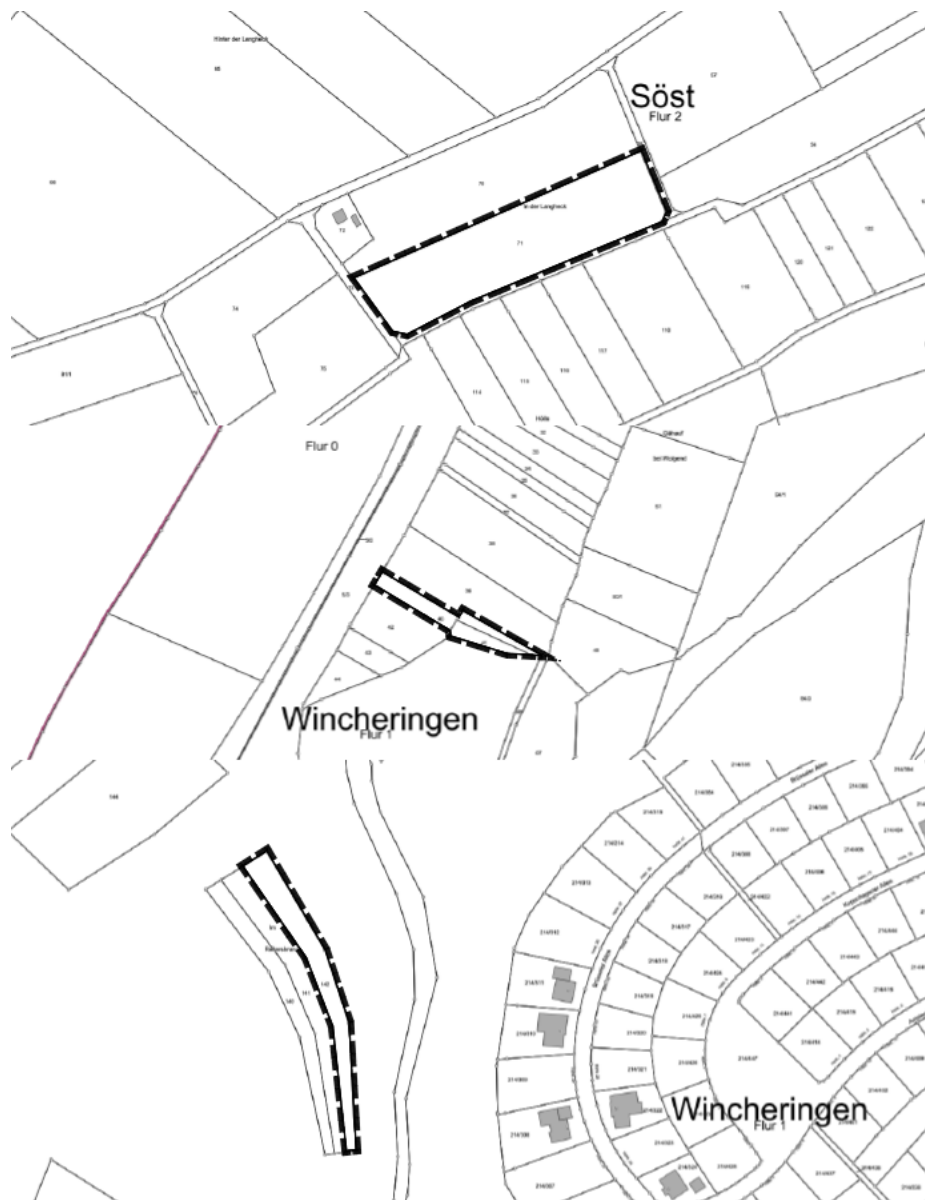


Ortsgemeinde Wincheringen

Bebauungsplan – Teilgebiet „Im Weissfeld“

1. Änderung



Stand: Satzung (Juni 2019)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Verfahrenshinweise	4
3. Abgrenzung des Plangebietes.....	5
4. Planungsgrundsätze / Planungsrechtliche Situation	6
4.1. Regionaler Raumordnungsplan	6
4.2. Flächennutzungsplan	7
4.3. Bebauungsplan	7
5. Planinhalt	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Wincheringen hat am 10. Juli 2003 den Satzungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Im Weissfeld“ gefasst. Dieser setzt als externe Ausgleichsfläche unter anderem Flächen auf den Flurstücken 112, 307 und 308 (Flur 1, Gemarkung Wincheringen) fest. Diese liegen innerhalb des Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Family Park – Auf Mont“.

