

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen

## „Family-Park – Auf Mont“ Wincheringen

Satzungsbeschluss

Entscheidungsbegründung – Teil 1 (Städtebau)

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung,  
Raum- und Umweltplanung  
Maximinstraße 17b, 54292 Trier  
T: 0651/24411 F: 0651/29978  
E-Mail: [info@bks-trier.de](mailto:info@bks-trier.de)  
Internet: [www.bks-trier.de](http://www.bks-trier.de)

Büro für Landespflege  
Egbert Sonntag, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Moselstr. 14, 54340 Riol  
T:06502 99031, F:06502 99032  
E-Mail: [egbert.Sonntag@t-online.de](mailto:egbert.Sonntag@t-online.de)

0	Rechtsgrundlagen .....	4
1.	Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung .....	4
2.	Planungsgrundsätze und -erfordernisse.....	5
3.	Bisheriger Verfahrensstand.....	7
4.	Zum Planvorhaben .....	8
4.1	Geltungsbereich/Lage/Größe/Entfernungen .....	8
4.2	Planungsgegenstand .....	8
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	9
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	9
4.5	Bauabschnittsbildung .....	9
4.6	Einschaltung eines Erschließungsträgers .....	9
5.	Raumnutzungen .....	10
5.1	Allgemeines .....	10
5.2	Naturraum/Relief .....	11
6.	Planungsvorgaben .....	11
6.1	LEP III.....	11
6.2	Regionaler Raumordnungsplan, Stand 1985/95 .....	11
6.3	Fortschreibung des ROP, Entwurf, Stand 2006.....	12
6.4	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Saarburg, Stand 05.12.2000.....	13
6.5	Schutzgebiete nach §§ 17-23 des Landesnaturschutzgesetzes .....	13
6.7	Flächen mit Schutzstatus nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).....	13
6.8	Boden/Geologie .....	13
6.9	Wasser .....	14
6.10	Klima .....	14
6.11	Landschaftsbild.....	14
6.12	Mensch .....	14
6.13	Erholung .....	14
6.14	Kultur- und Sachgüter .....	15
7.	Planungsalternativen.....	15
7.1	Flächenverfügbarkeit .....	15
7.2	Erreichbarkeit .....	15
7.3	Schutzgüter .....	16
7.4	Schlussfolgerung .....	16
8.	Zu den planerischen Festlegungen .....	16
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) .....	17
8.3	Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	19
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	20
8.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	20
8.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	21
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	22
8.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	22
9.	Erschließung .....	24
9.1	Straßen und Wege.....	24
9.2	Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle	26
9.2.1	Schmutzwasserentsorgung .....	26
9.2.2	Regenwasserbehandlung .....	27
9.2.3	Wasserversorgung .....	28
9.2.4	Häusliche Abfälle .....	28

---

10.	Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung.....	28
10.1	Naturschutzfachliche Bewertung des geplanten Baugebietes .....	29
10.2	Bodengeologie .....	31
10.3	Soziale Infrastruktur .....	38
10.4	Lärmimmissionen .....	39
10.4.1	Verkehrsgerausche .....	39
10.4.2	Sport- und Freizeitlärm.....	43
10.5	Bodendenkmalpflege .....	43
10.6	Wechselwirkungen der Planung im Hinblick auf Spritzmitteleinsatz im Weinbau auf benachbarten Flächen zum Plangebiet .....	43
10.7	Ergebnis der Einschätzungen hinsichtlich Planungswirkungen .....	48
11.	Abwägung zu Anregungen der Bürger .....	48
11.1	Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ...	48
11.2	Anregungen im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	52
12.	Planverwirklichung .....	53
12.1.	Bodenordnung .....	53
12.2.	Kosten und Finanzierung.....	53
12.3	Flächenbilanz.....	54

## 0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Family Park – Auf Mont" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Nördlich der Ortslage Wincheringens soll auf einem Höhenplateau zwischen ‚Mettfels‘ und ‚Hüwelsberg‘, im nördlichen Anschluss an das Neubaugebiet ‚Im Mandel‘ gelegen, die zukünftige Ortsentwicklung Wincheringens vollzogen werden.

Planungsabsicht der Ortsgemeinde ist die Ausweisung eines Wohngebietes im Umfang von ca. rd. 42 ha, wobei die voraussichtlich 290 Bauparzellen mit frei stehenden Einfamilienhäusern in bis zu 4 Bauabschnitten erschlossen werden sollen. Innerhalb des Baugebietes sollen nach der Planungskonzeption auch Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten und Kinderkrippe, Jugendeinrichtungen, Sport-, Spiel-, Fitness-, Gastronomie- sowie umfangreiche Grünflächen ausgewiesen werden.

Die Erschließung einschließlich der Herstellung der o.g. Infrastruktureinrichtungen soll durch einen privaten Träger auf der Basis eines bereits abgeschlossenen städtebaulichen Grundlagenvertrages erfolgen. Die Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen sowie die technischen Infrastrukturanlagen einschließlich Straßen und Wege sollen nach Fertigstellung an die Ortsgemeinde übertragen werden.

Wincheringen ist Kleinzentrum (künftig ‚Grundzentrum‘) innerhalb des regionalen Zentrenkonzeptes und weist eine besondere Lagegunst im Obermoselraum mit guter Erreichbarkeit insbesondere u.a. auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auf. Die private und öffentliche Infrastruktur Wincheringens ist vielfältig ausgeprägt. Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Reihe zentralörtlicher Infrastrukturen begründen die Ausweisung Wincheringens als Kleinzentrum im System der zentralen Orte.

Im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 85/95 heißt es zu den mit der Zentrenausweisung verfolgten Zielen u.a. wie folgt:

*„Hatte die ‚zentrale Orte-Konzeption‘ in der Vergangenheit im wesentlichen die Aufgabe, Leitlinien für den Ausbau der Infrastruktur im ländlichen Raum zu sein, so kommt ihr angesichts rückläufiger Bevölkerungsentwicklung verstärkt die Bedeutung als Raumordnungsinstrument zur Sicherung und Ergänzung des erreichten Standortgefüges öffentlicher und privater Infrastruktur zu.“*

Die Gemeinde hat des weiteren auch die besondere Wohnentwicklungsfunktion gemäß Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Region Trier. Sie ist damit Schwerpunktgemeinde der wohnbaulichen Entwicklung im Nahbereich. Gemeinden mit

der besonderen Funktion Wohnen sollen über die Mindestanforderungen wohnnaher Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Grundversorgung) sowie über eine Mindestqualität der öffentlichen Verkehrsanbindung verfügen. Aufgrund dieser spezifischen Entwicklungschancen sollen Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus in klimatisch und topografisch günstiger Lage sowie guter Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen in den Bauleitplänen ausgewiesen werden. Die verstärkte Wohnbautätigkeit in diesen Gemeinden dient gleichzeitig zur Erhaltung und langfristigen Sicherung der vorhandenen haushaltsnahen Infrastruktur. Diese Gemeinden sollen ferner Bevölkerungsgruppen mit höheren Ansprüchen an das Wohnumfeld langfristig an den Nahbereich binden.

Mit der vorliegenden Planung wird durch die Ortsgemeinde das Ziel der Sicherung und Ergänzung vorhandener zentralörtlicher Infrastruktur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verfolgt.

## 2. Planungsgrundsätze und -erfordernisse

Mit der Realisierung der Planung kann die wohnbauliche Entwicklung Wincheringens nachhaltig voran getrieben werden. Die Positionierung der Ortsgemeinde Wincheringen als Wohngemeinde wird im Sinne einer Konzentration der Siedlungsschwerpunkte auf Orte mit geeigneter Infrastruktur gestärkt. Um die bestehenden Wohnbedürfnisse befriedigen zu können (im Zeitraum der vergangenen 5 Jahre wurden in Wincheringen rund 120 Baugrundstücke erschlossen und bebaut) ist es erforderlich, in adäquater Weise weiterhin verfügbares Bauland durch die Gemeinde bereit zu stellen. Die Gemeinde hat diesbezüglich ihren Verpflichtungen zur Daseinsvorsorge nach zu kommen. Dies ist für Wincheringen im Gegenzug aber auch eine herausragende Chance, als Folge des zusammenwachsenden Europas, aus ihrer bisherigen territorialen Randlage heraus, eine nachhaltige Sicherungs- und Entwicklungspolitik der vorhandenen Einrichtungen privater und öffentlicher Infrastruktur zu betreiben.

Die qualitative und quantitative Umsetzung der durch die Raumordnung angestrebten Schwerpunktbildung muss sich an dem für den Planungsträger vorauszuschätzenden Wohnbauflächenbedarf orientieren. Dieser Flächenbedarf ist grundsätzlich aus den Erfordernissen des zugehörigen Verflechtungsbereiches zu entwickeln. Dieser Bereich umfasst neben der Ortsgemeinde Wincheringen die Ortsgemeinden Merzkirchen und Palzem sowie aus der Verbandsgemeinde Konz die Ortsgemeinden Nittel, Onsdorf, Temmels und Wellen. Insbesondere ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass die übrigen Orte des umgebenden Raumes ihrer eigenen Schwerpunktbildung nachkommen können. Da für die zukünftige kurz-, mittel- und langfristige Wohnbauflächenentwicklung zurzeit noch keine im Sinne des Landesentwicklungsprogramms III verwertbaren Prognosewerte zur Verfügung stehen, können diese raumordnerischen Erfordernisse angesichts des Gesamtplanungsumfanges nur erfüllt werden, wenn

- eine abschnittsweise Erschließung des Gesamtgebiets erfolgt und
- die Ausweisung dieser sowie weiterer Wohnbauflächen der Nachbargemeinden des Verflechtungsbereichs unter Beachtung der oben beschriebenen Grundsätze nachvollziehbar dargelegt wird.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Ortsgemeinde Wincheringen gemeinsam mit der Ortsgemeinde Nittel in einem so genannten Nachbarschaftsverbund als Grundzentrum ausgewiesen. Die beiden Gemeinden sind in diesem Abschnitt des Moseltales und des vorderen Saargaus Versorgungsstandort für die Vielzahl der um- und dazwischen liegenden Streusiedlungen und kleinen Ortsteile. Daneben ist der Ortsgemeinde Wincheringen im Raumordnungsplan die besondere Funktion Wohnen zugewiesen worden. Die besondere Funktion Wohnen wird nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Gemeinden zugewiesen, die über eine gute Verkehrsanbindung sowie über eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze verfügen. Regionalplanerisches Ziel ist es, Verkehrsaufkommen zu mindern und insbesondere die regionalen Pendlerwege zwischen Wohnstandort und Arbeitsplatz zu minimieren. Diesem im Raumordnungsplan erklärten Ziel hat die Ortsgemeinde Wincheringen infolge des in den letzten Jahren ständig gestiegenen Arbeitsplatzangebotes in Luxemburg durch die Ausweisung von Baugebieten in den vergangenen Jahren Rechnung getragen. Mittlerweile haben nicht weniger als 50 % aller Berufstätigen in der Ortsgemeinde Wincheringen ihren Arbeitsplatz in Luxemburg gefunden.

Ca. 200 Wohnhäuser sind allein in den letzten 10 Jahren in Wincheringen gebaut worden. Die Baulücken in der Ortslage sind zwischenzeitlich fast restlos bebaut worden. Ein ganz positiver Aspekt der starken Bautätigkeit ist die Bereitschaft von Bauwilligen alte Bausubstanz aufzukaufen und zu sanieren. Die Nachfrage nach alten Häusern übersteigt zur Zeit das Angebot.

Wenn der Ortsgemeinde vereinzelt vorgehalten wird, die Ausweisung von 290 Baustellen in einem dörflichen Baugebiet entspreche nicht dem örtlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung, so wird hier die zentralörtliche Bedeutung der Ortsgemeinde Wincheringen als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen vollends außer acht gelassen.

Ebenso sind Hinweise, in dem südlich angrenzenden Baugebiet „Im Mandel“ seien offensichtlich noch Baustellen für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung frei, haltlos. Die Ortsgemeinde Wincheringen verfügt, obwohl sie erst im Herbst 2006 das Baugebiet „Im Anwender / Weisfeld“ im Ortsteil Bilzingen erschlossen hat (die Baugrundstücke waren bereits vor Fertigstellung der Erschließung verkauft), seit geraumer Zeit über keine Baugrundstücke mehr. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist unverändert groß. Allein bei der Ortsgemeinde Wincheringen gehen wöchentlich 5-15 Anfragen nach Baugrundstücken ein. Eine bei der Ortsgemeinde Wincheringen geführte Vormerkliste für das Baugebiet „Auf Mont“ zählt bis dato ca. 50 Bewerber.

Falsch ist auch die vereinzelt vorgebrachte Einschätzung, das Baugebiet erfülle nur den Zweck, für Einwohner des Großherzogtums Luxemburg billiges Bauland zu schaffen. Hier verkennt man völlig die Sachlage. Richtig ist, dass fast alle Bewerber ihren Arbeitsplatz in Luxemburg haben. Die überwiegende Anzahl der Neubürger sind Deutsche und zwar aus allen Regionen Deutschlands. Hinzu kommen Neubürger aus den verschiedensten Nationen der EU. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich bei den Neubürgern um junge Leute und Familien (ca. 90-95 %) mit überdurchschnittlich hoher Kinderzahl handelt. Der Bebauungsplan „Auf Mont“ ist in seiner gesamten Konzeption auf diesen Aspekt ausgelegt und wird diesen Bedürfnissen gerecht.

Mit der Bestimmung der W-Funktion hat die Gemeinde eine hervorgehobene Aufgabe für die Raumstruktur und die künftige Siedlungsentwicklung übernommen. Die Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung soll sich aber dennoch an den für den Planungsträger vorzuschätzenden Wohnbauflächenbedarf orientieren. Ein geplantes Baugebiet von rd. 290 Baustellen lässt sich nicht allein durch die tatsächliche Bedarfsnachfrage in den Ortsgemeinden dieses Teilraumes begründen. Es wurde deshalb auf der Ebene der landesplanerischen Stellungnahme eine abschnittsweise Erschließung vorgegeben. Die vorgelegte Planung trägt dieser Auflage grundsätzlich Rechnung. Dabei stellt diese Vorgehensweise eine **verbindliche Maßgabe** aus der landesplanerischen Stellungnahme dar. Nur wenn die Belegung des ersten

Bauabschnittes nachgewiesen ist, kann die Erschließung eines weiteren Abschnittes vorgenommen werden. Es bedarf einer entsprechenden ständigen Überprüfung vor in Angriffnahme der jeweiligen Entwicklungsschritte.

Als quantitatives Maß für einen an dem kurz- bzw. mittelfristigen Bedarf orientierten 1. Bauabschnitt wird die umseitig angeführte Wohnbauflächenentwicklung der letzten 5 Jahre in der Ortsgemeinde herangezogen. In diesem Zeitraum wurden – wie dargelegt - ca. 120 Baugrundstücke erschlossen und bebaut. Der erste Bauabschnitt wird vor diesem Hintergrund nicht mehr als ca. rd. 100 Baugrundstücke umfassen. Eine Inangriffnahme weiterer Bau- und Erschließungsabschnitte erfolgt verbindlich erst nach vollständiger nachgewiesener Belegung des vorangegangenen Bauabschnittes.

Die Ortsgemeinde hat den Grunderwerb und die Erschließung auf einen privaten Projektentwickler übertragen, der für sie im Zuge der Planungsrealisierung in vertraglicher Vereinbarung tätig wird. Eine private Bevorratung der Baugrundstücke ist weitgehend ausgeschlossen.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit städtebaurechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde Wincheringen. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

### **3. Bisheriger Verfahrensstand**

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Saarburg hatte am 19.10.2004 bereits die Fortschreibung des Flächennutzungsplan für das geplante Wohnbauprojekt in Wincheringen zur Aufstellung beschlossen. Gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) erfolgte Anfang 2006, nachdem Planungsalternativen untersucht sowie die Vorklärung der Flächenverfügbarkeit und weitere vorbereitende Grundlagenermittlungen abgeschlossen wurden, durch die Verbandsgemeindeverwaltung die Mitteilung der allgemeinen Planungsabsichten an die zuständige Landesplanungsbehörde mit der Bitte um Erteilung einer landesplanerischen Stellungnahme. Die grundsätzliche landesplanerische Zustimmung zum Planvorhaben liegt mit Schreiben der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 29. Mai 2006 vor.

In seiner Sitzung am 16.11.2006 hatte der Ortsgemeinderat Wincheringen so dann die Einleitung dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auf der Basis eines mit dem Projektentwickler zuvor abgeschlossenen städtebaulichen Grundlagenvertrages beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 15.01.2007 bis 26.01.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erstmalig im Zeitraum vom 13.12.2006 bis 26.01.2007 beteiligt. Nach Würdigung der dabei vorgebrachten Anregungen durch die Ortsgemeinde beschloss der Gemeinderat Wincheringen in seiner Sitzung am 29.03.2007 die Planoffenlage. Diese fand im Zeitraum vom 03.05.2007 bis einschließlich 04.06.2007 statt.

## 4. Zum Planvorhaben

### 4.1 Geltungsbereich/Lage/Größe/Entfernungen

Das Planvorhaben sieht die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer Fläche von ca. rd. 42 ha vor. Parallel wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzt nord / nordöstlich an die Ortslage Wincheringen an. Er befindet sich oberhalb des in einem Seitental der Mosel gelegenen Ortskernes in einer mittleren Höhenlage von 250 m ü. NN (Marktplatz Wincheringen 180 m ü. NN). Die Entfernung zwischen dem Gebietsmittelpunkt und dem Ortskern beträgt ca. rd. 500 Meter. Das Gebiet befindet sich damit noch im fußläufigen Einzugsbereich des Ortskernes.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- a) im Norden und Osten durch die Hangkante und Waldrand zum Rehlinger Graben;
- b) im Südosten durch den Hühwelsberg;
- c) im Süden durch das Baugebiet „Im Mandel“;
- d) im Südwesten durch die Hangkante „Vor Heideberg“ ,
- e) im Westen durch die Hangkante und Waldrand zum Talraum „Brandel“.

Einbezogen in das Plangebiet wurden des weiteren die geplanten Straßentrassen von der Einmündung L 134 im Bereich „Mühlenberg“ sowie zur K 110 östlich „Im Mandel“.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde. Die Planurkunde genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes werden die Flurstücke, die von dem für die Gemeinde handelnden Erschließungsträger erworben wurden und diejenigen, die im Eigentum der Ortsgemeinde stehen, derzeit durch das Vermessungs- und Katasteramt Trier zu einem Flurstück vereinigt. Dieses Verfahren soll in Bälde abgeschlossen sein. Der Planung liegt als Grundlage die aktuell gültige Flurkarte zugrunde.

Der Kartengrundlage wurde ergänzend im übrigen ein Geländeaufmass des Ingenieurbüros Boxleitner GmbH, Trier, hinterlegt.

### 4.2 Planungsgegenstand

Geplant sind allgemeine Wohngebiete (ca. max. 290 Baustellen) für eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung, des weiteren Gemeinbedarfsflächen für Sport/Spiel/Fitness, Gastronomie, Kindergarten/Kinderkrippe und Jugendeinrichtungen sowie Grünflächen.

Die gewählte Bezeichnung „Family Park“ ist dabei nicht lediglich Marketingstrategie der Gemeinde, sondern das Gebiet soll als Alleinstellungsmerkmal insbesondere durch großzügige Grünanlagen und vielfältige Kommunikationsräume unterschiedlichen Charakters bezogen auf die Schwerpunkt-Zielgruppe „junge Familie“ geprägt sein.

