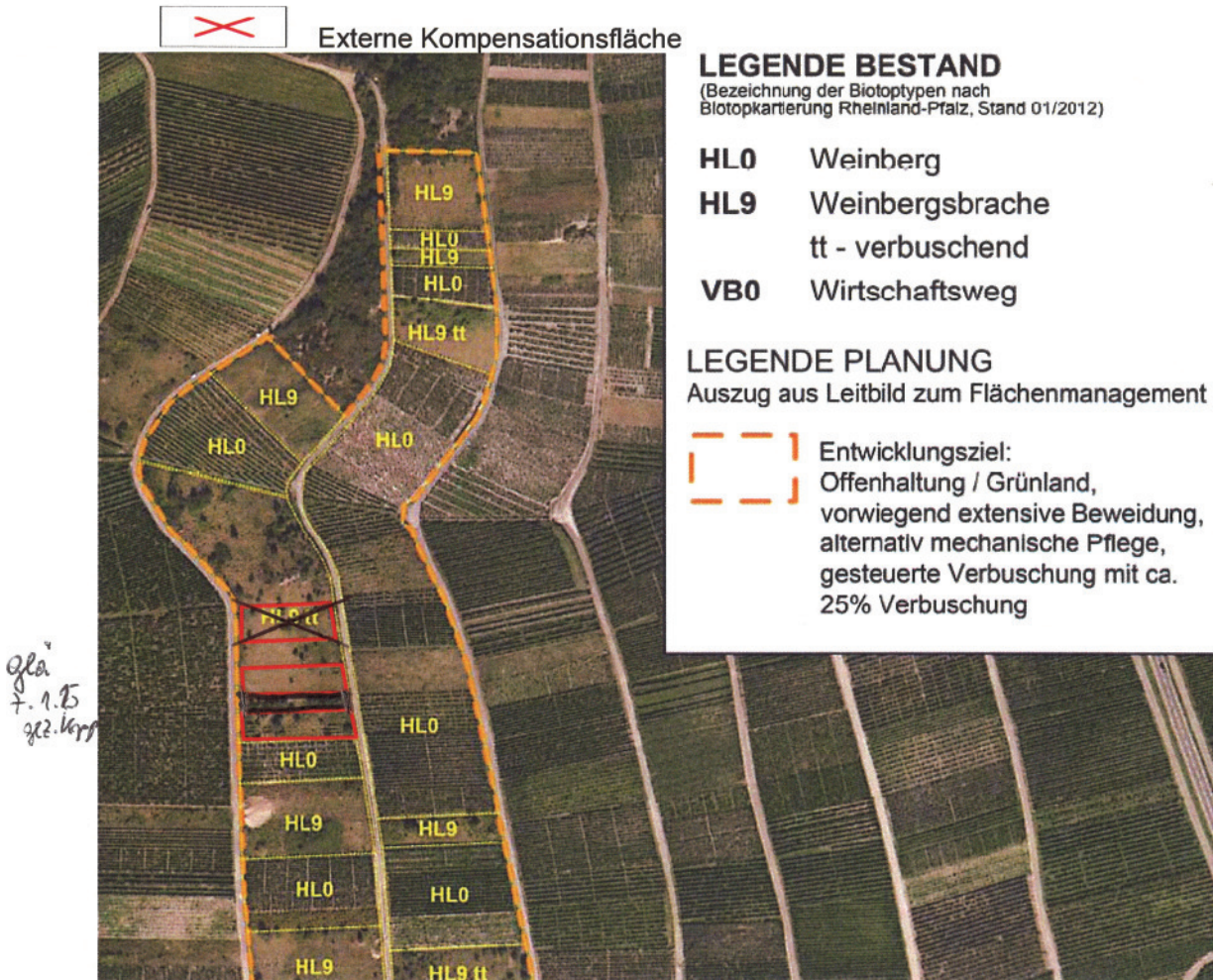
Die Versiegelung ist komplett auszugleichen (Schutzgut Boden), dies erfolgt extern unter Berücksichtigung eines Time Lag Faktors von 39% (3%/Jahr f. 13 Jahre Verzug bzgl. Umsetzungsdefiziten).

Die zulässige Versiegelung durch die Änderung beträgt 2044 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 1226 m<sup>2</sup>. Der Ausgleichsbedarf errechnet sich somit wie folgt: 1226 x 1,39 (TL-Faktor) = 1.704 m<sup>2</sup>. Dieser Flächenbedarf wird extern in der Gemarkung Trittenheim auf folgenden Flurstücken ausgewiesen: Flur 2 Nr. 73, 75, und 77, mit insgesamt ~~2045~~ <sup>2044</sup> m<sup>2</sup>. Die Ausweisung entspricht dem Leitbild zum Flächenmanagement der VG Schweich. Dabei wird durch die ca. 20% größere Flächenausweisung der Biotopwert im aktuellen Flächenzustand berücksichtigt.