Da diese Ausgleichsflächen an den privaten Vorhabenträger, die Family Park Wincheringen GmbH, veräußert wurden, sind die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Im Weissfeld“ für die vorstehend benannten Flurstücke vollzugsunfähig geworden. Dieser Umstand lässt sich nur durch Änderung des Bebauungsplanes „Im Weissfeld“ als der sogenannte eingreifende Bebauungsplan lösen. Die nicht mehr vollzugsfähige Ausgleichsfläche muss im Bebauungsplangebiet „Im Weissfeld“ durch Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes, bezogen auf die Ausgleichsfläche, weggeplant werden. Somit wird nun die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Weissfeld“ durchgeführt.

Für die vollzugsunfähige externe Ausgleichsfläche werden nun an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die hinsichtlich ihres Biotopwertes dem Wert entsprechen, der nach Ablauf von 15 Jahren auf den nicht realisierten Ausgleichsflächen entstanden wäre. Seitens des Family Parks als jetziger Grundstückseigentümer stehen geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass sich der Konflikt durch die vorliegende Planänderung lösen lässt.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Weissfeld“ wird die Fläche, die bislang mit der Ausgleichsmaßnahme „Nördlich der Trierer Straße“ des vorgenannten Bebauungsplanes belegt waren, frei für die Beplanung durch den Bebauungsplan für den Family Park (7. Änderung und Erweiterung). Des Weiteren ist der Konflikt mit dem sich überschneidenden Geltungsbereich mit dem um wenige Monate jüngeren Bebauungsplan „Im Mandel“ (beschlossen am 22. Mai 2003), der im Bereich der festgesetzten Ausgleichfläche in den Flurstücken 109 und 110 (teilw.) Wohnbebauung festsetzt (s. Abbildung 2), damit ebenfalls bereinigt, da keine überschneidenden Geltungsbereiche zwischen Ausgleichsmaßnahmen des einen Bebauungsplanes (Im Weissfeld) mit zwischenzeitlich bebauten Bauflächen des anderen Bebauungsplanes (Im Mandel) fortbesteht.