#### 4.3 Verkehrliche Erschließung

Es ist eine dezentrale Anbindung des Planbereiches an die bestehenden Strukturen vorgesehen, um zum einen in Bauabschnitten vorgehen zu können, zum anderen aber auch vorhandene Ortsbereiche, beispielsweise durch das zusätzliche Straßenverkehrsaufkommen, nicht einseitig zu belasten. Auch im Hinblick auf die abzuwickelnden Baustellenabläufe ist eine Verteilung insbesondere des Ziel- und Quellverkehrs grundsätzlich anzustreben. Zu diesem Zweck werden insgesamt drei Anbindungspunkte an das bestehende Straßennetz wie folgt geplant:

- aus Richtung Bundesstraße B 419 (Obermoselstrecke) ist eine Zufahrt von der Landesstraße L 134 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze südwestlich des Plangebietes durch den Außenbereich vorgesehen. Die Trassenführung wurde geologisch (im Hinblick u.a. auf Hangrutschgefahren) detailliert untersucht.
- aus Richtung Söst ist eine weitere Anbindung, und zwar zur Kreisstrasse K 110, ebenfalls außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gelegen, geplant.
- zur Ortsmitte erfolgt die Anbindung über die Weinbergstraße zur Trierer Straße und zur Warsbergstraße.

#### 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planbereich wird günstig an den ÖPNV angebunden sein. Derzeit besteht in Wincheringen neben dem Zugang zu Schulbuslinien und dem Kindergartenbus Anschluss an die Taktverkehrs-Buslinie Saarburg – DB-Haltepunkt Wincheringen (mit Zugang zum Regionalbahnverkehr Trier - Perl); des weiteren an eine Buslinie mit mehreren Fahrtenpaaren von Wincheringen nach Luxembourg. Bei Bedarf können die Linienführungen insgesamt oder teilweise in das Baugebiet hinein verlängert werden. Die für diesen Zweck erforderlichen Straßen und Wege werden hierzu ausreichend dimensioniert.

#### 4.5 Bauabschnittsbildung

Es ist eine abschnittsweise bedarfsgerechte Realisierung der Planung vorgesehen. Die Realisierung der **1. Stufe** wird, im Südwesten beginnend, die dortige Zufahrt von der B 419 / L 134, das Gemeinbedarfszentrum sowie ca. rd. 100 Baustellen einschließlich der Zu- und Abfahrt im Südosten zur K 110 (letztere zumindest als Baustraße) zum Gegenstand haben. Weitere **Bauabschnitte** werden nach den dann jeweils bestehenden Nachfragebedürfnissen in nördlicher Richtung angeschlossen werden. Die Bauabschnitte werden auf der Planurkunde vermerkt.

#### 4.6 Einschaltung eines Erschließungsträgers

Eine ortsansässige Gesellschaft wird im Zusammenwirken mit der Gemeinde und auf der Basis eines bereits abgeschlossene Grundlagenvertrages die Erschließungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet durchführen und die zu errichtenden Straßen und Wege sowie die der Allgemeinheit dienenden sonstigen Einrichtungen und Anlagen im späteren an die Ortsgemeinde zwecks öffentlicher Widmung und Nutzung übertragen.

## 5. Raumnutzungen

### 5.1 Allgemeines

Wincheringen ist eine durch den Weinbau, die Landwirtschaft und den Tourismus geprägte Gemeinde.

Innerhalb des vorgesehenen Baugebiets finden sich noch weinbaulich genutzte Flächen. Die Umgebung des geplanten Baugebiets wird ebenfalls zum Teil weinbaulich genutzt, insbesondere die Talhänge der Obermosel. Im Übergangsbereich zur Hochfläche kommen bereits Verbuschungsflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Die Hochfläche wird überwiegend ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Sowohl innerhalb der Baugebietsflächen als auch in der Umgebung bestehen erholungsrelevante Einrichtungen wie Wanderwege und Aussichtspunkte.

In Wincheringen wurde seit alters her Wein angebaut. Die Rebanbaufläche lag um 1900 bei ca. 50 ha.

1949 betrug die Rebanbaufläche in Wincheringen	69 ha
1960	69 ha
1967	88 ha

1993 hatte die Ortsgemeinde einschließlich Bilzingen und Söst von 180 ha genehmigter Rebanbaufläche ca. 150 ha mit Reben bestockt. Der starke Anstieg des Anbaues resultierte zum großen Teil aus der Ausweisung von Rebland im Flurbereinigerungsverfahren. Ende der 70er und Anfang der 80er Jahre. Im Jahr 1967 hatte Wincheringen 68 hauptberufliche landwirtschaftliche Betriebe, die fast alle Mischbetriebe waren mit Landwirtschaft und Weinbau. Heute ist die Gesamtzahl der Betriebe auf 7 zurückgegangen, wovon 4 reine Weinbaubetriebe sind. Neben Haupterwerbs- gab es in Wincheringen seit jeher zahlreiche Nebenerwerbsbetriebe mit stark abnehmender Tendenz in den 90er Jahren und in den ersten Jahren dieses Jahrtausends. Grund dafür waren Fassweinepreise, die selbst die Herstellungskosten nicht mehr deckten. Die bestockte Rebfläche liegt heute in der Gemeinde bei ca. 100 ha.

Die Fläche „Auf Mont“ war nie ganz bestockt. Die Rebrodungen waren jedoch insbesondere in den ersten Jahren dieses Jahrtausends gerade „Auf Mont“ immens stark ausgeprägt (Nebenlage mit 280 – 300 Höhenmeter). So waren zum Zeitpunkt des Ankaufs der Grundstücke durch den Erschließungsträger von 42 ha anzukaufender Fläche nur noch ca. 14,2 ha der Fläche mit Reben bestockt.

Zum Ausgleich für die „Auf Mont“ abgegebenen Weinbergs- und Ackerflächen wurden seitens des Erschließungsträgers 13,1 ha Acker und Weinbauflächen, davon 9,7 ha Weinbau- und weinbauwürdige Flächen in anderen Gemarkungsteilen angekauft und an interessierte Landwirte und Winzer weitergegeben. In der Regel wurde an hauptberufliche Winzer mehr an Fläche zurückgegeben als angekauft wurde. Dieses hat heute zur Folge, dass die Weinbergsflächen der Winzer viel arrondierter gelegen sind und somit ein großer betriebswirtschaftlicher Nutzen vor allem für Haupterwerbswinzer zu verzeichnen ist.

Die bestockte Rebfläche der Ortsgemeinde Wincheringen hat sich seit 2005, also seit Ankauf der Grundstücke, um nicht mehr als ca. rd. 5 ha vermindert. Dieser Rückgang der bestockten Rebfläche steht nur zum Teil in direktem Zusammenhang mit dem Ankauf von Flächen „Auf Mont“ zu Wohnbauzwecken, da in diesem Zeitraum auch Rebanbauflächen in anderen Gemarkungsteilen gerodet wurden.

Wincheringen hat derzeit mindestens noch ca. 25 – 30 ha genehmigte weinbauwürdige Flächen, die obwohl in guten Lagen befindlich, dennoch heute als Acker bzw. Wiese genutzt werden. Der Rückgang der Rebflächen kann nur durch kostendeckende

Weinpreise aufgehoben werden. Die Planung der Ortsgemeinde jedenfalls kann nicht als ursächlich für die Reduzierung der Rebflächen beurteilt werden. Sie ist vielmehr eine notwendige und sinnvolle Folgemaßnahme.

## 5.2 Naturraum/Relief

Die angedachten Baugebietsflächen liegen im Naturraum "Nitteler Moseltal" (260.23). Es handelt sich um ein abwechslungsreich gestaltetes Tal, das mit dem Doppelmäander von Palzem-Wehr beginnt und dann in die NNO gerichtete Engtalstrecke von Nittel übergeht, die eine weitere Flussschleife abschließt.

In die angrenzenden Hochflächen des Mosel-Saar-Gaues und des Luxemburger Gutlands ist das Tal etwa 120-160 m tief eingeschnitten. Im Bereich der Flächen für das Baugebiet handelt es sich um Hangbereiche, die zum Obermoseltal hin geneigt sind. Der höchste Punkt der Baugebietsflächen liegt bei 300 m üNN, im Bereich "Hüwels-Berg". Der Tiefpunkt liegt bei "Mettfels" mit ca. 250 m üNN.

Im einzelnen wird diesbezüglich auf Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ verwiesen.

# **6. Planungsvorgaben**

## 6.1 LEP III

Der geplante Standortbereich liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm III innerhalb eines landesweit bedeutsamen Schwerpunktraumes für die Freiraumsicherung, wobei die funktionale Ausdifferenzierung dieser Räume durch die regionale Raumordnung erfolgen soll.

## 6.2 Regionaler Raumordnungsplan, Stand 1985/95

Wincheringen ist die besondere Funktion Wohnen zugeordnet. In W-Orten soll sich schwerpunktmäßig die künftige Siedlungsentwicklung vollziehen.

Dem trägt die Planung vollständig Rechnung.

Der Ortsgemeinde ist die besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen, d.h. die örtliche Bauleitplanung muss die Belange der Landwirtschaft, insbesondere die langfristigen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten, im besonderen Maße berücksichtigen.

Landwirtschaftliche Betriebsstellen sind durch die Planung nicht berührt.

Nach dem noch verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan werden durch das Vorhaben sogenannte landwirtschaftliche Vorrangflächen für den Weinbau beansprucht. Diese Flächen sind im Rahmen der Bauleitplanung mit einem besonderen Gewicht zu bewerten. Planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft sind durch entsprechende Regelung im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.

Dies geschieht insbesondere durch Festlegung umfassender Abstandsbereiche zu noch und in Zukunft weinbaulich genutzter Flächen.

Mit der Zuweisung der besonderen Funktion Erholung bzw. nach dem Entwurf des Raumordnungsplanes Fremdenverkehr soll die Ortsgemeinde zur Sicherung überörtlich bedeutsamer Erholungslandschaften beitragen. Hierzu sind insbesondere die erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Dies wird berücksichtigt durch die umfangreiche Gestaltung mit Bäumen und parkartigen Grünflächen sowie Art und Weise der Bebauung: ortsübliche offene Bebauung 1-2 geschossig. Weiterhin werden von den umgebenden Waldrändern und vom Talrand der Mosel Mindestabstände für die Bebauung vorgegeben. Im Bereich der Zufahrt wird das Landschaftsbild berücksichtigt durch dem Projekt angepasste Dimensionierung der Strassenquerschnitte und Wahl der Trasse. Weiterhin werden auch für die Zufahrt gestalterische Maßnahmen im Umweltbericht festgelegt.

### 6.3 Fortschreibung des ROP, Entwurf, Stand 2006

Es wird auf das geplante Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr gemäss ROPneu sowie die bestehende Funktion „Erholung“ der Ortsgemeinde gemäss gültigem ROPI hingewiesen. Auf die Anpassung der Baukörper sowie die Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft ist zu achten.

Dies wird berücksichtigt durch die umfangreiche Gestaltung mit Bäumen und parkartigen Grünflächen sowie Art und Weise der Bebauung: ortsübliche offene Bebauung 1-2 geschossig. Weiterhin werden von den umgebenden Waldrändern und vom Talrand der Mosel Mindestabstände für die Bebauung vorgegeben. Im Bereich der Zufahrt wird das Landschaftsbild berücksichtigt durch dem Projekt angepasste Dimensionierung der Strassenquerschnitte und Wahl der Trasse. Weiterhin werden auch für die Zufahrt gestalterische Maßnahmen im Umweltbericht festgelegt. Diese werden im Erschließungsvertrag umgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich liegt das Plangebiet im geplanten regionalen Grünzug. Es war daher im Planverfahren zu prüfen, ob auf die Inanspruchnahme dieses Teilbereiches verzichtet werden kann.

Die Belange werden berücksichtigt, es werden Abstandflächen als Grünfläche zum Wald eingehalten. Die für den reg. Grünzug besonders bedeutsamen Hanglagen zum Moseltal sind vollständig von der Bebauung ausgeschlossen und werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der genannten Planungsvorhaben erheblich aufgewertet. Im Gegenzug werden auf dem Hochplateau keine regional bedeutsamen Strukturen beansprucht, so dass die geplante Ausweisung beibehalten werden kann.

Wegen der Erosionsgefährdung wird im ROPneu zum Teil „Vorbehaltsgebiet für den Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Boden“ dargestellt.

Die Anforderungen wurden bereits berücksichtigt. Laut umfangreichen Bodengutachten sind keine Gefährdungen bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen z. B. Sicherheitsabstände zur Hangkante, etc. zu erwarten.

Das Plangebiet berührt gemäss ROPneu geplante Flächen des „Regionalen Biotopverbundsystems für den Arten- und Biotopschutz“. Die Kompensationsmaßnahmen sollten so festgelegt werden, dass sie dem Aufbau des Regionalen Biotopverbundsystems dienen.

Bisher sind keine Funktionen für den Biotopverbund aufgrund intensiver Landnutzung vorhanden, die angesprochene Planung wird vom Vorhaben unterstützt, weil im Gebiet parkartige Grünflächen entstehen, neue Leitlinien durch Baumalleen aufgebaut werden und Garten- und Parkanlagen weit stärker von der heimischen Tierwelt besiedelt werden wie Monokulturen (hier ehemals zusammenhängende Rebflächen). Eine weitere Stärkung erfährt das Biotopverbundsystem durch die Maßnahmengestaltung im Moselhang.

Es sollte im Planverfahren darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit der geplanten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wald und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden.

Die Bauleitplanung ist mit der Forstverwaltung abgestimmt. Es werden keine Waldgebiete beansprucht.

#### 6.4 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Saarburg, Stand 05.12.2000

Das Baugebiet liegt in Flächen für die Landwirtschaft und den Weinbau. Die westlichen biotopkartierten Flächen sind als "Flächen für Natur und Landschaftsschutz" besonders gekennzeichnet. Für die landwirtschaftlichen Flächen besteht das Ziel "*Anpflanzung von Sträuchern*".

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### 6.5 Schutzgebiete nach §§ 17-23 des Landesnaturschutzgesetzes

Schutzgebiete nach §§ 17-23 des Landesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Der Orts Verbindungsweg Wincheringen-Rehlingen-Köllig stellt die östliche Landschaftsschutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebiets "Obermoseltal" (§ 20 LNatSchG) dar. Nach § 4 der Landschaftsschutzverordnung vom 1. Juli 1961 dürfen im Landschaftsschutzgebiet keine Veränderungen vorgenommen werden, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

#### 6.6 Amtliche Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz

Durch die amtliche Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des geplanten Gebiets nicht betroffen. Das Baugebiet ist jedoch westlich, südlich und nördlich von biotopkartierten Flächen umgeben. Es handelt sich um das Biotop Nr. 6304-4028 "Hangwald östlich des "Gemünd"-Berges und das Biotop Nr. 6304-4025 "Metfels, Süd-Hang". Beide Biotope sind als "Schongebiet" (Kategorie III) bewertet.

#### 6.7 Flächen mit Schutzstatus nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Solche Flächen kommen nicht vor.

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ist ein Teilbereich des FFH-Gebiets "Kalkwälder bei Palzem" (6404-305) in ca. 2 km Entfernung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt 2,5 km entfernt.

#### 6.8 Boden/Geologie

Die Mosel durchfließt hier ein tektonisch stark gestörtes Schollenfeld, so dass die Talränder von unterschiedlichen Gesteinsserien aufgebaut werden. Im Bereich der Baugebietsflächen kommen dolomitische Kalksteine des Muschelkalks und des unteren Keupers vor. Daher herrschen als Bodentypen Rendzinen und Braunerden, aus Schlufffließerde über Lehmschuttfließerde vor.

Aufgrund der Weinbergsnutzung kann von anthropogen geprägten Rigolen ausgegangen werden.

Es liegen Hinweise auf Hangstörungen und Rutschgefährdungen des Talhanges vor. Deshalb wurde für die Linienfindung der Zufahrtsstrasse eine geologische Begutachtung durchgeführt (vgl. Kap. 10.2).

### 6.9 Wasser

Grundwasser kommt nicht vor. Fließgewässer sind nicht betroffen.

Südlich vom Baugebiet verläuft der Wincheringer Bach und nördlich der Rehlinger Bach.

### 6.10 Klima

Die Baugebietsflächen sind west- und südexponiert. Es handelt sich um ein Gunstklima, das noch Weinbau zulässt. Für das Moseltal werden gelegentlich Wärmebelastungen angegeben. Auf Grund der Troglage ist mit vermehrten Talnebeln zu rechnen. Das geplante Vorhaben liegt am Talrand, vermutlich über dieser Zone. Es ist auf Grund der Durchlüftung eine gute Eignung für Wohnbebauung anzunehmen.

### 6.11 Landschaftsbild

Die Ortsverbindungsstraße Wincheringen - Rehlingen - Köllig verläuft entlang vom Talrand. Dann folgt ein allmählicher Übergang zu den Moselhochflächen. Von den Baugebietsflächen fällt der Blick ins Obermoseltal mit Obermosel und weinbaulich genutzten Hängen, auch auf luxemburgischer Seite. Aus dem Moseltal selbst, ist das Gebiet nicht sichtbar.

Die Eigenart der Landschaft wird charakterisiert durch das in den Muschelkalk, teilweise mit Felsformationen, schroff eingegrabene Moseltal, im Kontrast zu den sanfter modellierten Hügeln und Talmulden des Saargaus.

Die Vielfalt wird großräumig bestimmt durch den Wechsel der Weinbergsnutzungen mit Brachen, Waldhängen, Vorwaldstadien am Moselhang und im Übergang zum Gebiet sowie der Acker- Grünland- und Obstwiesennutzung der Höhenlage, wobei der Waldanteil eher gering einzustufen ist. Kleinräumiger, auf das Gebiet bezogen dominiert eher der Eindruck einer typischen, in ihren Kernbereichen eher strukturarmen Weinbaulandschaft.

### 6.12 Mensch

Wincheringen ist eine Tourismus- und Weinbaugemeinde. Daneben spielt die Landwirtschaft eine Rolle als Nebenerwerb. Belastungen aus Industrie, Verkehr und Gewerbe fehlen, so dass diesbezüglich eine hervorragende Wohneignung angenommen wird.

### 6.13 Erholung

Innerhalb des Baugebiets kommen Rundwanderwege vor und Ortswanderwege zu Aussichtspunkten am "Hüwels-Berg" und zum "Metfels". Sonstige Erholungseinrichtungen sind nicht bekannt.

## 6.14 Kultur- und Sachgüter

Eine unter Federführung des Rheinisches Landesmuseum Trier im Sommer 2006 durchgeführte Prospektion im Hinblick auf vermutete Gräberfelder spätkeltisch-frühromischer und fränkischer Zeit hatte keine nennenswerten Hinweise ergeben, die der Fortführung des Projektes entgegenstehen (vgl. Schreiben Rheinisches Landesmuseum Trier vom 26. Juli.2006).

Zu den einzelnen Schutzgütern und deren Betroffenheit durch die Planung wird im übrigen detailliert im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) näher Bezug genommen. Darauf wird verwiesen.

## **7. Planungsalternativen**

Ein Alternativstandort in analoger Größenordnung zur vorliegenden Planung besteht zwar in vergleichbarer topografischer Situation (Höhenlage) südlich der Ortslage im südwestlichen Anschluss an das Baugebiet „Auf der Powai“, westlich der K 110, nordwestlich des Haardtwaldes.