⊗ 2.029 m<sup>2</sup>  
geä. A. BWS  
07/01/15

Die genannten Flächen sind dauerhaft aus weinbaulichen Nutzung zu nehmen und als Dauergrünland zu entwickeln. Eine extensive Nutzung nach Programmen zur umweltschonenden Landbewirtschaftung ist zulässig.

n. Seite Übersicht externe Flächen Gemarkung Trittenheim



## 2) Ausgleich der Reduzierung der ursprünglichen Biotopvernetzung

Durch den Verlust bestehender Kompensationsflächen und Funktionen der Biotopvernetzung entsteht zusätzlicher Ausgleichbedarf. Der Eingriff in die Vernetzungsstrukturen (Reduzierung gegenüber dem alten Bebauungsplan), ist möglichst vor Ort oder in der nächsten Umgebung auszugleichen. Eine externe Verlagerung dieser Flächen ins Leitbild ist wegen den naturschutzfachlichen Grundzügen der alten Planung nicht möglich.

Da insgesamt 2043 m<sup>2</sup> Vernetzungsstrukturen beansprucht werden, ergibt sich folgender Flächenansatz: 2043 m<sup>2</sup> x 1,39 = 2840 m<sup>2</sup>

Dieser Kompensationsbedarf wird in der näheren Umgebung des Vorhabens in der Gemarkung Schweich ausgewiesen. Es handelt sich um die Flurstücke: Flur 16 Nr.247/1, Flur 73 Nr. 945, Flur 21 Nr. 12, 71 und 89 mit insgesamt 3332 m<sup>2</sup>. Mit der ca. 20% größeren Flächenausweisung wird der Biotopwert im aktuellen Flächenzustand berücksichtigt

### Maßnahmen:

Auf Flurstück Fl. 16 Nr. 247/1 ist eine Baumreihe mit drei hochstämmigen Bäumen anzulegen, z. B. Nußbäume. Die Fläche ist als Dauergrünland zu pflegen.

Auf Flurstück Fl. 73 Nr. 945 ist eine Grünfläche mit hochstämmigen Bäumen z. B. durch Pflege und Ergänzung der vorh. Nußbaumsämlinge zu entwickeln. Die Fläche ist als Dauergrünland zu pflegen.

Das Flurstück ist derzeit im Bebauungsplan Madell II als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Durch Änderung des Bebauungsplans im parallelen Verfahren ist die Ausweisung aufzuheben.



Auf Flurstück Flur 21 Nr. 12/2 ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Unrat und landwirtschaftliche Lagerflächen sind zu entfernen. Die Fläche ist als Feldgehölz (Trittsteinbiotop) mit umlaufendem Gras- und Krautsaum zu entwickeln.

Auf Flurstück Flur 21 Nr. 71 ist entlang des Wirtschaftsweges eine Baumreihe mit Krautsaum anzulegen: 8 Stck. z. B. Linde, Obstbäume, Nußbaum HSt. 3xv., mDb., SU 14/16

Auf Flurstück Flur 21 Nr. 89 ist entlang des Wirtschaftsweges ein gestufter Gehölzrand mit vorgelagertem Krautsaum zu entwickeln und zu erhalten.

Eine Übersicht zu den Kompensationsflächen der Biotopvernetzung ist in der Anlage beige-fügt.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen aus § 1 Nr. (6) Nr. 7 werden weiterhin Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25, festgesetzt um eine Mindestgestaltung des Ortsbildes sicher zu stellen. Zudem wird grundsätzlich zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bodenschutz- und Wasserrecht die Versiegelung n. § 9 (1) Nr. 20 beschränkt. Nicht befestigte Flächen sind deshalb auch dauerhaft zu begrünen.

Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

Fazit: Nicht nur für das Ortsbild sondern auch für die übrigen Schutzgüter ist die Arrondierung vorhandener Bebauung günstiger zu werten als eine Ausweitung von Bebauung in die offene Landschaft. Durch den Erhalt der Obstwiese östlich und nördlich des Geltungsbereichs und unter Berücksichtigung der üblichen siedlungstypischen Bauweise wird die geplante Bebauung und in die Landschaft integriert.

## **7. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft**

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die Anbindung erfolgt wie bisher über die bestehende „Stichstraße“ (Kellersgarten).

## **8. Eigentumsverhältnisse**

Das Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Schweich sowie im Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist zunächst nicht beabsichtigt. Sollte eine freiwillige Neuordnung jedoch nicht zu realisieren sein, wird eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

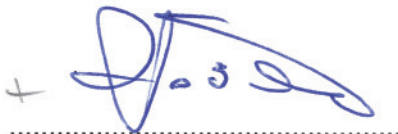
## 9. Abwägung

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

In dem Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die zur Änderung der räumlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches führten.

Aufgrund der vom Rat beschlossenen Änderungen wurde der Bebauungsplanentwurf gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Hierbei wurden keine Anregungen vorgebracht die einer Abwägung bedurften.

Schweich, den 14.10.2014





Anlage: externe Flächen der Biotopvernetzung