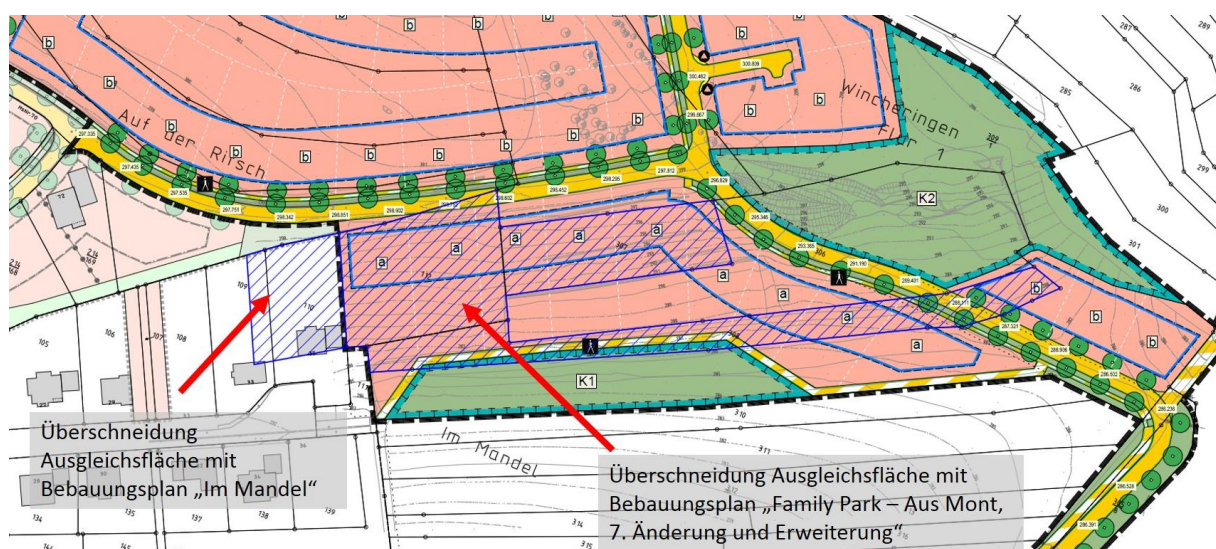


Abbildung 1: Blaue Schraffur: Ausgleichsfläche gem. Bebauungsplan „Im Weissfeld“

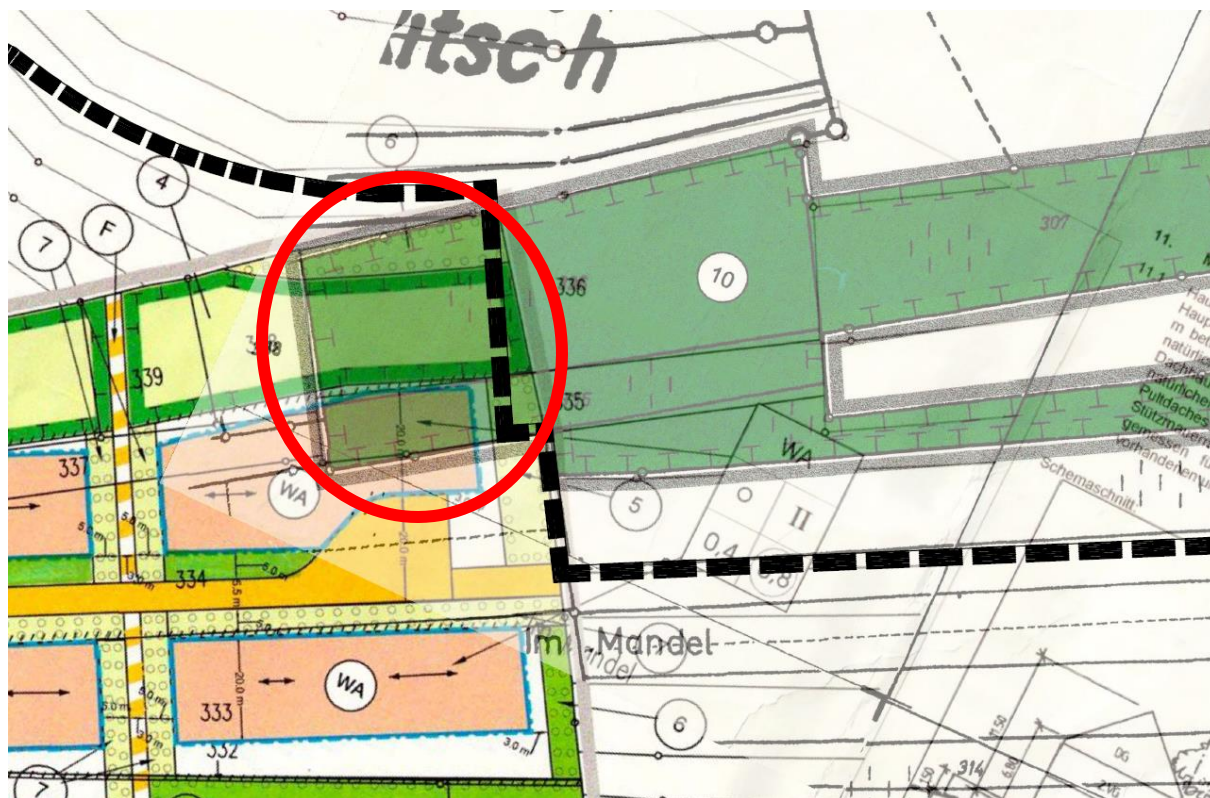


Abbildung 2: Überschneidung der Bebauungspläne „Im Weissfeld“ (rechts) und „Im Mandel“ (links)

Die zweite externe Ausgleichsfläche „Am Trieschberg“, Flur 18, Flurstück 84 in der Gemarkung Wincheringen wird von der Planung nicht berührt und besteht unverändert fort.

2. Verfahrenshinweise

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen, da sich mit der vorliegenden Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht oder nur unwesentlich verändert. Die Anforderungen des § 13 BauGB werden erfüllt, denn die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es handelt sich um eine externe Ausgleichsfläche, die bislang nicht realisiert wurde und die übrige Planung zum allgemeinen Wohngebiet wird unverändert bestehen bleiben.