Der durchgeführte Alternativenvergleich hatte folgendes Ergebnis erbracht:

### 7.1 Flächenverfügbarkeit

Die Planung setzt zunächst die Verfügbarkeit der Flächen und damit das Eigentum an dem zu überplanenden Bereich voraus. Dieses ist im Planbereich nördlich der Ortslage zugunsten der Ortsgemeinde grundsätzlich gegeben, wohin gegen solche Voraussetzungen am südlichen Alternativstandort derzeit nicht bestehen und auch in kürzerer Zeit dort nicht geschaffen werden können. Die Ursache hierfür liegt u.a. in der höheren Eignung der Alternativfläche für die landwirtschaftliche Nutzung begründet (zum Teil Vorranggebiet Landwirtschaft gemäß RROP Region Trier). Am nördlichen Planstandort ist dagegen ein hohes Brachfallen der dortigen Rebflächen zu verzeichnen, woraus ein Nachnutzungserfordernis (z.B. zu Wohnbauzwecken) resultiert.

Da durch die Flächenverfügbarkeit die Mobilisierungsfähigkeit der Baugrundstücke für tatsächlich Bauwillige sichergestellt wird, wurde der nördliche Planstandort diesbezüglich grundsätzlich günstiger bewertet.

### 7.2 Erreichbarkeit

Hinsichtlich der räumlichen Entfernung zwischen Baugebiet und Ortskern ist der nördliche Planstandort dem südlichen ebenfalls vorzuziehen. Die Möglichkeiten der äußeren Erschließung, ohne vorhandene Ortsteile dabei übermäßig zu belasten, sind vielfältiger als beim südlichen Standort. Der Mittelpunkt des nördlichen Planstandortes befindet sich noch in fußläufiger Erreichbarkeit zum Ortskern (ca. rd. 500 Meter Distanz). Beim südlichen Alternativstandort verdoppelt sich diese Entfernung und kann als nicht mehr fußläufig zu bewältigend eingestuft werden. Das im Rahmen der Planung zur Realisierung anstehende Gemeinbedarfszentrum liegt beim nördlichen Planstandort wiederum nur etwa 300 Meter vom Ortskern entfernt.

ÖPNV-Strukturen können ohne maßgebliche Umwege durchaus auf beide Planstandorte ausgedehnt werden. Der DB-Haltepunkt Wincheringen ist – was im übrigen auch für ganz Wincheringen gilt - per PKW erreichbar. Dabei werden bebaute Ortsbereiche nicht tangiert, da separate Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können. Dieses gilt analog im übrigen auch für Ziel- und Quellverkehre von und in Richtung Saarburg bzw. zum Oberzentrum Trier und nach Luxembourg.

### 7.3 Schutzgüter

Die Schutzgutbetroffenheit ist am nördlichen Planstandort zumindest in gleichem Maße gegeben wie am südlichen Alternativstandort. Diese Bewertung trifft im übrigen auch für alle anderen Offenlandbereiche rund um die Ortslage Wincheringens zu.

### 7.4 Schlussfolgerung

Im Rahmen einer getroffenen Abwägung hinsichtlich der Standortwahl wurden die Aspekte Flächenverfügbarkeit und Nähe zum Ortskern mit größerer Priorität und somit zugunsten des in Rede stehenden nördlichen Standortbereiches bewertet. Der Alternativenvergleich wurde sodann zugunsten des hier in Rede stehenden Planstandortes „Auf Mont“ abgeschlossen.

## **8. Zu den planerischen Festlegungen**

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist überwiegend zur Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen. Im übrigen soll die Wohnnutzung um nicht störende Einrichtungen (z.B. solcher der Nahversorgung des Gebietes und ähnliche Nutzungen) ergänzt werden können. Daher ist es geboten, für den überwiegenden Teil des Planbereiches die Festsetzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** zu treffen.

Die geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergarten und Kinderkrippe), Jugendeinrichtungen, Sport-, Spiel-, Fitness- und Gastronomieangebote sollen in einem Zentrum an zentraler Stelle des Gebietes zusammengefasst werden. Es handelt sich dabei insgesamt um Einrichtungen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen werden, so dass die Einordnung innerhalb von „**Flächen für den Gemeinbedarf einschließlich Sport- und Spielflächen**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gerechtfertigt ist.

Auf den Träger der Einrichtung (ob öffentlich oder privat) kommt es dabei letztlich nicht an, wenn die Anlagen und Einrichtungen der Öffentlichkeit (auch gegen eventuelle Entgelte) grundsätzlich zugänglich sind. Dies ist vorliegend durch vertragliche Regelungen sicherzustellen.

Dass ein u.a. geplanter Fitnessclub bauordnungsrechtlich auch als sonstiger Gewerbebetrieb eingeordnet werden könnte, ist an dieser Stelle ebenfalls nicht relevant, da dieser auch als „sportlichen Zwecken dienende Einrichtung“ regelmäßig Teil einer Gemeinbedarfseinrichtung sein kann, wie dies vorliegend der Fall ist. Denn der „Club“ wird der breiten Öffentlichkeit, insbesondere der örtlichen Bevölkerung, zugänglich sein.

Im übrigen ist bereits vereinbart worden, dass die Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen an die Ortsgemeinde nach Herstellung durch den Erschließungsträger zur gemeindlichen Trägerschaft übereignet werden.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Traufhöhe und Oberkante der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

### 8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

#### **Allgemeines Wohngebiet 1 (WA-1)**

Die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Einzelhausgrundstücke (*Allgemeines Wohngebiet 1 / WA-1*) 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen (nach Maßgabe von §19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl regelmäßig von bis zu 50 % möglich, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt) wird nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 zugelassen, um den Eingriff in den Naturhaushalt auf diese Art und Weise angemessen zu minimieren.

#### **Allgemeines Wohngebiet 2 (WA-2)**

Für die geplante Reihenhausbebauung entlang der Hauptzufahrtsstraße zum Gemeinbedarfszentrum (*Allgemeines Wohngebiet 2 / WA-2*) wurde die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl bedingt durch die verdichtete Bebauung auf 0,6 festgesetzt. Auch hier konnte der Eingriff durch eine Reduzierung der zulässigen Überschreitung (analog §19 BauNVO, siehe oben) auf insgesamt 0,7 minimiert werden.

#### **Gemeinbedarfszentrum**

Für das Gemeinbedarfszentrum wurde die höchstausschöpfbare Grundflächenzahl Vorhaben konkret auf 0,8 festgesetzt. Dies liegt darin begründet, dass im Bereich des Gemeinbedarfszentrums neben den bereits erläuterten gebäudebezogenen Nutzungen (u.a. Kindergarten, Fitnesscenter, Restaurant etc.) weitere freiraumbezogene Nutzungen (Event-Area, Pool, Terrasse), welche bei der Ermittlung der Grundfläche ebenfalls einzustellen sind, realisiert werden sollen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unter Berücksichtigung der in §19 Abs. 4 BauNVO definierten bauplanungsrechtlichen Kappungsgrenze nicht vorgesehen.

Die für das WA 2 mit dem Gemeinbedarfzentrum festgesetzten Grundflächen überschreiten dabei die für diese Gebiete in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenzen geringfügig (Verweis auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Es liegen aber die erforderlichen städtebaulichen Gründe i. S. d. § 17 Abs. 3 BauNVO hierfür vor, die dieses rechtfertigen. Die Planung wäre in einer entsprechend reduzierten Form am Planstandort nicht durchführbar. Denn durch die Errichtung des Gemeinbedarfszentrums werden auch eine Vielzahl großflächiger Nebenanlagen - wie z.B. die Sport-, Spiel und sonstigen Außenanlagen, Zu- und Abfahrten zum Gelände, den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs dienende Anlagen - bedingt, auf die nicht verzichtet werden kann, ohne öffentliche Belange, z.B. diejenigen des vorbeugenden Schallschutzes oder der ordnungsgemäßen Bewältigung des ruhenden Verkehrs, zu vernachlässigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in einem für die angestrebten Nutzungsarten ausreichenden Maß erfüllt. In Nachbarschaft zu den diesbezüglich in Rede stehenden Plangebietsteilen befinden sich großzügige Grünanlagen, die den gebotenen Ausgleich zu der baulichen Verdichtung auf dem Privatgrundstück herbeiführen. Ebenso werden die Bedürfnisse des Verkehrs durch die angestrebte Dichte nicht eingeschränkt. Ganz im Gegenteil, die bauliche Dichte resultiert u. a. aus den Erfordernissen, welche die ordnungsgemäße Bewältigung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs nach sich zieht. Öffentliche Belange, die den getroffenen Festsetzungen entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Die Einhaltung der Grenzen würde hingegen zu einer wesentlichen Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO).

### 8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Die zulässige Traufhöhe beträgt in den **Allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2)** bei zulässigen zwei Vollgeschossen angepasst an die bestehenden Geländeverhältnisse 6,00 Meter bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Als oberer Messpunkt wurde der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut definiert. Zur Vorbeugung einer überproportionalen Ausprägung der Dachflächen wurde ergänzend eine Regelung getroffen, wonach die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches, einen Wert von 9,50 m über dem Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten darf.

Die Höhenlage des EG-Niveaus wurde anhand der vorherrschenden Geländeverhältnisse wie folgt differenziert festgesetzt:

Auf den Grundstücken talseitig oder auf etwa gleicher Höhe der Erschließungsstraße (mit dem Kennbuchstaben „b“ in grau hinterlegtem quadratischen Rahmen) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 0,5 m im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, welche in der Planzeichnung durch Eintrag der jeweiligen Planstraße eindeutig zugeordnet ist, nicht überschreiten. Zusätzlich wurde vorgeschrieben, dass Gebäude mit ihrem Erdgeschossniveau nicht tiefer als das Straßenniveau vor dem Haus errichtet werden dürfen.

Auf den Grundstücken oberhalb der Erschließungsstraße (mit dem Kennbuchstaben „a“ in grau hinterlegtem quadratischen Rahmen) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 m im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, welche in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichnet ist, nicht überschreiten. Eine Unterschreitung des

Straßenniveaus mit der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist gleichfalls ausgeschlossen.

Mit den getroffenen Regelungen wird sichergestellt, dass die Gebäude straßenseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten werden. Alternativ ist insbesondere bei den talseitig gelegenen Grundstücken (Kennbuchstabe „b“) die Errichtung von straßenseitig eingeschossig wirkenden Gebäuden möglich. In diesen Fällen kann das zweite zugelassene Vollgeschoss wahlweise im Dachbereich oder – unter Ausnutzung des von der Straße abfallenden Geländeverlaufes - im Untergeschoss geschaffen werden, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sich dadurch nicht automatisch um ein weiteres Vollgeschoss erhöhen darf, wenn etwa bereits das talseitige Untergeschoss und das Erdgeschoss jeweils ein Vollgeschoss sind.

Für die bergseitig gelegenen Grundstücke (Kennbuchstabe „a“) besteht darüber hinaus aufgrund der getroffenen Regelungen hinreichender Spielraum zur Anpassung des Erdgeschossniveaus an die rückwärtig des Gebäudes vorgefundenen Geländebeziehungen.

***Für alle Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete gilt darüber hinaus zusätzlich:***

Zur Vorbeugung überproportionaler Talansichten der Gebäude wurden zusätzliche Regelungen getroffen, wonach die talseitige Wand in ihrer Ansicht ein Maß von 7,50 m (vom Erdboden bis zur Unterkante Dachaufbau) keineswegs überschreiten darf, auch wenn die zulässige Traufhöhe in einzelnen Fällen dann nicht vollständig ausgeschöpft werden kann. Auf die Möglichkeit zur Höhenangleichung durch Anschüttung an die Fassade wird hingewiesen.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden.

Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

***Gemeinbedarfszentrum***

Bedingt durch den besonderen Nutzungszweck der auf den Gemeinbedarfsflächen vorgesehenen Gebäude wurde die zulässige Traufhöhe vorhabenbezogen auf 8,00 m und die Oberkante auf 11,00 m, jeweils bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, bei maximal drei Vollgeschossen festgelegt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens wiederum darf eine Höhendifferenz von 1,00 m zur vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Plaza“) nicht überschreiten; die maximal sichtbare Wandhöhe (zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss) wurde auf 10,00 m begrenzt.

**8.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzenden Nutzungsansprüchen der künftigen Grundstückseigentümer - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und mit den standörtlichen Verhältnissen nicht begründbare Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird für die Einzelhaus-Baugrundstücke im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet 1) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der ergänzend hierzu getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Auf den Grundstücken im Zufahrtbereich des Gemeinbedarfszentrums (Allgemeines Wohngebiet 2) ist eine angemessene Verdichtung der Bebauung vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde für die hiervon betroffenen Grundstücke die Errichtung von Reihenhausergruppen verbindlich vorgegeben.

Im Bereich des Gemeinbedarfszentrums sollen die Gebäude als freistehende Baukörper mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Diesem Rechnung tragend wurde für die Gemeinbedarfsflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die exponierte Lage des Baugebietes auf einem Hochplateau und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen des weiteren eine Beschränkung der Zahl der voraussichtlich entstehenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. zwei pro Einzelhaus. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden.

#### 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO vollumfänglich mittels Baugrenzen festgelegt.

Die sog. „Baufenster“ für die Einzelhausgrundstücke (Allgemeines Wohngebiet 1) erhalten eine durchschnittliche Tiefe von 18,00 m. Sie reflektieren in ihrer Anordnung das gewählte Erschließungssystem und ermöglichen durch den auf mindestens 5,00 m festgelegten Abstand zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem öffentlichen Straßenraum (Vorgartenbereich) die Entstehung eines wohl proportionierten Straßenbildes mit einem optisch wirksamen hohen Grünflächenanteil.

Entlang der Zufahrt zum Gemeinbedarfszentrum (Allgemeines Wohngebiet 2) soll ausnahmsweise eine verdichtete Wohnbebauung für Freizeitwohnsitze mit kleineren Baukörpern in Form von Reihenhäusern realisiert werden. Diesem Rechnung tragend wurde für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ein Tiefe von 15,00 Metern vorgesehen. Zur Verdeutlichung der avisierten städtebaulichen Verdichtung wurde der Abstand zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem alleearartig ausgeprägten Straßenraum auf 3,00 Meter reduziert.

Für die Gemeinbedarfsflächen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen Vorhaben konkret definiert.

#### 8.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ziel der Planung ist neben der Schaffung hochwertigen Baulandes auch die Entwicklung eines hohen Grünflächenanteils innerhalb des Baugebietes. Die vorgesehenen Grünbereiche wurden – ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend – als öffentliche oder private Grünflächen im Bebauungsplan städtebaurechtlich gesichert.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die zu der Planung erstellte Erschließungskonzeption sieht die räumliche Trennung von Fahrbahn und straßenbegleitenden Gehwegen durch 3,00 Meter breite Grünstreifen, welche mit standortgerechten Bäumen bepflanzt werden sollen, vor. Die hierfür benötigten Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Bereich der Hauptzufahrt des Gemeinbedarfszentrums sieht die Erschließungskonzeption einen mittig (als räumliche Trennung der gegensätzlichen Fahrrichtungen) angeordneten Pflanzstreifen vor, welcher gleichfalls durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert wurde.

### **Private Grünflächen**

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht an mehreren Stellen des Gebietes eine Gliederung und Auflockerung der Bauflächen durch zentral angeordnete Grünflächen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Zuschnitts vor. Diese parkartig angelegten Bereiche können von den Bewohnern des Baugebietes in vielfältiger Weise, vom Kinderspiel, über Erholungsraum bis hin zu sportlichen Aktivitäten genutzt werden.

Die Flächen, welche im Rahmen der außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffenen vertraglichen Vereinbarungen durch den für die Gemeinde agierenden Erschließungsträger unterhalten werden sollen, wurden als private Grünflächen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung wurde, entsprechend der Vielschichtigkeit der darin ermöglichten Nutzungsformen, mit den Zweckbestimmungsfestsetzungen „Parkanlage“, „Sportanlage“ und „Spielanlage“ konkretisiert.

Die verdichtete Bebauung im Zufahrtsbereich des Gemeinbedarfszentrums soll aufgrund ihres eigenständigen Charakters durch eine parkartige Grünzäsur von den übrigen Wohngebäuden des Baugebietes abgegrenzt werden. Die hierfür vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Außengrenzen des Plangebietes sowie im rückwärtigen Anschluss an die Grundstücke im Baugebiet „Im Mandel“ und gegenüber weinbaulich und/oder landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Nachbarschaft zum Plangebiet, sieht der Bebauungsplanentwurf private Grünflächen vor. Diese dienen der randlichen Einbindung der künftigen Baugrundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und sichern die erforderlichen Abstände zu forst-, weinbau- oder landwirtschaftlicher Nutzung.

## **8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zum Zwecke der Verknüpfung der Ver- und Entsorgungsnetze mit den vorhandenen Leitungen wird ein Leitungskorridor zwischen Planstraße „11“ und der Straße „Im Mandel“ (über das dort in öffentlichem Eigentum stehende Wegeflurstück 99) in einer Breite von 3,00 Metern benötigt. Der Korridor wird, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft, mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwassereigenbetriebes und der Wasserwerke der VG Saarburg festgesetzt. Dieses wurde zum Zwecke der Ermöglichung einer Wartung und Erneuerung der Leitungen um ein Geh- und Fahrrecht der gleichen Begünstigten ergänzt.

Entsprechend der zu der Planung erstellten Erschließungskonzeption wird die Erschließung der Bauflächen am nördlichen Plangebietsrand über Dienstbarkeiten sichergestellt. Die diesbezüglich zu belastenden Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

### ***Geh- und Fahrrechte***

Mit Realisierung des Baugebietes erfolgt eine Neuordnung der Grundstückssituation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des hier in Rede stehenden Bebauungsplans. Zwei Flächen im nördlichen Bereich werden im Hinblick auf ihre Lage und Größe in ihrer gegenwärtigen Form verbleiben. Die Sicherung der Zugänglichkeit dieser Flurstücke erfolgt über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der betroffenen Anlieger.

Alle Rechte bedürfen im weiteren noch der dinglichen Sicherung, etwa durch Grunddienstbarkeit und Baulast.

### 8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hervor, welcher vorwiegend auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden soll.

Diese, im sonstigen Geltungsbereich gelegenen Flächen, wurden folgerichtig mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Auf die Bilanzierung von Ausgleich und Eingriff wird im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich eingegangen.

### 8.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine

angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen beeinflusst werden:

a) Für das Gesamtgebiet wird eine zeitgemäße, abwechslungsreiche Dachlandschaft mit Neigungen bis maximal 35° angestrebt.

b) Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine Dacheindeckung, geprägt von nicht glasierten Dachpfannen bzw. –ziegeln oder Schiefer sowie Metall in (pro Gebäude) einheitlicher rot bis grauer Farbgebung, erzielt werden. Dazwischen liegende Mischöne wurden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Hauptönen harmonisieren. Für zulässig erklärt wurden weiterhin Solarkollektoren. Für die Errichtung von Gründächern wurde die Einschränkung getroffen, dass diese nur auf Nebengebäuden zu errichten sind.

Die Breite von Dachaufbauten aller Art (einschließlich Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wurde auf 2,50 m im einzelnen als gebietstypisches Kennzeichen begrenzt.

c) Weiterhin waren Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Fassaden notwendig. Vor diesem Hintergrund wurden ausschließlich verputzte Wände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, sowie Holzkonstruktionen zugelassen. Ausgenommen von Vorgenanntem wurden Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise, da diese mit dem angestrebten Siedlungsbild nicht vereinbar sind.

Als Fassadenverkleidungen wurden zusätzlich Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker und Holz zugelassen.

d) Als bauordnungsrechtliche Regelung wurde ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird. Garagen sind gegenüber der Straße um mind. 5,00 m zurück zu versetzen und haben einen Abstand von den seitlich verlaufenden Straßen von gleichfalls mind. 5,00 m einzuhalten. Einer ansonsten möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegengewirkt.

Aus stadtgestalterischen Gründen wurde weiterhin festgesetzt, dass Garagen nicht unmittelbar auf der Nachbarschaftsgrenze errichtet werden dürfen, sondern zu dieser einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten müssen.

e) Zur Vorbeugung einer übermäßigen optischen Begrenzung des Straßenraumes, welche dem avisierten Straßenbild entgegenlaufen würde, wurden Regelungen getroffen, wonach Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang des öffentlichen Verkehrsflächen maximal eine Höhe von 1,20 m erreichen dürfen. Für bauliche Grundstückseinfriedungen, welche regelmäßig stärker wahrgenommen werden, wurde dieser Wert auf 0,7 m festgelegt. Generell gilt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenflächen um 1,50 m zurück zu versetzen sind.

f) -da bei einem Baugebiet in Hanglage regelmäßig auch von erhöhten Eingriffen in das natürliche Gelände auszugehen ist, wurden verträgliche Minderungsmaßnahmen des Eingriffspotentials für erforderlich erachtet. Demnach dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) sind unzulässig. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden. Die vorhandenen Trockenmauern sind, soweit sie nicht in den Baufeldern oder Straßenflächen liegen, grundsätzlich zu erhalten“.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

## 9. Erschließung

### 9.1 Straßen und Wege

Das der Planung zu Grunde liegende Erschließungssystem ist hierarchisch gegliedert. Die Straßen innerhalb des Plangebietes werden in Abhängigkeit ihrer Funktion in unterschiedlichen Ausbauquerschnitten hergestellt. Die Ausbildung von Stichstraßen wird vermieden.

Die geplante Zufahrtsstraße zum Baugebiet aus Richtung Westen („Planstraße 900“), welche im Bereich unterhalb „Am Mühlenberg“ an die Landesstraße 134 anbindet, erhält einen Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m Breite. Dieser wird im Steigungsabschnitt zwischen der ersten Kehre unterhalb des Gemeinbedarfszentrums und dem

Baugebietsrand auf 5,80 m aufgeweitet, da hier die zusätzliche Führung einer Entwässerungsrinne erforderlich ist.

Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Straßenquerschnitt den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit (erforderliche Breite 5,50 m).

Auch die Zufahrtsstraße aus östlicher Richtung, welche östlich des Baugebietes „Im Mandel“ an die Kreisstraße 110 anbindet, erhält einen Fahrbahnquerschnitt von 5,50 Metern.

Die für den Bau der Zufahrtsstraßen benötigten Flächen wurden einschließlich dem erforderlichen Arbeitsraum und den für die Herstellung von Böschungen und Stützmauern benötigten Flächen im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung als Straßenverkehrsflächen rechtlich gesichert.

Die innere Haupterschließungsachse („Planstraße 1“), welche das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchläuft und die beiden Hauptzufahrten miteinander verbindet, erhält eine Straßenraumbreite von insgesamt 9,50 Metern. Diese wird in eine Fahrbahn (6,00 m) mit randlichem Grünstreifen (2,00 m) und separat geführtem Gehweg (1,50 m) gegliedert. Der gewählte Fahrbahnquerschnitt ermöglicht den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit; der Begegnungsfall zweier Busse unter verminderter Geschwindigkeit ist gleichfalls möglich.

Alle übrigen im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen für die Wohnbaugrundstücke, darunter auch die geplante Anbindung an die Weinbergstraße („Planstraße 2“), enthalten einen einheitlichen Ausbaustandard mit einer Straßenraumbreite von insgesamt 9,00 Metern. Diese unterteilt sich in eine Fahrbahnfläche (5,50 m), einen einseitig geführten Grünstreifen (2,00 m) und einen separat geführten Gehweg (1,50 m).

Eine Besonderheit stellt die Zufahrt zum Gemeinbedarfszentrum („Planstraße 10“) dar. Aufgrund ihres repräsentativen Charakters, welcher auch durch die flankierende verdichtete Bebauung hervorgehoben wird, erhält diese eine Straßenraumbreite von insgesamt 19,00 Metern. Es ist vorgesehen, diese in zwei jeweils 6,00 m breite Fahrbahnen mit angegliedertem Bürgersteig (1,50 m Breite) aufzuteilen, welche durch eine mittig angeordnete Baumreihe räumlich voneinander getrennt werden.

Innerhalb des Gemeinbedarfszentrums selbst soll zwischen den einzelnen Gebäuden eine multifunktionale Fläche („Plaza“) angelegt werden, welche unterschiedlichen Nutzungszwecken (insbesondere periodisch wechselnden Außenveranstaltungen) dient. Der hierfür vorgesehene Bereich hat eine Größe von rund 1.600 m<sup>2</sup> und wurde im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ rechtlich gesichert.

Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet nur im unmittelbaren Umfeld des Gemeinbedarfszentrums vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand können entlang der Planstraßen 26 – 28 insgesamt Stellplatzflächen für ca. rd. 90 KFZ bereitgestellt werden. Diese wurden zum Teil als (öffentliche) Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“, zum Teil aber auch als (private) Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Im sonstigen Plangebiet werden keine öffentlichen Parkplatzanlagen vorgesehen. Dies ist auch nicht erforderlich, da der Straßenraum für das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen hinreichend dimensioniert ist. Im übrigen enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, wonach auf den Baugrundstücken selbst Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Für die geplante Reihenhausbebauung (Allgemeines Wohngebiet 2) soll die erforderliche Deckung des Stellplatzbedarfes in Gemeinschaftsgaragen (auch ggf. als Tiefgarage) gesichert werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen wurden im Bebauungsplan gesondert festgesetzt.

In Ergänzung der straßenbegleitenden Gehwege wurden separat geführte Fußwege vorgesehen, welche die Vernetzung der Erschließungsstraßen untereinander verbessern und die Erreichbarkeit der Ortslage und der angrenzenden Landschaftsräume sicherstellen.

Im einzelnen wird das Baugebiet fußläufig an das Wohngebiet „Im Mandel“ und die Kreisstraße 110 bzw. dem dieser angegliederten Wirtschaftswegenetz angebunden. Ein weiterer Fußweg aus dem Baugebiet in nordwestlicher Richtung ermöglicht die der Straße „Am Mühlberg“ und von dieser über das bestehende Fußwegenetz die Zugänglichkeit zum Bahnhof und der Grenzbrücke nach Wormeldange. In nördlicher Richtung schließlich wird das Baugebiet über den vorhandenen Fußweg mit dem Wanderwegenetz im Rehlinger Bachtal verbunden.

## 9.2 Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die öffentliche Wasserversorgung inkl. der Löschwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zum o. g. Bauvorhaben können grundsätzlich sichergestellt werden. Die Verbandsgemeindewerke Saarburg weisen darauf hin, dass Leitungen, die ihnen im späteren übertragen werden sollen, keineswegs im Bereich des Rutschgebietes (südwestlicher Verlauf von Planstraße 900) verlegt werden dürfen. Dies wird beachtet.

Im einzelnen gilt folgendes:

### 9.2.1 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in einer geplanten Schmutzwasserleitung erfasst und der Gruppenkläranlage (GKA) Wincheringen zugeführt werden.

Die Kapazitäten der GKA Wincheringen sind zunächst für den ersten Bauabschnitt vollkommen ausreichend. Dennoch findet derzeit eine Untersuchung durch ein externes Fachbüro im Auftrag der Verbandsgemeindewerke statt, in wie weit ggf. zu einem späteren Zeitpunkt mit Baufortschritt Kapazitätserweiterungen vorzunehmen sind. Diese Maßnahmen betreffen aber nicht das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren, da im Grundsatz die gesicherte Erschließung – ggf. unter Beachtung späterer Maßnahmen – nachgewiesen werden kann.

Für die Schmutzwasserentsorgung unterhalb des Straßenniveaus (Kellerentwässerung) der Grundstücke talseits von Erschließungsstraßen kann die Ableitung im freien Gefälle nicht in jedem Einzelfall immer ermöglicht werden. Für die Kellerentwässerung dieser Bebauung ist ggf. aus diesem Grund eine Hebeanlage notwendig. Darüber werden die Eigentümer über einen Hinweis im Bebauungsplan informiert.

Für den Fall einer nachträglichen Teilung einzelner Parzellen sind die Kosten von sog. Zweitanschlüssen den VG-Werken in der tatsächlichen Höhe zu erstatten. Dies gilt für auch für die Hausanschlüsse zur Wasserversorgung sowie zur Regenwasserableitung.

### 9.2.2 Regenwasserbehandlung

Das geplante Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert, d.h. das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und der einzelnen Privatgrundstücke werden getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und über Regenwasserkanäle den drei zentralen Rückhaltebecken zugeführt.

Aufgrund der Topographie wird das zu beplanende Gebiet in fünf Teileinzugsgebiete aufgeteilt, wobei diese sich wie folgt darstellen:

Teileinzugsgebiet Nord	=	14,06 ha
Teileinzugsgebiet West	=	22,40 ha
Teileinzugsgebiet Ost	=	3,57 ha
Teileinzugsgebiet Süd 1	=	1,62 ha
Teileinzugsgebiet Süd 2	=	1,12 ha
<b>Gesamt</b>	=	<b>42,77 ha</b>

Aufgrund umfangreicher Boden- und Baugrunduntersuchungen durch das Büro WPW Geoconsult (vgl. Kap. 10.2) kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen nicht möglich sein wird. Im übrigen liegen die  $k_f$ -Werte außerhalb der Toleranzbereiche ( $k_f = 1 \cdot 10^{-3} - 1 \cdot 10^{-6}$  m/s), die durch die ATV – A 138 festgelegt sind.

Es sind im einzelnen die folgenden Entwässerungsmaßnahmen vorgesehen:

#### Teileinzugsgebiet Nord:

Entsprechend der geeigneten Topographie wird der Standort des Becken Nord/B419 parallel der Bundesstrasse B419 empfohlen. Ein Art Talsenke bietet sich als Rückhalteraum an, so dass keine größeren Erdmassenbewegungen notwendig sein werden. Zusätzlich befindet sich an dieser Stelle ein Querdurchlass DN 600, welcher das anfallende Außengebietswasser in Richtung Mosel weiterleitet.

#### Teileinzugsgebiet West:

In diesem Fall besteht die Möglichkeit das Oberflächenwasser aus dem betroffenen Gebiet unterhalb des Baugebietes auf einer Ackerfläche zurückzuhalten. Wie bereits im Teileinzugsgebiet Nord sind auch hier kaum Erdbewegungen notwendig, da diese Fläche bereits vor Jahren zwecks Anbau von diversen landwirtschaftlichen Produkten aufbereitet wurde. Momentan dient diese Fläche für den Maisanbau.

Nach Einleitung der Wassermengen in das Becken, wird die Drosselmenge in Richtung Auslauf der KA Wincheringen mittels Freispiegelleitungen abgeleitet. Der Auslauf der KA Wincheringen und die Drosselwassermengen werden damit zusammengelegt und in die Mosel eingeleitet.

#### Teileinzugsgebiet Ost:

Im Gegenzug zu den beiden erstbeschriebenen Becken wird die Drosselmenge des Beckens Ost nicht in die Mosel sondern in den Rehlinger Graben (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. Das Becken ist aufgrund seiner geringen Größe (ca. 800 m<sup>3</sup>) innerhalb des Teileinzugsgebietes Ost vorgesehen. Eine Freispiegelleitung in Richtung des Rehlinger Grabens wird die Drosselmenge dort einleiten.

Die Standorte der Becken wurden aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes abgestimmt.

Die Standorte berühren keine besonders geschützten Biotoptypen oder Habitate nach den Vorgaben NATURA 2000.

Es sind Erdbecken geplant, die in begrünter Bauweise in der Örtlichkeit angepasst gebaut werden. Lediglich an einer Stelle, an der Bundesstraße ist ein geringer Eingriff in einen jungen Gehölzbestand unvermeidbar. Davon sind keine wertvollen Waldbestände oder landschaftsprägende Element betroffen.

In allen Fällen ist das Landschaftsbild durch Bepflanzungsmaßnahmen neu zu gestalten. Die Eingriffe sind ausgleichbar und es verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

**Die Details werden insgesamt im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt. Dieses ersetzt Regelungen und Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Dabei werden auch die Details der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung aufgearbeitet. Die Anträge sind bereits gestellt.**

### 9.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Netze des Kreiswasserwerkes. Detailregelungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung.

### 9.2.4 Häusliche Abfälle

Die häuslichen Abfälle werden durch den zuständigen Zweckverband ART im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden. Die öffentlichen Straßen im Plangebiet werden so konzipiert, dass dem 3-achsigen Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausreichende Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Stichstraßen sind regelmäßig nicht vorgesehen. Im Einzelfall erfolgt die Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. In diesen Fällen sind die Abfälle am Tag der Abfuhr durch die Anlieger an der nächsten öffentlichen Straße bereit zu stellen. Die Schleppkurven für das Bemessungsfahrzeug (siehe oben) wurden der Planung der Kurvenradien zugrundegelegt.

## **10. Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung**

Relevante Auswirkungen der Planung wurden insbesondere im Hinblick auf

- a) Natur- und Artenschutz
- b) Bodengeologie
- c) Soziale Infrastruktur
- d) Geräuschemissionen /-immissionen (Straßenverkehr, Bahnverkehr, Sportanlagen)
- e) Bodendenkmalpflege
- f) Spritzmitteleinsatz im Weinbau

einer vertieften, jeweils fachgutachtlich untersetzten Einschätzung mit den folgenden Ergebnissen unterzogen:

## 10.1 Naturschutzfachliche Bewertung des geplanten Baugebietes

Grundsätzlich ist das Gebiet für eine Wohnbebauung gut geeignet. Es sind keine für Natur und Landschaft oder die Erholung besonders schutzwürdigen Bereiche betroffen. Der vom Vorhaben betroffene Bereich kann eher als strukturarm und dominiert von der landwirtschaftlichen Nutzung (Weinanbau) bezeichnet werden. Der Talrand zur Mosel weist jedoch eine besondere Empfindlichkeit in Bezug auf das Landschaftsbild auf und im Gebiet sollten weiterhin charakteristische Ausblicke in die Luxemburger Hochebenen ermöglicht werden.

Bei der Gestaltung des Gebiets selbst wurden die Anforderungen aus der Regionalplanung an den Freiraumschutz berücksichtigt. Dabei wurde angesichts der Größe des Gebietes insbesondere darauf geachtet, dass der ländlich/dörfliche, für die Region typische Charakter der Siedlungsgebiete erhalten bleibt. Es wurde beispielsweise eine offene Bebauung sowie eine intensive Durchgrünung festgesetzt. Die Einbindung in und die Übergänge zur Landschaft wurden berücksichtigt. Städtische Strukturen werden vermieden.

Für die Straßen- und Objektplanung sowie die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurden geologische Untersuchungen durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der auch die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme beschreibt. Im einzelnen wird diesbezüglich auf Teil 2 der Begründung verwiesen.

Nach den im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten detaillierten Untersuchungen und örtlichen Erhebungen sind keine Lebensraumtypen des Anhangs I und keine Pflanzenarten des Anhangs II der Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (kurz: Habitat-Richtlinie oder auch FFH-Richtlinie) betroffen.

Gefährdete Pflanzenarten der bundesweiten Roten Liste und der Roten Liste Rheinland-Pfalz kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Auch sind keine "streng geschützten Arten" (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der BASchV betroffen.

Nach den vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungsergebnissen zur Artengruppe der **Fledermäuse** zeigt sich deutlich, dass die hier näher untersuchten Teilflächen 1-4<sup>1</sup> von Fledermäusen mehr oder weniger stark genutzt werden. In keinem Gebiet kann das Vorkommen der FFH-Arten aus der Gattung *Myotis* (*Bechsteinfledermaus*, *Wimperfledermaus* und *Großes Mausohr*) ausgeschlossen werden. Im Gebiet 4 (Hüwels-Berg) ist die besonders seltene *Mopsfledermaus* nachgewiesen worden. Das Gebiet ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

Für 30 **Vogelarten** liegen Bruthinweise bzw. Brutzeitbeobachtungen vor, d.h. diese Arten sind potentielle Brutvögel im Gebiet. 6 weitere Arten nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche, wobei diese im Gebiet wahrscheinlich (bei einigen auch mit Sicherheit) nicht brüten (= Nahrungsgäste).

---

<sup>1</sup> Standort 1= westliche Zufahrt, Standort 2 = verbuschte Streuobstwiese, Standort 3 = am nördlichen Waldrand beim Distrikt "Welschenberg", Standort 4 = "Hüwels-Berg".

Eine der 36 Arten (*Sperber*) steht auf der Roten Liste Rheinland-Pfalz.<sup>2</sup> Der *Sperber* wurde im Bereich der Hecken am Sendeturm (Hüwels-Berg) festgestellt. Das Gebiet ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

Weitere Rote Liste-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Daneben kommen mit *Feldlerche*, *Mehl-* und *Rauchschwalbe*, *Mauersegler*, *Turteltaube*, *Bluthänfling* und *Feldsperling* noch zahlreiche Arten vor, die aktuell nicht gefährdet sind, deren Bestände jedoch, trotz hoher Bestandszahlen, bundesweit rückläufig sind, so genannte Arten der „Vorwarnliste“ (Kategorie „V“ in der Bundesliste).

### Fazit:

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird bisher offener Boden überbaut. Dies führt dazu, dass Niederschlagswasser oberflächennah zeitverkürzt den Vorflutern zufließt und zu hydraulischen Belastungen der Gewässer führen kann. Um dies zu vermeiden, sind naturnahe Rückhaltemaßnahmen und der Bau zentraler Regenrückhaltbecken vorgesehen.

Eine Austrocknung von Quellhorizonten ist hingegen nicht zu erwarten. Diese können nur aus tieferliegenden Schichten gespeist werden, da im Plangebiet eine dichte Lehmschicht dem Gestein aufliegt. Hierdurch findet fast keine Versickerung im Gebiet statt. Auch sind keine oberflächennahen Grundwasserspeicher betroffen. Dies ergibt sich aus den Schürfen, in denen entlang der gesamten nördlichen Hangkante keine Sickerwasseraustritte festgestellt wurden.

Das im Gebiet derzeit anfallende Niederschlagswasser wird bereits auf Grund der Bodenverhältnisse überwiegend abgeführt, teilweise in staunassen Bereichen auch durch Dränagen.

Dadurch ist es in der Vergangenheit auch schon zu Erosionsschäden in den Hanglagen gekommen. Diese lassen sich zukünftig durch Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes vermeiden. Da das Niederschlagswasser somit bereits bisher überwiegend den Oberflächengewässern zufließt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Vergleichbare Beeinträchtigungen sind auch aus anderen Vorhaben dieser Art bisher nicht bekannt.

Zwar kann generell zu dieser Thematik ein Monitoring, z. B. durch Begehung des Hangwaldes mit Sachverständigen durchgeführt werden, da aber hier vergleichende Zeitreihen fehlen und der allgemeine Klimawandel bereits heute zu verstärkten Trockenzeiten im Moseltal führt sind die Beobachtungen eines zukünftigen Monitorings kaum interpretierbar.

Für Arten und Biotope würde sich das Vorhaben vor allem auf die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel auswirken:

Fledermäuse jagen entlang der Waldränder und im Bereich des "Hüwels-Bergs". Darunter sind sehr seltene und gefährdete Arten wie z.B. die Mopsfledermaus.