Grün- und Freiflächen, denen eine Schutzwürdigkeit zugesprochen werden kann und für die erhebliche Umweltauswirkungen durch eine Überplanung hervorgerufen werden können, liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern, wie FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung,

dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Zur Bebauungsplanänderung liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, in dem die Flächenbilanz inklusive durchgeführter Biotopbewertung zu Grunde gelegt und auf dessen Basis eine neue Ausgleichsbewertung erarbeitet wurde.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst die externe Ausgleichsfläche „Nördlich der Trierer Straße“ mit einer Größe von rd. 7.392 m² und erstreckt sich auf den Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Wincheringen

Flur 1: Nr. 307, 308

Flur 8: Nr. 112

Die neuen Kompensationsflächen, die die zuvor genannte künftig ersetzen werden befinden sich in der Gemarkung Wincheringen

Flur 1: Nrn. 40 und 41

Flur 21: Nr. 142

sowie in der Gemarkung Söst

Flur 2: Nr. 71

Insgesamt umfasst der externe Geltungsbereich der drei neu hinzukommenden externen Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 8.359 m².

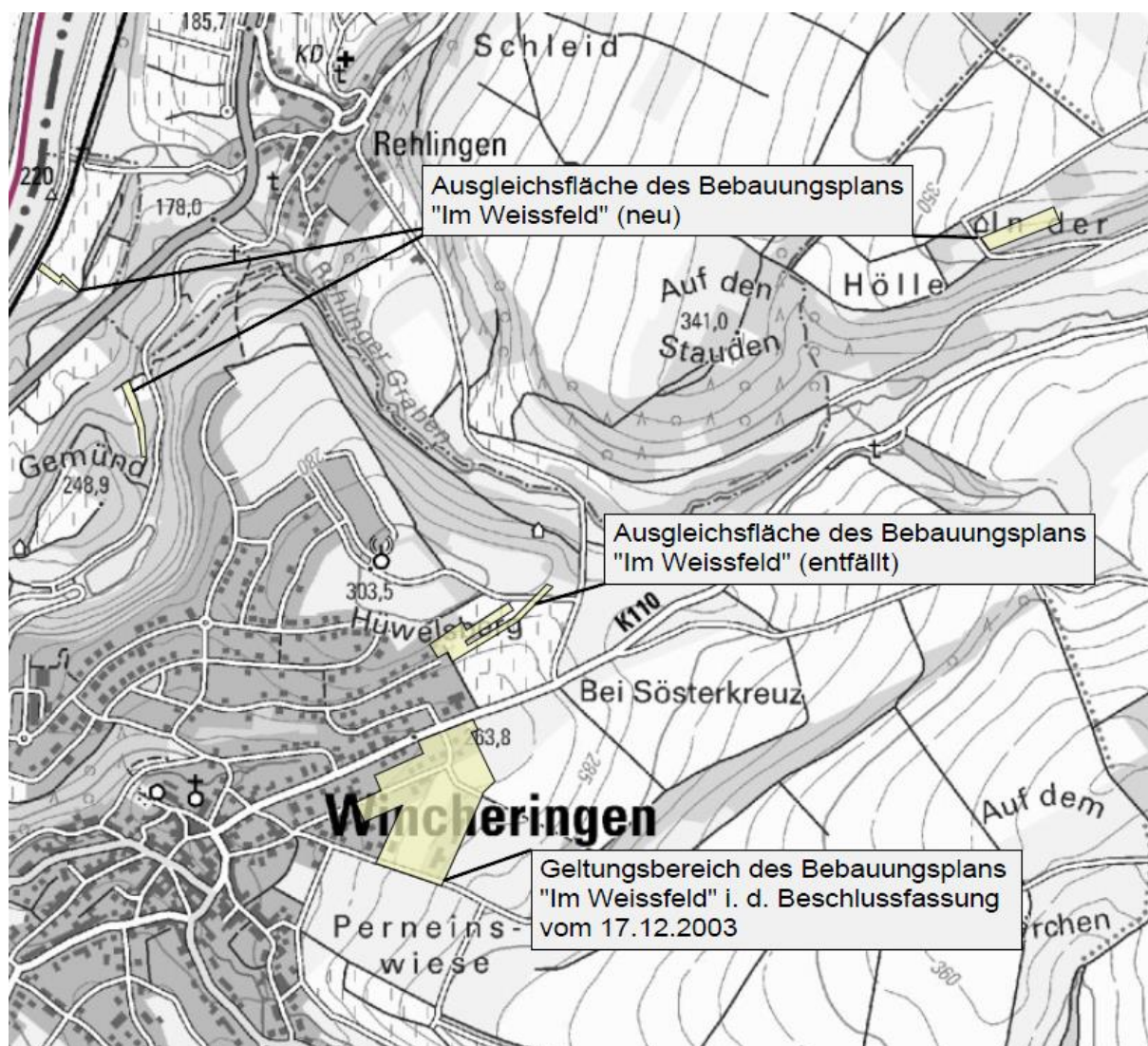


Abbildung 3: Lageplan Geltungsbereich „Im Weissfeld“ sowie externe Ausgleichsfläche alt und neu

4. Planungsgrundsätze / Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß gültigem Regionalem Raumordnungsplan (**RROP**) der Region Trier ist die geplante Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wincheringen, Flur 21, Flurstück 142 als Weinbaufläche gekennzeichnet, deren Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist. Für die Flurstücke 40 und 41 in der Flur 1 ist eine eindeutige Zuordnung nicht möglich. Das Flurstück 71, Flur 2 in der Gemarkung Söst liegt in einer Freifläche zur Sicherung natürlicher Ressourcen (Vorkommen hochwertiger Rohstoffe, hochwertiger Biotop, bzw. Wasservorkommen).

Nach dem künftigen Raumordnungsplan (**ROPneu**, Stand Januar 2014) entspricht die Parzelle 142, Flur 21 der Gemarkung Wincheringen einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Ferner liegt es, ebenso wie die Umgebungsflächen im Regionalen Grünzug, einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund sowie einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, denen eine großflächigere Betrachtungsweise zugrunde liegt.