---

<sup>2</sup> Anmerkung zu den Roten Listen: Die Rote Liste des Landes Rheinland-Pfalz und die entsprechende Liste der BRD sind z.Zt. nicht mehr vergleichbar. Die Bundesliste wird regelmäßig überarbeitet und aktualisiert (zuletzt 2002), wobei die einzelnen Gefährdungskriterien seit 1996 genauer definiert und an internationale Kategorien angepaßt wurden. Bei der Einstufung spielen quantitative Kriterien eine größere Rolle als bisher. Die Kategorie „potentiell gefährdet“ wird nicht mehr verwendet, da diese zu Mißverständnissen geführt hat. Statt dessen sind neue Kategorien eingeführt worden, z.B. R: „Arten mit geografischer Restriktion“ Daneben gibt es eine „Vorwarnliste“ mit solchen Arten, die merklich zurückgehen, aber aktuell noch nicht gefährdet sind. Diese neuen Kategorien und neue Erkenntnisse zur Verbreitung der Arten haben zu erheblichen Veränderungen in den Gefährdungszuordnungen geführt. Die Landesliste von Rheinland-Pfalz ist hingegen noch auf dem Stand von 1992, mithin sowohl von den verwendeten Gefährdungskategorien als auch von der Einstufung der jeweiligen Arten her überholt und dringend überarbeitungsbedürftig.

Durch Festsetzung von nicht bebaubaren Grünflächen entlang der Waldränder bleiben die Jagdbedingungen für Fledermäuse erhalten und werden sogar in den Bereichen der vormaligen Weinbergflächen verbessert. Der Hühwels-Berg ist nicht Teil des Bebauungsplanes.

Auch wurden einige Vögel der Vorwarnliste festgestellt und eine Art der Roten Liste. Ohne Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wären die Beeinträchtigungen durch Rodung von Gebüsch, Bebauung bis an die Waldränder u.a. von hoher Eingriffserheblichkeit. Dies ist nach Reduzierung des Geltungsbereichs um die empfindlichen Flächen des "Hühwels-Bergs", Schaffung von Grünflächen entlang der nördlichen und östlichen Waldränder sowie interne Durchgrünung nicht mehr der Fall.

Die Berücksichtigung von Arten- und Biotopschutzbelangen erhält und fördert auch den Spiel- und Freizeitwert sowie das positive Naturerleben der Umgebung für Kinder und Jugendliche.

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen für den Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können auch positive Effekte für Pflanzen und Tiere eingeleitet werden, da die Umwandlung von intensiven Nutzflächen in eine parkartige, extensiv genutzte Landschaft unterhalb der Wohnanlage vorgesehen ist. Im allgemeinen geht eine Nutzungsextensivierung mit strukturreichen Flächen mit einer Artenvielfalt einher.

Für das Schutzgut Klima entstehen Auswirkungen durch Aufheizung von Oberflächen, die bisher durch die ausgleichende Wirkung der Vegetation nicht entstehen konnte. Die Auswirkungen durch Aufheizung von Oberflächen wirken sich jedoch nicht großräumig aus. Durch grünordnerische Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs kann die Aufheizung reduziert werden und ein ausgleichendes Mikroklima hergestellt werden. Die Auswirkungen durch Emissionen liegen in einem für Siedlungsgebiete üblichen Rahmen.

Die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet neben ausgleichenden Wirkungen auf das Mikroklima die Einbindung der Gebäude und Anlagen in die Landschaft und einen harmonischen Übergang in die offene Kulturlandschaft. Dabei kommt der Einbindung auch die Erhaltung der umgebenden Waldflächen mit Waldrandbereichen zugute.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch entstehen keine negativen Auswirkungen bei Umsetzung des Projekts. Es wird eine hervorragende Wohnqualität sichergestellt und vorhandene Wohngebiete werden durch zusätzliche Verkehrsströme nicht belastet.

Die Flächen weisen positive bioklimatische Eigenschaften auf und profitieren ganzjährig von einer hohen Sonneneinstrahlung. Von den meisten Grundstücken besteht ein großartiger Ausblick ins das sehr schöne Obermoseltal und die gegenüberliegenden rebenbewachsenen Hänge mit Felsbereichen.

Im Bereich der Ausgleichsflächen werden neue Spazierwege geschaffen mit Ruhemöglichkeiten und Aussichtspunkten in das Moseltal, so dass für die Naherholung ein Ausgleich geschaffen wird.

## 10.2 Bodengeologie

Um die geologischen Rahmenbedingungen der Planung zu klären, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) durch das Gutachterbüro WPW Geoconsult GmbH, Trier, ein mehrstufiges Untersuchungsprogramm im Zeitraum

zwischen Dezember 2004 und Dezember 2006 durchgeführt, begleitet durch geodätische Kontrollmessungen, die ergänzend weiterhin mindestens auch im Jahr 2007 erfolgen. Insgesamt ist damit eine gute Beurteilungsgrundlage hinsichtlich zu besorgen gewesener Gefährdungen der Bebauung im Bereich der westlichen Hangkanten und der Zufahrtsstraße aus Richtung der L 134 durch vermutete Rutschungen gegeben.

Ausgangspunkt der durchgeführten Arbeiten war eine vom LGB unter dem 10.12.2004 eingeholte Stellungnahme, in der es im Hinblick auf geotechnische Empfehlungen wie folgt heißt:

*„Da die bisherige Kenntnis des Rutschgebietes nur unzureichende Aussagen zu den aus bautechnischer Sicht grundlegenden Parametern, wie Lage der Gleitflächen, tatsächliche Ausdehnung und Maß der Bewegungen zulässt, wird empfohlen, bereits im Vorfeld der konkreten Planung weitergehende geotechnische Untersuchungen durchzuführen.*

*Das LGB empfiehlt dazu grundsätzlich die Durchführung folgender Erkundungen:*

- *Mind. zwei übereinander angeordnete, mind. 30 m tiefe Bohrungen im Bereich der augenscheinlich größten Bewegungen (Nahe dem Treffpunkt des Ortstermins 01.12.2004). Diese Bohrungen sind in der Folge zu Inklinometermessstellen auszubauen und regelmäßig zu kontrollieren.*
- *Die Inklinometermessstellen sollten gleichzeitig auch geodätisch überwacht werden.*
- *Eine weitere Bohrung sollte im oberen Bereich der Zuwegung (Risse in Asphaltdecke) niedergebracht werden.*
- *Eine Begehung der Hangkante auf und unterhalb der Hochfläche im Hinblick auf erkennbare Abrisse wird dringend angeraten.*
- *Zur Lokalisierung möglicher Abrisse im unmittelbaren Untergrund des geplanten Baugebietes empfehlen wir die Durchführung von Baggerschürfen auf der Hochfläche.*

*Zur Entschärfung der Rutschbewegungen, bzw. zur angepassten Nutzung der Bauflächen rät das LGB folgendes an:*

- *Vorbehaltlich eingehender Untersuchungen ist die Bebauung mind. 20 m von der Hangkante fernzuhalten.*
- *Eine gezielte Versickerung der im Baugebiet anfallenden Oberflächenwässer (über Versickerungsmulden o. ä.) ist zu untersagen, da dadurch erhebliche negative Auswirkungen auf die Standsicherheit des Unterhangs zu befürchten sind.*
- *Sowohl im Baugebiet, als auch im Rutschgebiet sollte das Oberflächenwasser gefasst und abgeleitet werden.*
- *Im Rutschgebiet (Unterhang) sind Hanganschnitte zur notwendigen Verbreiterung der Zufahrtsstrasse weitestgehend zu vermeiden. Weniger kritisch stellt sich dahingehend u. E. ein Vorklappen des Strassenkörpers dar.*
- *Insbesondere bei der Herstellung der Strassendecke sind weiterhin zu erwartende Hangbewegungen zu berücksichtigen. Regelmäßige Ausbesserungsarbeiten an der Zuwegung werden sich vermutlich nicht vermeiden lassen.*
- *Bei hinreichend bekannter Lage der Gleitflächen kann eine abschnittsweise Ertüchtigung des Strassenkörpers durch eine aufgeständerte Betonbalkenkonstruktion in Betracht gezogen werden. Die Stützpfähle sind dabei in den ungestörten Untergrund zu gründen.*

*Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der vermuteten Dimensionen eine Sanierung des Rutschgebietes im Sinne einer vollständigen Eliminierung der Bewegungen mit verhältnismäßigen / wirtschaftlichen Mitteln nicht erreicht werden kann.*

*Das Wissen um vermutlich auch weiterhin stattfindende Bewegungen ist in die langfristige Planung mit einzubeziehen.“*

Basierend auf den Ergebnissen sodann durchgeführter Baggerschürfen, heißt es in einer zweiten Stellungnahme des LGB vom 11.01.2006 weiter:

*„Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme 3322-1753-04 MA, SCHR/pb vom 10.12.2004 dargelegt, ist die geotechnische Situation im Untersuchungsgebiet grundsätzlich als problematisch zu betrachten. So liegen kompakte Kalksteinschichten auf setzungs- bzw. rutschungsanfälliger Unterlage. Daher kann ohne nähere Untersuchungen ein Hangzerreißen und/oder Blockgleiten nicht ausgeschlossen werden.*

*Insgesamt wurden 14 Baggerschürfe entlang der Hangkante der westlich und nordwestlich der Gemeinde Wincheringen gelegenen Hochfläche angelegt.*

### **Befund**

*Auf Grundlage der Schurfaufnahmen vom 21.12.05 und 22.12.05 lässt sich bisher im Wesentlichen folgendes festhalten:*

*Eindeutige Anzeichen und Abrisse entlang der Hangkanten konnten während der Schurfarbeiten nicht festgestellt werden. Jedoch zeigten sich in einzelnen Schurfgruben mögliche Hinweise auf Schwächezonen im Gebirge (z. B. Karsterscheinungen). Bereichsweise liegt ein etwa hangparalleles Kluftsystem mit z. T. hohem Durchtrennungsgrad vor.*

*Weiterhin wurden bereichsweise in verschiedenen Schürfen, in relativ geringem Abstand entlang der Hangkante jeweils verschiedene Schichteinfallrichtungen gemessen. Dieser Befund deutet auf eine Verkippung bzw. Sackung größerer Kalksteinblöcke hin.*

*In Schürfen in einem steilen Hanggelände (vgl. Übersichtsplan) des mittleren Planungsbereiches wurde über der Felslinie ein vernässter Ton-/Tonsteinhorizont angetroffen. Darüber liegend wurden z. T. deutlich aufgearbeitete bzw. umgelagerte Lockergesteinschichten aufgeschlossen. Diese Baugrundsituation ist im Hinblick auf eine mögliche Rutschgefährdung als problematisch anzusprechen, bzw. weist auf vermutlich bereits stattgefundenen Hangbewegungen hin.*

### **Empfehlung**

*Da aufgrund der Ergebnisse der angelegten Baggerschürfe die o. g. Fragestellung bisher nicht abschließend geklärt werden kann, werden ergänzende Erkundungsmaßnahmen empfohlen. In ersten Gesprächen wurden diese bereits zwischen dem LGB und dem beauftragten Baugrundbüro in den wesentlichen Grundzügen abgestimmt.*

### Hangkante der Gesamtfläche:

*Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Erkundung, hält das LGB weiterhin an seiner bisherigen Empfehlung fest, grundsätzlich einen Sicherheitsstreifen von mindestens 20 m Breite entlang der Hangkante von einer Bebauung freizuhalten. Inwieweit in einzelnen Teilbereichen diese Sicherheitsstreifen gegebenenfalls noch ausgedehnt werden muss, ist auf Grundlage der Ergebnisse der fortlaufenden Baugrunderkundungen festzulegen.*

### Steiffläche im mittleren Planungsgebiet:

*Nach derzeitigem Sachstand bedarf es u. E. für die Erschließung des o. g. Steilhanges (...) voraussichtlich eines im Vergleich hohen geotechnischen Aufwandes. Dies gilt sowohl für die Erkundung, als auch für eine eventuelle Bauausführung. Das LGB empfiehlt grundsätzlich von einer Bebauung dies Bereiches abzusehen. Auch für die unmittelbar oberhalb dieser Steiffläche anschließenden Bereich der Hochfläche empfiehlt sich, vorbehaltlich entsprechender Baugrunduntersuchungen, die Ausweisung eines ausreichend breiten Sicherheitsstreifens“.*

Mit Stand November 2006 liegen nun als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen, Analysen und Schlussfolgerungen zu den einzelnen Fragestellungen die folgenden Expertisen der WPW Geoconsult GmbH, Trier, vor:

- a) „Geotechnischer Bericht Zufahrtsstraße „Family Park“ in Wincheringen“, 28.August 2006
- b) „Geotechnischer Bericht Neubaugebiet Family Park in Wincheringen – Ortsteilzentrum (Towncenter)“, 26.Juli 2006
- c) „Geotechnischer Bericht Neubaugebiet Family Park in Wincheringen – Hangstabilität im Bereich der Parzellen 50-56“, 28.Novemeber 2006
- d) „Stellungnahme Nr. 3“, 27.Februar 2007“

Es wird darin festgestellt, dass die Bebaubarkeit des Geländes einschließlich der äußeren Zufahrtsstraßen sowie der inneren Erschließung unter Beachtung von Maßgaben gewährleistet werden kann und zwar im einzelnen wie folgt:

### **Bezogen auf die äußere Erschließungsstraße „West“:**

Hierzu heißt es im Bericht zu a):

*„Auf einem Plateau nördlich der Ortslage Wincheringen ist die Erschließung eines Neubaugebietes geplant. In diesem Zusammenhang sollen vorhandene Wirtschaftwege, die im Moselhang zwischen der L 134 und dem Neubaugebiet verlaufen, als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Die geplante Straße liegt innerhalb eines Rutschgebietes.*

*Die Trasse durchläuft unterschiedliche geologische Formationen, die sich in der Mächtigkeit der Lockerbodenüberdeckung sowie der Ausbildung der Zersatzzone und des Festgesteins zum Teil deutlich voneinander unterscheiden.*

*Die Bodenverhältnisse wurden anhand folgender Bereiche beschrieben:*

- Lockerbodenüberdeckung
- Gipsmergel des Mittleren Muschelkalks (ca. Station 0+000 - 0+620)

- *Dolomitschichten des Oberen Muschelkalks (ca. Station 0+620 - 0+993)*

*Im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme sind verschiedene Einschnitte und Anschüttungen erforderlich, für die Bemessungsgrundlagen und Ausführungshinweise erarbeitet wurden.*

*Zwischen Station 0+030 und 0+080 wird eine talseitige Verschiebung der Trasse empfohlen, um Schäden an der vorhandenen Bebauung vermeiden zu können.*

*Etwa bei Station 0+590 - Station 0+620 befindet sich eine alte Deponie. Um Schwierigkeiten bei der Standsicherheit des hier geplanten Dammes und Kosten für die Entsorgung des Aushubmaterials zu vermeiden, ist die Trasse in diesem Bereich zu verlegen. In diesem Zusammenhang ist eine genaue Abgrenzung der Deponiefläche erforderlich (ggf. über Historische Erkundung).*

*Die Inklinometerergebnisse lassen im erfassten Tiefenbereich (Tiefe 31 m unter GOK) keine Gleitfugen, o.ä. erkennen. Eine generelle Standsicherheitsgefährdung des Hanges durch die Baumaßnahme ist demnach nicht zu erwarten.*

*Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass in Teilabschnitten der Zufahrtsstraße unvermeidbare Verschiebungen und Setzungen auftreten werden, die einen erhöhten Unterhaltungs- und Reparaturaufwand notwendig machen. In Zuge des Berichtes wurde auf mögliche Maßnahmen eingegangen, die eine Vergleichmäßigung der Verformungen bewirken können.*

*Die talwärts gerichteten Verschiebungen betragen unter Berücksichtigung der geodätischen Messergebnisse ca. 1 cm - 2 cm pro Jahr. Eine weitere messtechnische Beobachtung wird dringend empfohlen.“*

**Bezogen auf die Hangstabilität entlang der westlichen Geländekante im Bereich des Gemeinbedarfszentrums (Towncenter):**

Hierzu heißt es im Bericht zu b):

*„Wie bereits erwähnt, wurde seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfohlen, dass grundsätzlich ein  $\geq 20$  m breiter Sicherheitsstreifen entlang der Steilhangkante von einer Bebauung freizuhalten ist. Diese Empfehlung galt unter dem Vorbehalt der Ergebnisse weiterführender Untersuchungen. Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass je nach Ergebnisse der weiteren Untersuchungen evtl. bereichsweise eine Ausdehnung des Sicherheitsstreifens erforderlich wird.*

*In der vorliegenden Planung wurde der empfohlene Mindestabstand der Bebauung zur Hangkante - mit Ausnahme des Schwimmbeckens - eingehalten. In Bezug auf dieses Bauwerk wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.2 (Anm. – siehe Gutachtenbericht) verwiesen.*

*Eine Verbreiterung des Sicherheitsstreifens über die bislang eingeplanten 20 m hinaus ist auf Grundlage der Erkundungsergebnisse nicht erforderlich. Dies wird wie folgt begründet:*

- *Die geplante Bebauung führt unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Gebäudelasten (maximal zwei Vollgeschosse) und der Aushubentlastung zu einer vernachlässigbaren*

*Veränderung des vorhandenen Hanggleichgewichts. Überdies wird die Hangstabilität durch den Einschnitt der Zufahrtsstraße gegenüber dem jetzigen Zustand nicht ungünstig beeinflusst. Dies setzt allerdings voraus, dass die Standsicherheit der Einschnittböschungen ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Vernagelung, Begrenzung der Böschungsneigung) sichergestellt wird.*

- *Im Gelände entlang der Hangkante wurden keine Hinweise auf Rutschungsbewegungen in jüngerer Vergangenheit (z.B. Horizontal- oder Vertikalversätze) beobachtet.*
- *In den quer zur Hangkante bis ca. 10 m langen Schürfruben SCH 10 – 13 wurden keine Schichtversätze oder Zerreißungsklüfte vorgefunden.*
- *Der Steilhang bildet mit Neigungen von i.d.R.  $\leq 40^\circ$  keine schroffe Felskante aus, bei der ein plötzliches, sich nicht ankündigendes Abbrechen von Felsblöcken (Felssturz) zu befürchten wäre. Zudem wird der Hang durch die vorgelagerten Massen und den Bewuchs stabilisiert. Aufgrund der Geländetopographie ist eher anzunehmen, dass etwaige Hangbewegungen infolge Driften auf dem Mittleren Muschelkalk relativ langsam und kontinuierlich auftreten. Solche Bewegungen können durch geodätische Lage- und Höhenkontrollen von Messpunkten entlang der Hangkante erkannt werden<sup>3</sup>. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Bewegungen im Untergrund mit zunehmendem Abstand zur Steilhangkante unwahrscheinlicher werden.*
- *Während der Ausführung des Hangeinschnitts für die Zufahrtsstraße und der Erdarbeiten für die Gebäude kann und muss eine gezielte Überprüfung der angetroffenen Baugrundverhältnisse erfolgen. Im Zuge dieser baubegleitenden Kontrollen sind insbesondere die Beschaffenheit des Lockerbodens und des Gebirges (z.B. Einfallrichtungen und -winkel der Trennflächen, Durchtrennungsgrad) und der Verlauf und die Ausdehnung etwaiger Störungszonen zu überprüfen. Da die Errichtung des Ortsteilszentrums erst nach Herstellung der Zufahrt geplant ist<sup>4</sup>, besteht die Möglichkeit, die bei Ausführung des Hangeinschnitts gewonnenen Aufschlussresultate im Hinblick auf mögliche Hangbewegungen und Störungszonen zu bewerten. Ggf. können auf dieser Grundlage gezielte konstruktive Maßnahmen zur Geländestabilisierung geplant und ausgeführt werden.*

*Von einer generellen Verringerung der Breite des Sicherheitsstreifens ist derzeit abzuraten. Dies gründet sich insbesondere darauf, dass die Erkundungsergebnisse auf Störungszonen innerhalb des Areals schließen lassen. Verlauf, Art und Ausdehnung der Störungen können auf Basis der vorhandenen Untersuchungsergebnisse jedoch nicht zuverlässig angegeben werden.“*

### **Bezogen auf die Hangstabilität entlang der westlichen Geländekante im Bereich des WA 1:**

Hierzu heißt es im Bericht zu c):

*„Auf Basis der Aufschlussresultate und den vorliegenden Kenntnissen zur Geologischen Situation bestehen gegen die geplante hangnahe*

---

<sup>3</sup> Messpunkte entlang der Hangkante und im höhergelegenen Areal wurden bereits installiert und eingemessen. Weitere Messungen sind vorgesehen.