Das Flurstück 71, Flur 2 in der Gemarkung Söst befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Rohstoff untertage.

4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg sind die drei künftigen Teilgeltungsbereiche für den externen Ausgleich wie folgt dargestellt:

- Gemarkung Wincheringen, Flur 21, Flurstück 142: Flächen für Planungen; Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ökologisch bedeutsame Offenlandbereiche als Umsetzungsräume für Ökokontierungs- und Kompensationsmaßnahmen.
 - Der aktuelle Zustand der Ausgleichsfläche wird durch intensive Sonderkulturen gebildet. Angrenzend befinden sich bereits zwei weitere Ausgleichsflächen (entsprechend Darstellung im FNP). Ziel ist hier die Qualität des Gesamtlebensraums aufzuwerten.
- Gemarkung Wincheringen, Flur 1, Flurstücke 40 und 41: Fläche für die Landwirtschaft, landwirtschaftliche Vorrangfläche
 - Die Ausgangssituation bilden intensive Rebflächen. Ziel ist die Entwicklung von Gebüsch, welche mit dem bereits bestehenden Gebüschkomplex im Süden ein Verbindungsachse herstellt.
- Gemarkung Söst, Flur 2, Flurstück 71: Fläche für die Landwirtschaft, landwirtschaftliche Vorrangfläche sowie Freiflächen zur Sicherung natürlicher Ressourcen (teilw.)
 - Der Ausgangszustand wird als Intensivgrünland beschrieben. Ziel ist die Aufwertung von Intensivgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese.

Die Maßnahmenumsetzung entspricht grundsätzlich der Darstellung des Flächennutzungsplans.

4.3. Bebauungsplan

Für den aufzuhebenden Teilgeltungsbereich der externen Ausgleichsfläche „Nördlich der Trierer Straße“ des Bebauungsplans „Im Weissfeld“ von Juli 2003 besteht die Festsetzung, dass dort Rebflächen, in Grünland umgewandelt werden sollen (rd. 1,0 ha). Auf 0,1 ha soll eine Streuobstwiese angelegt werden, auf 0,1 ha sollen sich Säume entwickeln können, die alle drei bis fünf Jahre einmal gemäht bzw. gemulcht werden. Diese Festsetzung mit der lfd. Nr. 14.14 wird künftig entfallen und durch neue Festsetzungen zu den drei externen Ausgleichsflächen ersetzt.