<sup>4</sup> Die Zufahrtsstraße soll bauzeitlich als Baustraße zur Verfügung stehen.

*Bebauung der Hangschulter mit Einfamilienhäusern keine grundsätzlichen Bedenken. Zwischen der Bebauung und der Hangkante sollte ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m eingehalten werden.*

*In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass zur Feststellung von Hangbewegungen entlang der Hangkante des Neubaugebietes geodätische Messungen ausgeführt werden. Aktuelle Messergebnisse werden in Kürze vorliegen. Diese sind in die weitere Beurteilung mit einzubeziehen.*

*Eine Bebauung im Hang wird aufgrund der festgestellten Abrisskanten bzw. wegen der ausgeprägten Hanglehmüberdeckung (Schürfe SCH 7A und 7B) auf den Parzellen 50 - 56 nicht empfohlen.*

*Da kleinere Verformungen im Bereich der Hangkante auch nach der Erkundung nicht ausgeschlossen werden können, sollte die hangnahe Bebauung mit möglichst steifen Gründungssystemen ausgeführt werden (z.B. elastisch gebettete Bodenplatte, Fundamentrost und Kellerwände aus Stahlbeton). Zudem sind die Baugrundverhältnisse im Zuge der Erdarbeiten insbesondere im Hinblick auf vorhandene Hangzerreißungsklüfte etc. fachtechnisch zu kontrollieren.*

*Die im Bereich der Parzellen 50 – 52 vorhandene Stützwand ist im gegenwärtigen Zustand augenscheinlich nicht standsicher. Sofern sie erhalten werden soll und/oder durch die Bebauung zusätzlich beansprucht wird, ist eine Ertüchtigung der Mauer notwendig.*

*Der Wasser- und Witterungsempfindlichkeit des Deckbodens und des Mergelsteins ist durch z.B. durch folgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:*

- *Eine Durchfeuchtung des Hangs durch Versickerung von Oberflächen- und Dränagewasser ist zu vermeiden. Sofern keine geeignete Vorflut für Bauwerksdränagen zur Verfügung steht (z.B. Regenwasserkanal), sind die erdberührten Wände mit möglichst geringdurchlässigen Materialien zu hinterfüllen. Die erdberührten Bauteile müssen dann wegen des möglichen Sickerwasseraufstaus als dichte Wannen (z.B. geklebte Wannen oder WU-Beton) ausgebildet werden.*
- *Erd- und Schwimmbecken sind nur unter der Maßgabe zulässig, wenn Ihre Dichtigkeit durch entsprechende konstruktive Maßnahmen dauerhaft gewährleistet werden kann“.*

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hatte zu dem letzt genannten Bezug in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu bedenken gegeben, dass ein Abstand von 3 m zwischen der Bebauung im WA 1 und der Hangkante nach dortiger Auffassung voraussichtlich nicht ausreichend sei (vgl. Absatz 1 in Bericht zu c). Die Thematik wurde daraufhin mit dem Landesamt erneut eingehend (u.a. auch in einem weiteren Ortstermin) besprochen.

Dabei stellte sich heraus, dass sich das Landesamt bei dem angeregten Sicherheitsstreifen (15 bis 20 m) auf die Hangkante an der unmittelbaren Grenze des Baugebietes bezog. Die Gutachten von WPW bezogen sich im Geotechnischen Bericht jedoch auf die Kante eines Hangs oberhalb der Baugebietsgrenze. Dieses Missverständnis wurde ausgeräumt.

In Abstimmung mit dem Landesamt wurde so dann vor Ort entschieden, dass ein Sicherheitsabstand zur oberen Hangkante nicht eingehalten werden müsse.

Die Bebauung in diesem Bereich müsse allerdings mit einem möglichst steifen Kellersystem (Wände und Bodenplatte aus Stahlbeton) ausgeführt werden, so dass kleine Hangbewegungen von den Gebäuden schadlos aufgenommen werden können. Zudem sind die Baugruben für die Wohnhäuser durch einen geotechnischen Sachverständigen im Hinblick auf mögliche Bewegungsanzeichen im Baugrund zu überprüfen.

Der genaue Verlauf der „oberen Hangkante“ wird vor Ort markiert und anschließend vom Vermesser lagemäßig eingemessen. Auf diese Weise steht für die weitere Planung eine eindeutige Festlegung zur Bebauungsgrenze im fraglichen Bereich zur Verfügung.

Es erfolgen die entsprechenden Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit einer Kennzeichnung der relevanten Grundstücksteile als „Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Weitergehende Maßnahmen, als die sich wie voranstehend aus den Gutachtenberichten zitierten Anforderungen, sind auf der Ebene der Bauleitplanung nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.

Bezogen auf die Anforderungen an den Straßen- und Leitungsbau im Plangebiet liegt eine separate fachgutachterliche Stellungnahme von WPW vor, die letztlich lediglich relevant für die jeweiligen Träger der Erschließungsmaßnahmen ist. Auf eine Widergabe wird daher an dieser Stelle verzichtet. Deren Beachtung im Zuge der Bauausführung ist jedoch unabdinglich. Gleiches gilt für die Stellungnahme von WPW in Bezug auf den Umgang mit PAK-haltigem Material der vorhandenen Wirtschaftswege.

**Die geologischen Gutachten sind nur in Gänze und Vollständigkeit gültig. Sie werden öffentlich ausgelegt und können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg eingesehen werden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.**

### 10.3 Soziale Infrastruktur

Hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Gemeinde bestehen vertragliche Übereinkünfte mit dem Maßnahmenträger im Plangebiet, dass dieser der Allgemeinheit dienende Freizeit-, Sport-, Spiel- sowie Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen (Kita, Jugendtreff) auf eigene Kosten errichten wird und der Nutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung stellen wird.

Die zu errichtende bis zu 4-gruppige Kita wird nach Herstellung durch den Erschließungsträger an die Gemeinde zur öffentlichen Trägerschaft übereignet werden. Die Einrichtung wird ausreichend sein, um den zukünftigen Bedarf für Wincheringen unter Berücksichtigung der vollständigen Besiedlung im Plangebiet abdecken zu können.

Die bestehende Grund- und Hauptschule Wincheringen wurde für über 400 Kinder konzipiert. Derzeit besuchen 136 Kinder die Grundschule und 59 (vormals 74) die Hauptschule. Räumlichkeiten für 400 Schüler sind noch vorhanden. Über Personalfragen kann erst im Einzelfall bei bestehendem Bedarf entschieden werden.

## 10.4 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte frühzeitig eine Überprüfung des Vorhabens auf potenzielle Konfliktsituationen hervorgerufen durch Geräusche im Zusammenhang mit bestehenden und geplanten Nutzungen. Hierzu wurde mit Stand September 2006 die „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten „Family Park“ in der Ortsgemeinde Wincheringen“ durch die FIRU mbH, Kaiserslautern, eingeholt.

Im Bezug auf Schallimmissionsschutz haben die Gutachter der FIRU eine Überprüfung unter sämtlich rechtlich relevanten Vorschriften vorgenommen, und zwar in Form einer Immissionsabschätzung wie folgt:

### 10.4.1 Verkehrsgeräusche

Die Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet und die Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung wurden gemäß RLS-90 berechnet. Die Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die Bahnstrecke Trier – Perl wurden gemäß Schall 03 berechnet.

Im Prognose-Planfall 2020 werden auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets zusätzlich zu den Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall die durch die geplanten Wohnnutzungen induzierten Kfz-Verkehre abgewickelt.

Der durch das geplante Wohngebiet zu erwartende Zusatzverkehr wurde gutachterlicherseits nach dem im Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (Bossert: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2 Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Wiesbaden 2000) dargelegten Verfahren abgeschätzt. Die Abschätzung erfolgte auf der Grundlage der für das geplante Wohngebiet prognostizierten Anzahl von maximal 350 Wohneinheiten. Dies stellt einen Vorsorgewert dar, um bei einer eventuellen späteren Erweiterung des Plangebietes von vorne herein auf der „sicheren Seite“ gerechnet zu haben.

**Tabelle 1: Abschätzung der Verkehrserzeugung des Wohngebiets**

<b>Ausgangsdaten</b>		
Wohneinheiten WE	350	
Einwohner/WE	3	(Hoher Wert für ländliche Gemeinden)
Wege/Einwohner	3,5	(Mittelwert für neuere Wohngebiete in ländl. Gemeinden)
MIV-Anteil	70%	(Wert für ungünstige ÖPNV- und Nahversorgungsstruktur)
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	(hoher Selbstfahreranteil)
<b>Zwischenergebnisse</b>		
Einwohner	1050	
Wege	3675	
Einwohnerverkehr (Pkw/24h)	2339	
Besucher- / Geschäftsverkehr	234	(10% des Einwohnerverkehrs)
<b>Verkehrserzeugung</b>		
Summe Fahrten Pkw	2573	
Fahrten Lkw	53	(0,05 Lkw-Fahrten pro Einwohner)

Es wurde im Gutachten davon ausgegangen, dass 50 % des Kfz-Verkehrs vom bzw. zum geplanten Wohngebiet über die Anbindung an die L 134, 30 % über die K 110 und 20 % über die Anbindung Weinbergstraße zu- und abfließen. Weiterhin

wird angenommen, dass jeweils 10 % der induzierten Kfz-Fahrten über die L 134 und die K 110 (Trierer Straße) in den Ort fließen.

Es wurde dabei plausibel von folgender Verteilung der induzierten Verkehre auf die Straßenabschnitte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgegangen:

- 50% Anbindung zur L 134
- 40% L 134 in Richtung B 419
- 10% L 134 in Richtung Wincheringen
- 30% Anbindung zur K 110
- 10% K 110 in Richtung Wincheringen
- 20% Weinbergstraße

Die Verkehrsverteilung und die Verkehrsmengen auf den geplanten Haupterschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden wie folgt abgeschätzt:

- 40% Erschließungsstraße Nord (entspricht 1.030 Kfz/24h)
- 60% Erschließungsstraße West (entspricht 1.544 Kfz/24h)
- 60% Erschließungsstraße Ost (entspricht 1.544 Kfz/24h)
- 20% Erschließungsstraße Süd (entspricht 515 Kfz/24h)

Auf der Grundlage dieser Annahmen wurden für den Prognose-Planfall die Verkehrszahlen und Emissionspegel durch die Gutachter der FIRU mit den folgenden Ergebnissen berechnet:

#### 10.4.1.1 Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

Die Verkehrslärmbelastung erreicht im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung der durch die geplanten Nutzungen induzierten Verkehre an keinem Immissionsort Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht.

Die durch die Planungen induzierten Kfz-Verkehre führen an den nächstgelegenen Gebäuden an der L 134 (Am Mühlenberg 1 und 2) und an der K 110 (Trierer Straße) im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbeurteilungspegel von weniger als 1 dB(A).

Für die Immissionsorte an der Weinbergstraße werden im Prognose-Planfall nach Verwirklichung der Planungen Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) am Tag und bis zu 49 dB(A) in der Nacht, für die Immissionsorte Am Mühlenberg 3 und 5 Beurteilungspegel von 55,4 dB(A) am Tag und 47,1 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Letztere werden im Wesentlichen durch den Kfz-Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße (Anbindung L 134) verursacht.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, die nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beim Neubau einer Straße einzuhalten sind, werden deutlich unterschritten.

Aus den Regelungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ergibt sich nichts anderes. Zwar werden die dortigen Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 db (A) am Tag und 45 db (A) in der Nacht bei der hier vorgenommenen worst-case-Betrachtung geringfügig überschritten. Im Unterschied zur 16. BImSchV

handelt es sich bei der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau jedoch nicht um verbindliche Grenzwerte, sondern lediglich um sogenannte Orientierungswerte. Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles. Es ist nach ständiger Rechtsprechung anerkannt, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) ohne weiteres das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. So liegt es hier. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt hier bereits weit unter 5 db (A). Ferner werden die Grenzwerte der 16. BImSchV in vollem Umfang eingehalten. Hinzu kommt, dass die Lärmberechnung auf der Grundlage einer absoluten worst-case-Betrachtung erstellt worden ist.

Für die Erschließungsstraße (Planstraße 900) wurde für den Prognose-Planfall nach Verwirklichung der geplanten Bebauung ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 1.200 Pkw- und 26 Lkw-Fahrten am Tag zwischen 6.00 und 22.00 Uhr und rund 100 Pkw-Fahrten in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr angesetzt. Für die Bauphase wurden keine gesonderten Verkehrsprognosen zu den möglichen Lkw-Verkehren angestellt. Ohne Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Wohngebiete von 59 dB(A) könnten auf der geplanten Erschließungsstraße während der Bauphase im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr mehr als 50 Lkw-Fahrten stattfinden. Hielte man für überschaubare Phasen intensiver Bautätigkeit im Tagzeitraum Verkehrslärmeinwirkungen bis zu dem Mischgebietsgrenzwert von 64 dB(A) für zumutbar, wären mehr als 150 Lkw-Fahrten pro Tag möglich. Dies wird als vollkommen ausreichend angesehen, den möglichen Maximallastfall anforderungsgemäß im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt zu haben. Denn es stehen noch zwei weitere Zufahrten für Baustellenverkehre zur Verfügung.

**Nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung als nicht wesentlich zu beurteilen. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz bestehender stöempfindlicher Nutzungen in der Umgebung sind nicht erforderlich.**

#### 10.4.1.2 Einwirkungen im Plangebiet

Im größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschreiten die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Der Orientierungswert wird nachts bei freier Schallausbreitung entlang der geplanten Haupteerschließungsstraßen bis zu einem Abstand von 24 m zur Straßenachse überschritten.

Darüber hinaus ist nachts durch den Schienenverkehrslärm im nordwestlichen Teil des Plangebiets bis zu einem Abstand von 40 m zur Plangebietsgrenze und im Bereich um die geplanten Freizeitnutzungen mit geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswerts zu rechnen.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sind lediglich entlang der Haupteerschließungsstraßen bis zu einem Abstand von

10 m zu den Straßenachsen zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte werden in den betroffenen Gebieten um weniger als 3 dB(A) überschritten.

Für die Bereiche, für Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV prognostiziert werden, sind demnach Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und durch Festsetzung planungsrechtlich abzusichern.

Dabei ist entlang der Erschließungsstraßen kein aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle möglich.

Der erforderliche Schallschutz soll deshalb durch passive Maßnahmen sichergestellt werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im ungünstigsten Fall - nämlich ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung – durch die Gutachter der FIRU ermittelten Lärmpegelbereiche wurden wie folgt festgesetzt:

*„Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den textlich festgesetzten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße aufweisen:*

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

*Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):*

*Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB*

*Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB*

*Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.*

*Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.*

*Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.“*

#### 10.4.2 Sport- und Freizeitlärm

Die gutachterliche Abschätzung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der gemäß Bebauungskonzept vorgesehenen Sportanlagen im südwestlichen Teil des Plangebiets ergab lediglich in der Ruhezeit am Sonn- oder Feiertagmittag für wenige Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft der Sport- und Freizeitnutzungen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der Sportanlagenlärmschutzverordnung von 50 dB(A).

Außerhalb der Ruhezeiten werden keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) zu erwarten sein, so die Gutachter.

Da das vorliegende Bebauungskonzept lediglich einen ersten Entwurf für das geplante Sport- und Freizeitcenter darstellt und derzeit noch nicht feststeht, wie dieses Sport- und Freizeitcenter tatsächlich verwirklicht werden wird, wurde gutachterlicherseits empfohlen, bei der Konkretisierung der Planungen und Nutzungskonzepte für das Sport- und Freizeitcenter die Auswirkungen der Planungen auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung zu berücksichtigen.

Erforderlichenfalls sind im Baugenehmigungsverfahren Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (Abschirmung durch Terrassierung der Grundstücke, Stützmauern, Lärmschutzwände) oder die Betriebs- und Nutzungszeiten zu regeln.

Es ergeht an dieser Stelle lediglich der Hinweis an den Maßnahmenträger im Baugebiet, die ggf. erforderlich werdenden schalltechnischen Maßnahmen diesbezüglich im Rahmen der Objektplanung ermitteln zu lassen.

Das schalltechnische Gutachten weist somit die generelle Realisierbarkeit der beabsichtigten Nutzungen auch in schallschutztechnischer Hinsicht nach. Dabei müssen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht alle Details im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern der zweiten Stufe, nämlich dem Baugenehmigungsverfahren, können konkrete Einzelregelungen vorbehalten bleiben, weil dann auch die exakte Ausformung und Lage der Baukörper Regelungsgegenstand ist.

#### 10.5 Bodendenkmalpflege

Die im Sommer 2006 unter Federführung des Rheinisches Landesmuseum Trier durchgeführte Prospektion hatte keine Hinweise auf relevante Bodendenkmalfunde im Plangebiet erbracht. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen somit keine Bedenken mehr gegen die Planung.

#### 10.6 Wechselwirkungen der Planung im Hinblick auf Spritzmitteleinsatz im Weinbau auf benachbarten Flächen zum Plangebiet

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einzelne weinbaulich genutzte Flächen an. Es handelt sich dabei zum einen um das Flurstück Nr. 373 (Flur 2) in ebener Lage, topografisch ca. 1m als das Plangebiet gelegen. Zum anderen um das Flurstück Nr. 498/1 (Flur 2) und Nachbarparzellen in steiler Hanglage, abgewandt vom Plangebiet,

wobei nur die obersten Rebzeilen an das Plangebiet angrenzen und diese mit einem Höhenunterschied von 2,20 m bis 2,50 m (Stützmauer) topografisch tieferliegend.

Auf den vorgenannten Flächen werden regelmäßig Pflanzenschutzmittel angewandt. Pflanzenschutz im Weinbau dient der Gesunderhaltung der Reben, damit sie ihre vegetative und generative Leistungsfähigkeit erhalten können. Viele Pflanzenschutzmittel werden von der zuständigen Biologischen Bundesanstalt (BBA) mit Anwendungsbestimmungen zugelassen, mit der Folge, dass sie nur unter deren Einhaltung beispielsweise in der Nähe von Oberflächengewässern und/oder terrestrischen Biotopen ausgebracht werden dürfen. Alle Anwendungsbestimmungen haben das gemeinsame Ziel, die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auf Nichtzielflächen (z.B. Hecken oder Saumstrukturen) zu reduzieren, sowie negative Auswirkungen auf die darin vorkommenden Pflanzen und Tiere zu minimieren.

Das Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft hat unter dem 09. Februar 2005 die *„Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“* aktualisiert und durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger Nr. 58a vom 24. März 2005 in Kraft gesetzt. In diesen wird erkennbar, dass das Bundesministerium dem Schutz angrenzender Wohngebiete und Freizeitanlagen zwar textlich wenig Raum gibt, die hervorgehobene Bedeutung dieser schutzwürdigen Flächen jedoch vom Pflanzenschutzmittelanwender nicht zu unterschätzen ist.