5. Planinhalt

Die Planung sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Weissfeld“ gelten auch künftig fort. Einzig die externe Ausgleichsfläche nördlich der Trierer Straße wird aufgrund der in Kapitel 1 erläuterten Überplanung und Vollzugsunfähigkeit aufgehoben. Stattdessen wird die dort festgesetzte Kompensation auf drei anderen Bereichen in den Gemarkungen Wincheringen und Söst umgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 1. Änderung gelten somit nur für den Ersatz der im Rahmen der 1. Änderung entfallenden Ausgleichsmaßnahme „Nördlich der Trierer

Straße“ und ersetzen die textliche Festsetzung 14.14. zur Fläche mit der Kennzeichnung 10. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

Die Festsetzungen zu den drei neuen externen Ausgleichsflächen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gemarkung Wincheringen, Flur 21, Flurstück 142:

Einsaat von Saumbeständen zur Entwicklung von Dauergrünland. Aktuell wird die Ausgleichsfläche von Rebflächen eingenommen. Diese Nutzung ist aufzugeben und stattdessen die Anlage eines mesophytischen Saumbestandes vorgesehen. Diese Aufwertung steigert das vorhandene Bodenpotential und verhindert einen weiteren Eintrag von Pestiziden und Nährstoffen, welche auch in die angrenzenden Biotope durch Randeffekte wirken. Zudem stellen Säume Zufluchtsorte für Insekten, Spinnen, Vögel, kleine Säuger, Amphibien und Co. dar. Wegerandstreifen sind wertvolle Nahrungs-, Rückzugs-, Balz-, Brut- und Überwinterungshabitate und übernehmen eine wichtige Funktion in der Vernetzung von Lebensräumen

- Gemarkung Wincheringen, Flur 1, Flurstücke 40 und 41:

Anlage eines Gebüschs mittlerer Standorte. Aktuell wird die Ausgleichsfläche von Rebflächen eingenommen. Diese Nutzung ist aufzugeben und stattdessen die Anlage eines Gebüschs mittlerer Standorte vorgesehen. Die zu nutzenden Gehölzarten sollen sich in Sorte und Dichte an bereits bestehende Hecken und Sträucher im direkten Umfeld orientieren. Diese Aufwertung steigert das vorhandene Bodenpotential und das Lebensraumpotential für verschiedene Tierarten. Zudem stellen Säume Zufluchtsorte für Insekten, Spinnen, Vögel, kleine Säuger, Amphibien und Co. dar. Gebüsche sind wertvolle Nahrungs-, Rückzugs-, Balz-, Brut- und Überwinterungshabitate und übernehmen eine wichtige Funktion in der Vernetzung von Lebensräumen.

- Gemarkung Söst, Flur 2, Flurstück 71:

Einsaat von blütenreichem Extensivgrünland zur Entwicklung einer Magerwiese. Aktuell wird die Fläche durch stark beeinträchtigtes Intensivgrünland eingenommen. Vor allem durch das Befahren mit Maschinen und der intensiven Nutzung wurde der Boden stark belastet. Durch eine extensive Pflege kann die Bodenstruktur und der Bodenzustand hinsichtlich der Nährstoffintensität und mechanischer Belastung im positiven aufgewertet werden. Nach der Anlage der neuen Wiese ist diese 1 x bis max. 2 x pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Des Weiteren ist die Anpflanzung von Streuobstbäumen vorgesehen. Dadurch soll der Verlust von Gehölzstrukturen ersetzt werden, welche durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Im Weissfeld“ entfernt wurden. Die neuen Gehölze bieten nach einer entsprechenden Entwicklungszeit neuen Lebensraum (Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsraum) und neue Vernetzungsachsen für verschiedene Tierarten und -gruppen.

Auf die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsfläche, inklusive der naturschutzfachlichen Wertsteigerung, die in den vergangenen 15 Jahren hätte eintreten sollen, wird verwiesen. Diese ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Insgesamt werden die nichtvollzugsfähigen Ausgleichsflächen „Nördlich der Trierer Straße“ des Bebauungsplans „Im Weissfeld“ an anderer Stelle in lokalräumlicher Nähe adäquat ersetzt.