Alle vorgenannten Aspekte sprechen in erster Linie die Vorsorgepflichten des **Pflanzenschutzmittelanwenders** bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln an. Er unterliegt der Pflicht zur Beachtung umfangreicher Auflagen zum Schutz von angrenzenden Flächen, Gewässern, Kulturen und darin befindlichen Lebewesen. Die weinbaulichen Beratungsfachstellen der Dienstleistungszentren Ländlicher Raum arbeiten deshalb beispielweise daran, Belästigungen der Nachbarschaft durch Abdrift mittels Empfehlung zur Verwendung grobtropfiger Düsen und geeigneter Applikationsmethoden zu entschärfen. Bei der Planung neuer Wohngebiete soll jedoch auch von Seiten der Kommunen grundsätzlich darauf hingewirkt werden, dass zwischen weinbaulich genutzten Flächen und Wohnbereichen genügend breite Abstände (z. B. Straßen) vorgesehen werden und/oder dichtwachsende Hecken oder Gehölzstreifen als Driftschutz angepflanzt werden.

Vor diesem Hintergrund hatte die Ortsgemeinde als Grundlage für ihre Abwägungsentscheidungen im Hinblick auf Pflanzenschutzmittelanwendung im Weinbau, ausgehend von den angrenzenden Weinbergparzellen auf das Plangebiet über den Erschließungsträger die Einholung eines Sachverständigengutachtens veranlasst und die sich aus einer gutachterlichen Ersteinschätzung ergebenden Maßnahmenvorschläge zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Nun liegt mit Stand Juni 2007 die Endfassung des *„Gutachten zu Abdriftfragen bei Pflanzenschutzspritzungen im Weinbau, ausgehend von den angrenzenden Weinbergparzellen auf das Neubaugebiet „Family Park - Auf Mont“ in Wincheringen“* des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing. Rudolf Traut, Klüsserath / Mosel, vor.

Darin heißt es zunächst zum anerkannten aktuellen Stand der Untersuchungsmethodik in Wissenschaft und Technik hinsichtlich Abdriftverhalten und abdriftreduzierenden Maßnahmen wie folgt:

*„Es gibt eine Vielzahl von Untersuchungen zu Abdriften von Pflanzenschutzmitteln, ausgehend z. B. von verschiedenen Applikationstechniken und Applikationsgeräten; es gibt Untersuchungen über Abdriftkonzentrationen in Abhängigkeit zu verschiedenen Messabständen zur Abdriftquelle und in verschiedenen landwirtschaftlichen Kulturen; ebenso wurden Gewässerbelastungen durch Abdrift unter verschiedenen Versuchsbedingungen*

und mit unterschiedlichen Pflanzenschutzmitteln und –geräten gemessen. Diese Untersuchungen wurden in der Mehrheit im Rahmen von Pflanzenschutzmittel-Zulassungsverfahren durch mehrere landwirtschaftliche Institute für die BBA erstellt. Meist handelte es sich dabei um "worst case"-Szenarien, die eine mangels Saumstrukturen ungehinderte Abdrift im freien Feld simulierten. Die Methodik dieser Abdriftversuche ist in die Praxis der realen Abdriftverhalten von Pflanzenschutzmitteln in der Raumkultur "Weinbau" meist deshalb nicht übertragbar, da die Rebzeilen selbst bereits durch die Höhe und Dichte ihrer Laubwände eine Filter- bzw. Sperrwirkung für abgedriftete Sprühnebel darstellen - also abdriftreduzierend wirken. Abdriftresultate aus Messungen in Gewässern, die mit natürlichem Uferbewuchs umgeben sind, können nur bedingt als Vergleich herangezogen werden, da die Aufwuchsdichte sowie die Dichte der Belaubung des Uferbewuchses nicht definiert sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass es keine zuverlässigen Versuchsanstellungen gibt, die die konkreten Abdriftpotenziale von Pflanzenschutzmitteln aus weinbaulichen Applikationen bei Vorhandensein von definierten, abdriftreduzierenden Saum- / Pflanzenstrukturen untersucht hat. Insofern ist die abdrifthemmende bzw. –reduzierende Wirkung von Schutzwällen und / oder Schutzbepflanzungen wie Hecken, Sträuchern oder Gebüsch wissenschaftlich nicht ermittelt und konkrete Abdrifteinflüsse aus weinbaulichen Pflanzenschutzmaßnahmen auf angrenzende Wohngebiete in Abhängigkeit definierter, abdriftreduzierender Schutzmaßnahmen nicht belegt.

Das DLR Neustadt, Abteilung Phytomedizin, hatte im Rahmen von Untersuchungen zum Verzeichnis "Risikomindernde Anwendungsbedingungen" (Stand April 2002) für die BBA die abdrifthemmende Wirkung von Rebenlaubwänden (Rebzeilen) gemessen und folgende Ergebnisse festgestellt:

Zwischen der behandelten Fläche eines Weinbergs und einem Gewässer liegen 4 Rebzeilen, die unbehandelt bleiben.

Ergebnis: Risikominderung von 90 %

Zwischen der behandelten Fläche und einem Gewässer liegen 2 Rebzeilen, die unbehandelt bleiben.

Ergebnis: Risikominderung von 75 %

Diese Ergebnisse belegen zumindest die reduzierende Wirkung dichter Laubwände gegen Tröpfchenabdrift (eine Rebzeile hat in der Regel eine Höhe von ca. 2,00 – 2,20 Meter). Im Falle von 4 unbehandelt Rebzeilen, die als natürlicher Filter wirken, reduzieren diese 4 Zeilen selbst die Abdrift sogar um mindestens 90 %. Unterstellt man hierbei, dass jede ausgewachsene Rebzeile eine Laubwandstärke von ca. 0,40 cm und jede Rebasse eine Breite von ca. 1,60 m hat, ergibt sich daraus eine Gesamtraumtiefe von:

$$4 \times 1,60 \text{ m} + 4 \times 0,40 \text{ m} = 8,00 \text{ m inklusive einer Bepflanzung von 1,60 m Breite.}$$

Eine weitere Untersuchung zur abdrifthemmenden Wirkung von Ufervegetation an Gewässern ergab folgendes Ergebnis:

Versuchsbedingung:

Gemessen wurde die Abdrift hinter einer dichten Ufervegetation mit einer Mindestbreite von 1 m, die die Höhe der Rebenlaubwand um mindestens 1 m überragte.

Ergebnis:

Die Ufervegetation erreichte eine Abdriftreduzierung von mindestens 50 %.

Diese beiden Praxisversuche spiegeln zwar nicht die tatsächliche Wirkung der Abdriftreduzierung durch die geplante Schutzbepflanzung zwischen Neubaugebiet und Weinbergen in Wincheringen exakt wider; sie sind aber durchaus geeignet,

*deren Versuchsergebnisse auf die konkrete Planung von Schutzmaßnahmen abzuleiten.“*

Im Hinblick auf die konkrete Planung in Wincheringen heißt es weiter in Kap. V.3 der Expertise wie folgt:

*„Die Versuchsergebnisse des DLR Neustadt (s. Punkt IV. des Gutachtens) zeigen, dass eine dichte Belaubung mit einer Laubwandtiefe von insgesamt ca. 1,60 m und einer abdriftschluckenden Raumtiefe von ca. 8,00 m drastische Abdriftreduzierungen von mindestens 90 % gewährleisten. Die Raumtiefe von 8,00 m wird durch den Abstand der Weinbergsgrenze bis hin zur straßenseitigen Grenze der Bauparzelle in der Bebauungsplanung Wincheringen deutlich übertroffen:*

$$\text{Erdwall} = 4,20 \text{ m} + \text{Straßenbreite} = 5,50 \text{ m} = 9,70 \text{ m Raumtiefe.}$$

*Um den Schutz des Wohnbereiches weiter zu erhöhen gilt es also, den Faktor „Schutzpflanzung“ zu optimieren mit dem Ziel, auch höher verwehende Sprühnebel, die über die Rebenlaubwand hinaus abdriften, aufzufangen.*

*Laut dem vorseitig beschriebenen Versuchsergebnis reduzieren Ufervegetationen, die die Höhe der zu behandelnden Raumkultur um mindestens 1 Meter überragen, die Abdrift um mindestens 50 %. Laut den Bestimmungen zum Verzeichnis „Risikomindernde Anwendungsbedingungen“ addieren sich die Kombination mehrerer Schutzmaßnahmen in ihrer abdriftreduzierenden Wirkung. Daraus ist zu folgern: Eine dichte Laubwand in der Höhe der zu behandelnden Raumkultur gewährleistet bereits 90% Abdriftreduzierung; erhöht man die dichte Pflanzungsstruktur um mindestens 1 m über die Höhe der Raumkultur, so erhöht man die 90 %-ige Abdriftreduzierung wiederum um mehrere Prozentpunkte.“*

Als Lösungsansätze werden gutachterlicherseits im Fazit des Kap. V.2. der Expertise so dann die nachfolgend dargelegten Vorschläge unterbreitet.

In bezug auf den Grenzverlauf des Plangebietes zu Flurstück 373 heißt es im Gutachten:

*„Gutachterlicherseits wird deshalb vorgeschlagen, grenzverlaufend zum Weinbergsgelände der Parzelle Adam eine Kombination von Erdwall und/ oder Bepflanzung zu errichten, die insgesamt eine Höhe von mindestens 4 Metern über dem Höhenniveau der Weinbergsparzelle erreichen. Dabei soll eine Saumstruktur mit dichter Belaubung durch Bepflanzungen von z. B. der Art Immergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare*) entstehen, die eine Heckenstärke von mindestens 1,60 m garantiert. Diese „Kernbepflanzung“ der Saumstruktur sollte ergänzt werden durch weitere, gemischte Bepflanzungen von Hecken oder Gebüsch lockerer Art und in der Weise, dass die Gesamtbreite der Saumstruktur durchgängig nicht mehr als 3 Meter beträgt, so dass der Winzer keiner Abstandseinhaltung zu dieser Saumstruktur unterliegt.“*

Zum Grenzverlauf zu Flurstück 498/1 und Nachbarschaft heißt es im Gutachten weiter:

*„Die Topografie ist in diesem Fall für die Lösung zum Abdriftschutz günstiger, da der Großteil der Pflanzenschutzmittelapplikation im steilen Hang ausgebracht wird. Hier werden die verwehten Sprühnebel zwar je nach Thermik der Aufwinde in seltenen Fällen am Hang hoch getragen, jedoch nicht in streng vertikaler Richtung bis über den Hang und damit über die Bergkante hinaus. Vielmehr ist stets zu beobachten, dass Windbewegungen in den Weinbergshang hinein die abdriftenden Sprühnebel bereits am Berghang bzw. an den Reben „abscheren“ lassen. Insofern sind die Pflanzenschutzspritzungen im Steilhang der Parzelle Permesang in Bezug auf Abdrifteinflüsse auf das Neubaugebiet aus gutachterlicher Sicht zunächst einmal als unproblematisch zu bezeichnen.“*

*Allein am oberen Ende der Weinbergsparzelle zur Bergkante hin (die obersten 4 – 5 Rebstöcke hoch) könnten, ähnlich wie von der Parzelle Adam ausgehend, theoretisch Abdriften in das Neubaugebiet entstehen. Häufig herrschen in dieser Region Westwinde vor; das Neubaugebiet liegt jedoch in nord-nordwestlicher Richtung der Parzelle Permesang. Trotz unkalkulierbarer tatsächlicher Windverhältnisse speziell am jeweiligen Spritztermin an diesem Hang ist deshalb davon auszugehen, dass sich die Gefahren der Abdrifteinflüsse so bereits auf natürliche Weise reduzieren. Zudem befindet sich am oberhalb des Weinbergs gelegenen Wirtschaftsweg eine Stützmauer zum Neubaugebiet mit einer Höhe von derzeit ca. 2,20 m – 2,50 m. (Es) ist geplant, das Wohngebiet in diesem Bereich durch Erdaufschüttungen weiter anzuheben. Bereits der topografische Höhenunterschied zum Weinberg wird das ohnehin geringe Abdriftrisiko weiter auf ein zumutbares Maß reduzieren.*

*Um allerdings auch hier eventuell möglichen, ungünstigsten Bedingungen und Windverhältnissen Rechnung zu tragen, wird folgender Lösungsvorschlag das Abdriftrisiko auf ein Mindestmaß beschränken:*

*Oberhalb der Stützmauer, also auf einem Höhengniveau von mindestens 2,50 m über der Bergkante der Weinbergsparzelle Permesang, soll eine lockere Mischbepflanzung aus Hecken, Sträuchern und/oder Gebüsch entstehen, die in ihrer Höhe inklusive bestehender Topografie plus weiterer Erdaufschüttungen die Bergkante um mindestens 4 Meter überragt. Der anzulegende Bepflanzungsaufwuchs soll auch hier weniger als 3 Meter in der Tiefe betragen - wenn auch in diesem Fall ohnehin keine NT-Auflagen greifen, die sich an der Saumstruktur bemessen, da der bestehende Wirtschaftsweg bereits der NT-Auflagen enthebt.“*

Im Ergebnis seiner Betrachtungen stellt der Sachverständige abschließend fest, dass das Verwehen von Sprühnebel in höheren Zonen über die Zeilen bzw. Laubwände hinweg, sich je nach extremen Windeinflüssen mit vertretbarem technischen Aufwand zwar nicht immer vollständig vermeiden lasse. Bei Einhaltung der *“Grundsätze der guten fachlichen Praxis“* sowie der Einhaltung der Auflagen nach den Bestimmungen des Geräte- und Mitteleinsatzes durch den Pflanzenschutzmittelanwender seien allerdings nach Umsetzung vorstehender Lösungsvorschläge nach den praktischen Erfahrung des Gutachters und unter Einrechnung der Untersuchungsergebnisse des BVL und des DLR Neustadt, die auf dieses konkrete Planungsvorhaben der Gemeinde Wincheringen abgeleitet werden können, keine unzumutbaren Abdriftbelastungen für die Anwohner dieser beiden Weinberge zu erwarten.

Die angrenzenden Winzer würden im übrigen dadurch in ihrer Pflanzenschutzmittelapplikation gegenüber ihren bisherigen Bewirtschaftungsweisen nicht eingeschränkt werden.

Die Gemeinde hat sich den Gutachtenergebnissen nach eingehender Prüfung und Gewichtung insgesamt angeschlossen und die erforderlichen, aus dem Gutachten ableitbaren Maßnahmen in die Planung durch Festsetzung übernommen. Die jeweiligen Maßnahmen einschl. zusätzlich ergänzend geplanter und zur korrekten Umsetzung notwendige Erdaufschüttungen (flach gestreckter Wall u.dgl.) werden des weiteren ebenso auch noch vertraglich mit dem Erschließungsträger zur verpflichtenden Umsetzung durch diesen vereinbart. Ausnahmen sind dann möglich, wenn beispielsweise dauerhaft ein Einsatz abdriftmindernder Applikationstechniken sichergestellt werden kann oder der Weinberg aufgegeben wird.

Im Hinblick auf die Vorgaben aus dem Nachbarrecht für das Land Rheinland-Pfalz hatte die Prüfung im übrigen ergeben, dass in dem geplanten Grünstreifen von ca. 4 - 5 m Breite eine Hecke von mehr als 2,0 m Höhe mit den Vorgaben aus §§ 44, 45, 46 NachbarrechtsG vereinbar ist, wenn diese im grenzabgewandten Bereich gepflanzt wird.

Die Bepflanzung im straßenzugewandten Bereich sollte auch die ausreichende Belichtung und ausreichende Windzufuhr sichern.

### 10.7 Ergebnis der Einschätzungen hinsichtlich Planungswirkungen

Die durchgeführten Abschätzungen und gutachterlichen Erhebungen hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der Planung haben gezeigt, dass sich das Projekt unter Beachtung von Maßgaben in einem insgesamt verträglichen Rahmen realisieren lassen wird.

Wesentliche Vorgabe ist neben der Verpflichtung zur Erstellung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere auch die zweiseitige äußere Anbindung des Planbereiches an das überörtliche Straßennetz **außerhalb** der Ortsdurchfahrtsgrenzen sowie die abschnittsweise Erschließung und Bebauung, beginnend mit einem ersten Bauabschnitt auf der Südwestseite (einschließlich der äußeren Anbindung dort aus / in Richtung L 134 / B 419 sowie zur K 110 im Südosten zumindest durch eine Baustraße).

Insbesondere zu den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aspekten der Planung erfolgen in Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ abschließend die zutreffenden Angaben bezüglich der durchgeführten Erhebungen und der daraus resultierenden Gewichtungen. Die erforderlichen Maßnahmen werden benannt und in den Bebauungsplan durch verbindliche Festsetzungen sowie durch vertragliche Regelungen übernommen.

Aus Sicht der archäologischen Bodendenkmalpflege sind die ursprünglich vorgebracht gewesenen Bedenken nach einer durchgeführten Prospektion ausgeräumt.

Im Hinblick auf mögliche Wechselwirkungen mit der an das Plangebiet angrenzenden weinbaulichen Nutzung wurden im übrigen alle gebotenen und vertretbaren Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten ergriffen. Die Planung ist vor diesem Hintergrund als sehr vorausschauend anzusehen, da insbesondere auch die Belange der Landwirtschaft frühzeitig und vorsorgend eine hohe Gewichtung erfahren haben.

## **11. Abwägung zu Anregungen der Bürger**

(die Anregungen der Behörden und sonstigen Stellen mit öffentlichen Aufgaben wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Soweit sie im Einzelfall keine Berücksichtigung gefunden haben, wurde dies mitgeteilt)

### 11.1 Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- a) In anwaltlicher Vertretung wurde von 4 Bürgern vorgetragen, bei Verwirklichung der Planung müsse weiterhin eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung ihrer an das Plangebiet angrenzenden Weinbau- und Landwirtschaftsflächen (Flurstücke Flur 2, Nr. 373, Flur 1, Nrn. 202, 198 und 258) gegeben sein. Dies gelte insbesondere für den Einsatz von Arbeitsmaschinen und Sprühgeräten zur Schädlingsbekämpfung. Es werde ein Mindestabstand von 15m bis 20m gefordert. Die geplante Zuwegung wird als nicht ausreichend breit und befestigt angesehen. Im übrigen sei nicht nachvollziehbar, warum das Flurstück Nr. 258 nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen werde, obwohl es im Bebauungsplan gelegen sei. Ferner werde befürchtet, dass durch den geplanten Straßenneubau unterhalb des Flurstückes Nr. 198 die notwendigen Abstände nicht eingehalten und Schäden

durch Absenkungen auf Grund der abfallenden Hanglage zu befürchten sein werden.

Im Rahmen der Abwägung folgt die Gemeinde den vorgebrachten Anregungen in Bezug auf potentielle Einwirkungen in das Plangebiet durch die Verwendung von Spritzmitteln im Weinanbau dahin gehend, dass ein Abstand der Bebauung zur Grenze der bestockten Fläche auf dem Flurstück 373 von mindestens 15 Metern im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Zusätzlich wird unter Beachtung der nachbarrechtlichen Abstandanforderungen eine Abpflanzung zur bestockten Fläche auf einem festgesetzten Grünstreifen von 5 Meter Breite mit flacher Erdwandschüttung entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit dem Baugebiet verlaufend, festgesetzt. Die Erhaltungs- Pflege- und Unterhaltungspflicht liegt bei der Ortsgemeinde, die diese in vertraglicher Vereinbarung ggf. Dritten übertragen wird.

Durch die Berücksichtigung der vorgenannten Mindestabstände in Verbindung mit der geplanten und festgesetzten Schutzpflanzung kann wirksam die eventuelle Abdrift von Spritzmitteln in einem unzweifelhaft unschädlichen Rahmen gehalten werden.

Die Effektivität der Maßnahme wird durch Sachverständigengutachten (vgl. Kap. 10.6) bestätigt.

Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde berechtigterweise davon aus, die gebotenen und erforderlichen Vorsorgenmaßnahmen in vollkommen ausreichendem Maße ergriffen zu haben. Dabei wurden insbesondere die privaten Belange des angrenzend tätigen Landwirtes/Pächters besonders stark gewichtet. Weitergehende Maßnahmen werden hingegen aber auch nicht erforderlich und wurden im Rahmen der Anregungen von privater Seite auch nicht vorgetragen.

Im übrigen verhält sich die Gemeinde auch gegenüber den lediglich als Mähwiesen in extensiver Art und Weise genutzten Nachbarschaften in gleichem Maße besonders vorsorgend, in dem analoge Festsetzung (gleiche Maßnahmen wie gegenüber den weinbaulich genutzten Flächen) im Bebauungsplan trifft. Somit werden keine nachteiligen Wechselwirkungen zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung zukünftig zu besorgen sein.

Etwas anders gewichtet die Gemeinde im Zuge der Abwägung jedoch die Situation bezogen auf das Flurstück 258 (Wiesenland).

Diese Mähwiese liegt künftig innerhalb des Plangeltungsbereiches und wird dort als Gartenbereich der Baugrundstücke dargestellt. Diese Einbeziehung in die Planung wird von Seiten des Antragstellers auch nicht explizit beanstandet. Sollte aber von Seiten des Eigentümers abweichend hiervon im weiteren Verfahren gewünscht werden, die Wiesennutzung im Bebauungsplan mit einem übergreifenden Bestandschutz zu versehen, stellt die Gemeinde eine entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung bereits jetzt in Aussicht.

Nicht hingegen kann jedoch dem Wunsch entsprochen werden, gleichfalls auch eine überbaubare Grundstücksfläche für das Flurstück 258 im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Denn das Grundstück weist weder einen geeigneten und dem bestehenden städtebaulichen Leitbild für das geplante Neubaugebiet entsprechend dimensionierten Zuschnitt (die Grundstückstiefe beträgt nur 17 Meter, was unter Beachtung der bauaufsichtlichen Abstandregelungen und unter Abzug örtlicher Verkehrsflächen nur ein Baufeld von max. ca. rd. 5 Meter Tiefe zuließe, wohin gegen die Regeltiefe der Baufelder in allen übrigen Teilen des Baugebietes 18 m beträgt), noch eine Lage an einer vorhandenen oder geplanten öffentlichen Straße auf. Eine ausnahmsweise völlig anders geartete Erschließung (und damit quasi eine Bebauung in zweiter Reihe hinterliegend zu ermöglichen), oder alternativ äußerst beengte Grundstückszuschnitte auf dem in Rede stehenden Flurstück in Kauf zu nehmen, widerspricht aber dem formulierten Leitbild der Ortsgemeinde, für das Baugebiet eine aufgelockerte, durch Grundstückszuschnitte von mindestens 800 qm geprägte Wohnbebauung zu erzielen.

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist im übrigen nicht vorgesehen. Verbindliche Angebote zur Schaffung einer diesem Leitbild konformen Neuparzellierung des in Rede stehenden Teilbereiches des Bebauungsplangebietes z.B. durch einen Landtausch zu erreichen, liegen vor. Sie wurden aber bislang von Seiten des Grundstückseigentümers nicht angenommen. So wurde dem Eigentümer verbindlich angeboten, bebaubare Grundstücke in geeignetem und dem städtebaulichen Leitbild für das Plangebiet entsprechendem Zuschnitt in etwa im Bereich seines heutigen Grundbesitzes unter regelmäßigem Abzug des entstehenden Erschließungsaufwandes neu zu parzellieren und anschließend in sein Eigentum zur Eigenverfügung rückzuübertragen.

Im übrigen werden die Flächen insgesamt zum Zwecke der Bewirtschaftung anforderungsgemäß angebunden sein an die jeweils nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan berücksichtigt dafür 3m breite Geh- und Fahrrechte. Die Bedenken sind somit unbegründet.

Ebenso unbegründet sind die Bedenken im Bezug auf die Höhenlage der Straße in Nachbarschaft zum Flurstück 198. Wie der Planurkunde zu entnehmen ist, befindet sich die künftige Straße in besagtem hinteren Bereich des Flurstückes 198 in einer Höhenlage von rd. 299 m ü. NN, das Flurstück 198 in einer Höhe von 300 m ü. NN. Besondere Abstandsanforderungen bestehen nicht. Im Falle von nicht zu erwartenden Schädigungen greifen im übrigen aber dann die gängigen Haftungsregelungen, so dass es an dieser Stelle einer vertieften Abwägung nicht bedarf.

- b) Von einem weiteren Bürger wurden Bedenken gegen die Zufahrt zum Plangebiet aus Richtung L 134 (Planstraße 900) vorgebracht, in deren Nähe er Anwohner ist. Es wird angezweifelt, dass im Hinblick auf die geologischen Gegebenheiten dieses Bereiches die Belastung durch den LKW-Verkehr (auch und insbesondere während der Bauphase) ausreichend berücksichtigt worden sei. Schäden an der Gebäudesubstanz gingen zu Lasten der Ortsgemeinde.

Die Gemeinde hatte hierzu festgestellt, dass die Bedenken unbegründet sind. Der Bemessungsfall „Verstärkter Schwerlastverkehr in der Bauphase“ wurde bei der gutachterlichen Abschätzung der geologischen Gegebenheiten für die Planstraße 900 berücksichtigt. Im übrigen wird vor Beginn der Bautätigkeiten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Im Falle nicht zu erwartender Schädigungen greifen die gängigen Haftungsregelungen, so dass es an dieser Stelle einer vertieften Abwägung nicht bedarf.

Der Bürger wendet sich des weiteren gegen die schallgutachterlichen Erhebungen zur Planung. Es sei nicht ersichtlich, in welchem Maße zu prognostizierende LKW-Verkehrsanteile (insbesondere auch zu Bauzeiten) in das Gutachten eingeflossen seien. Außerdem sei nicht erkennbar, in wie weit Zuschläge für Rückstaus aus der Planstraße 900 in die L 134 zu den Spitzenstunden berücksichtigt wurden.

Die Gemeinde hatte im Rahmen der Abwägung hierzu festgestellt; dass für das relevante Gebäude „Am Mühlenberg 3a“ im schalltechnischen Gutachten für den Prognose-Planfall nach Verwirklichung der Planungen Verkehrslärmbeurteilungspegel von 55,4 dB(A) am Tag und 47,1 dB(A) in der Nacht prognostiziert worden sind. Diese Verkehrslärmeinwirkungen werden im Wesentlichen durch den Kfz-Verkehr auf der geplanten Erschließungsstraße (Anbindung L 134) verursacht. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, die nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beim Neubau einer Straße einzuhalten sind, werden deutlich unterschritten. Für die Erschließungsstraße wurde für den Prognose-Planfall nach Verwirklichung der geplanten Bebauung ein tägliches Verkehrsaufkommen von rund 1.200 Pkw- und 26 Lkw-Fahrten am Tag zwischen 6.00

und 22.00 Uhr und rund 100 Pkw-Fahrten in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr angesetzt (vgl. hierzu Kap. 10.4.1 der Begründung zum Bebauungsplan). Für die Bauphase wurden keine gesonderten Verkehrsprognosen zu den möglichen Lkw-Verkehren angestellt. Ohne Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für Wohngebiete von 59 dB(A) könnten auf der geplanten Erschließungsstraße während der Bauphase im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr mehr als 50 Lkw-Fahrten stattfinden. Hielte man für überschaubare Phasen intensiver Bautätigkeit im Tagzeitraum Verkehrslärmeinwirkungen bis zu dem Mischgebietsgrenzwert von 64 dB(A) für zumutbar, wären mehr als 150 Lkw-Fahrten pro Tag möglich. Dies wird als vollkommen ausreichend angesehen, den möglichen Maximallastfall anforderungsgemäß im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt zu haben. Denn es stehen noch zwei weitere Zufahrten für Baustellenverkehre zur Verfügung.

Nach den Berechnungsvorschriften zur Verkehrslärmschutzverordnung sind im übrigen bei der Bildung des Beurteilungspegels Zuschläge für die erhöhte Störwirkung nur an lichtsignalgeregelten (Ampel-) Kreuzungen und Einmündungen erforderlich und zu berücksichtigen. An Einmündungen, an denen die Verkehrsabläufe nicht durch Ampeln geregelt werden müssen (dieses ist im Einmündungsbereich Planstraße 900 / L 134 der Fall), treten keine bei der Bildung des Beurteilungspegels zu berücksichtigenden erhöhten Störwirkungen auf.

Letztlich regt der Bürger aus den vorgenannten Gründen eine alternative äußere Zufahrt von und aus Richtung Rehlingen an.

Hierzu hatte die Gemeinde beraten und festgestellt, dass im Zuge der Planungsüberlegungen bereits frühzeitig mehrere Varianten einer eingehenden Untersuchung unterzogen worden sind. Alternativen bestehen nicht weiter fort. Insbesondere eine Ausfahrt Richtung Rehlingen mit Anbindung an die B 419 ist gemäß erfolgter Anfrage beim Landesbetrieb Mobilität nicht genehmigungsfähig. Die geologischen Gegebenheiten sind im übrigen bei der angeregten Alternative nicht anders als bei der nun geplanten Variante.

- c) Bürger aus der unteren Bahnhofstraße (Haus Nr. 6) regen an, die Anbindung zur K 110 (Planstraße 1, Ost) nur als Baustellenzufahrt zu nutzen, damit die Ortslage nicht durch zusätzlichen Verkehr nach und von dieser Zufahrt belastet werde.

Hierzu hatte der Gemeinderat abwägend festgestellt, dass die Begründung in Kap. 10.4.1 eine realistische und ausreichende Abschätzung enthalte, wie sich die künftigen Verkehre auf die insgesamt 3 geplanten Zufahrtsmöglichkeiten zum Baugebiet aller Voraussicht nach verteilen werden. Dabei wurde u.a. auch berücksichtigt, dass die Fahrten zum Baugebiet nicht gänzlich aus und in Richtung Moseluferstraße erfolgen werden. Vielmehr wurden auch die Wegebeziehungen in Richtung Saarburg sowie Konz bewertet, die die untere Bahnhofstraße nicht berühren. Eine Beschränkung der Zufahrt aus Richtung K 110 auf Baustellenverkehr würde hingegen diese Verkehre durch die Ortsmitte Wincheringens lenken, wodurch eine verstärkte Belastung der Bahnhofstraße entstünde, als im Zuge der in Rede stehenden Planung mit drei Anbindungen.

Dass die planungsbedingten Neuverkehre vor diesem Hintergrund verträglich im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können, wird im schalltechnischen Gutachten nachgewiesen, welches Bestandteil der Planung ist.

- d) Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 246, Flur 1 regt an zu gewährleisten, den landwirtschaftlichen Grundbesitz weiterhin uneingeschränkt für landwirtschaftliche Zwecke, ggf. auch für Weinanbau in späteren Jahren, nutzen zu können.

Die Gemeinde hält dem entgegen, dass der Bebauungsplan einer Nutzung des Grundbesitzes gemäß dem aktuellen Bestand als Mähwiese nicht entgegen steht. Insbesondere wird im Bebauungsplan ein 3 Meter breites Geh- und Fahrrecht zum Anschluss der Fläche an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche durch Festsetzung berücksichtigt.

Die ehemals weinbaulich genutzte Fläche wurde 2004 auf Prämie gerodet. Losgelöst von der Fragestellung, ob eine Wiederaufnahme der weinbaulichen Nutzung vor diesem Hintergrund überhaupt zulässig ist, kann eine solche vage Aussage über eine etwaige zukünftige Umwidmung der Flächen zum Weinanbau jedoch hier auch keine planerische Berücksichtigung finden. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen über die künftige Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes sind bei der Bauleitplanung regelmäßig nicht abwägungsbeachtlich (vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz vom 20.01.2005, AZ 1 C 11071/04.OVG).

### 11.2 Anregungen im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- a) Von den Bürgern gemäß 11.1 a) wurde in anwaltschaftlicher Vertretung lediglich mitgeteilt, dass man an der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren festhalten werde. Sachinhaltlich neue Aspekte wurden nicht vorgetragen.

Diesbezüglich hatte die Gemeinde zunächst auf die Abwägungsergebnisse des Gemeinderates vom 29.03.2007 verwiesen, die bereits mitgeteilt wurden.

Es wurde des weiteren ergänzend seitens der Ortsgemeinde festgehalten, dass der Grundbesitz der Antragsteller Adam nur hinsichtlich der Parzelle 258 **innerhalb** des Bebauungsplangebietes gelegen ist. Die Flurstücke 198, 202 und 373 sind hingegen **nicht Bestandteil** der Planung.

Dazu wurde zunächst festgestellt, dass die Flurstücke 198, 202 und 258 bereits 1998 auf Prämie gerodet wurden, also keine Weinanbauflächen mehr sind. Lediglich das Flurstück 373 (außerhalb des Plangebietes gelegen) ist aktuell noch bestockt.

Mit den potentiellen Wechselwirkungen einer weinbaulichen Nutzung in Nachbarschaft zu einem geplanten Wohngebiet hatte sich die Ortsgemeinde im Zuge der Abwägung hingegen intensiv auseinander gesetzt. Sie hatte sich insbesondere frühzeitig dazu entschlossen, die Planung in den zu landwirtschaftlich genutzten Flächen anstoßenden Randbereichen deutlich zu reduzieren. Obwohl die Gemeinde durch die regionalplanerische Bestimmung der W-Funktion eine hervorgehobene Aufgabe für die Raumstruktur und die Siedlungsentwicklung übernommen hat, der sie mit dem Baugebiet an dem geplanten Standort für die weitere Zukunft nachzukommen beabsichtigt sowie des weiteren gemäß den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wurde durch die Gemeinde mittels der Planungsreduzierung den Belangen der Landwirtschaft, durch maßgebliche Vergrößerung der Baugebietsabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, von vorneherein dadurch ein besonderes Gewicht beigemessen.

Ergänzend hatte die Gemeinde auf der Basis einer fachgutachterlichen Stellungnahme in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage die Festsetzung einer abdriftmindernden Schutzbepflanzung im Hinblick auf Spritzmitteleinsatz in Landwirtschaft und Weinbau aufgenommen. Auf den Schlussbericht des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigengutachters Rudolf Traut, Klüsserath, wird verwiesen. Darin trifft der Gutachter in seinem Fazit die Feststellung, dass die gesamte geplante Maßnahme in diesem Bereich (Erdauffüllung des Neubaugebietes, Aufschüttung eines Erdwalls sowie dichte Heckenbepflanzung) die Gewähr biete, als ausreichender Abdriftschutz funktionsfähig zu sein (vgl. Kap. 10.6 der Begründung). Die angrenzenden Winzer würden, so der Gutachter, im übrigen in ihrer Pflanzenschutzmittelapplikation gegenüber ihren bisherigen Bewirtschaftungsweisen nicht eingeschränkt werden.

- b) Seitens des Eigentümers des Flurstückes 498/1 (außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegen) wird um Nachweis, hilfsweise um Ergreifung von Maßnahmen gebeten, eine Beeinträchtigung zwischen Weinbaunutzung seines Grundstückes und der künftigen Wohnnutzung des Baugebietes ausschließen zu können.

Die Gemeinde hatte zur Beantwortung der Anregung das eingeholte Sachverständigengutachten herangezogen. Auf dessen Fazit in Bezug auf das Grundstück des Antragstellers wird verwiesen (vgl. Kap. 11.6).

## **12. Planverwirklichung**

### 12.1. Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Der im Plangebiet in vertraglicher Vereinbarung mit der Gemeinde handelnde Erschließungsträger hat die Grundstücke, die für eine erstmalige Bebauung vorgesehen sind, erworben. Eine Anzahl der künftigen neuparzellierten Baugrundstücke werden zum Zwecke der Eigennutzung wieder an die vorherigen Besitzer rückübertragen. Dies wurde kaufvertraglich geregelt.

Zwei größere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes verbleiben in Gänze im Eigentum der heutigen Besitzer. Diese werden auch nicht neu parzelliert. Einzüräumende Geh- und Fahrrechte stellen die Zuwegung anforderungsgemäß sicher.

Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar nichts im Wege.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

### 12.2. Kosten und Finanzierung

An dieser Stelle sind regelmäßig die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Haushaltssituation des Plangebers darzulegen.

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen insgesamt erstmalig herzustellen.

Die Kosten dafür belasten den kommunalen Haushalt nicht, da diese in Gänze von dem im Plangebiet in vertraglicher Vereinbarung mit der Ortsgemeinde wirtschaftlich selbständig handelnden Erschließungsträger übernommen werden. Diesen Kosten unterfallen insbesondere auch die Kosten für die wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die der sonstigen medienseitigen Versorgung (Strom, Gas, Telekommunikation etc.), aber auch die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans, der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (durch die Ortsgemeinde), die Einholung der erforderlichen Gutachten, die Errichtung und Gestaltung der Grünanlagen, Freizeit- und Sporteinrichtungen, der Kinderspielplätze, der Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen sowie die Kosten des notwendigen Straßenbaus

insgesamt einschließlich Grunderwerb. Eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde daran ist vertraglich ausgeschlossen.

Die bereit zu stellende örtliche Infrastruktur im Kinderbetreuungs- und Jugend-Sektor wird nach Errichtung durch den Maßnahmenträger in die öffentliche Trägerschaft der Ortsgemeinde übergeben. Dies ist ebenfalls vertraglich vereinbart worden. Auch diesbezüglich entstehen der Gemeinde somit durch die Realisierung des Bebauungsplanes – soweit vorhersehbar - keine Kosten, so dass an dieser Stelle keine weitergehenden Erläuterungen notwendig sind.

Dass in Folge der späteren Übertragung der öffentlichen Infrastruktur an die Kommune und die Träger der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung daraus Unterhaltungslasten auf Seiten der öffentlichen Hand für die Zukunft entstehen, ist an dieser Stelle unbeachtlich. Dies trifft letztlich auf alle öffentlichen Infrastrukturen gleichermaßen zu und ist nicht spezifisch für dieses Baugebiet.

### 12.3 Flächenbilanz

<b>Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches</b>	<b>rd. 409.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon		
<b>1. Straßenverkehrsfläche</b>	<b>rd. 48.500 m<sup>2</sup></b>	<b>11,8 %</b>
<b>1. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>rd. 15.000 m<sup>2</sup></b>	<b>3,7 %</b>
davon		
1.1 Verkehrsberuhigter Bereich	1.700 m <sup>2</sup>	
1.2 Gehweg	11.300 m <sup>2</sup>	
1.3 Stellplatzfläche	1.300 m <sup>2</sup>	
1.4 Wirtschaftswege	700 m <sup>2</sup>	
<b>2. Grünflächen</b>	<b>rd. 66.000 m<sup>2</sup></b>	<b>16,2 %</b>
2.1 öffentlich	rd. 23.000 m <sup>2</sup>	
2.2 privat	rd. 43.000 m <sup>2</sup>	
<b>3. Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>rd. 13.000 m<sup>2</sup></b>	<b>3,1 %</b>
<b>4. Bauland</b>	<b>rd. 266.000 m<sup>2</sup></b>	<b>65,1 %</b>
Anzahl der Grundstücke	ca. 290	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>	

Wincheringen, den \_\_\_\_\_

---

- Holbach -  
 (Ortsbürgermeister)