

# Gemeinde Wincheringen, 5. Änderung B-Plan der OG Wincheringen „Family Park - Auf Mont“

Gemarkung Wincheringen, Flur 1, Fl.st. 214/242 und 258

Begründung zur fünften Änderung  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand:26.09.2013

Satzungsausfertigung

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Teil 1 der Begründung - Städtebau .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Einfügung in übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Hinweise für den Planvollzug .....</b>	<b>12</b>
<b>Teil 2 der Begründung - Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>16</b>
<b>2. Planungsrelevante Vorgaben und Schutzgüter.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Auswirkungen auf die Schutzgüter .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Fazit und Maßnahmen .....</b>	<b>19</b>

## **1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung**

---

Im Juli 2007 wurde der Bebauungsplan für das damals mit rund 300 Baugrundstücken im Endausbau konzipierte Wohngebiet „Family Park – Auf Mont“, in Wincheringen rechtskräftig. Darin geplant sind Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA), Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Der besonderen Wohnfunktion Wincheringens im regionalplanerischen Kontext wurde mit der Planung Rechnung getragen.

Es wurde in der Ursprungsplanung eine abschnittsweise Realisierung bestehend aus mind. vier Bauabschnitten verbindlich vorgegeben. Nachfragegerecht wurde der Umfang der Bauabschnitte mittlerweile reduziert (ca. rund 30 Baugrundstücke pro Bauabschnitt sind aktuell bedarfsdeckend), sodass sich in der Folge die Zahl der Bauabschnitte erhöht (insgesamt werden voraussichtlich nun mindestens sechs statt ursprünglich vier Bauabschnitte entstehen).

Durch eine Feinjustierung sollen im Zuge der Planvorarbeiten für den in 2013 anvisierten nächsten Erschließungsabschnitt – analog zu den Anpassungen in den vorangegangenen Abschnitten - Korrekturen hinsichtlich der Straßenverkehrsführung und der Parzellierung (Grundstücksgrößen) vorgenommen werden. Diese bedingen eine Bebauungsplanänderung, denn sie haben Auswirkungen auf die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch unberührt. Das Entwässerungskonzept ist zu modifizieren, da – topographiebedingt – die natürliche Entwässerungsrichtung für die künftigen Bauabschnitte nach Norden wechselt.

Hintergrund der beabsichtigten „Feinjustierung“ ist der Umstand, dass der Family Park in Wincheringen - wie andere Baugebiete auch die langfristig über mehrere Bauabschnitte entwickelt werden - den Marktschwankungen in Bezug auf die Nachfragebedürfnisse der Wohnbevölkerung unterworfen ist. Ursprünglich sehr groß geschnittene Baugrundstücke sind in Wincheringen nur sehr begrenzt einer Bebauung zuzuführen; Eckgrundstücke, von denen es ebenfalls eine Vielzahl im Baugebiet aufgrund der sehr dezentralen Straßenverkehrsführung gibt, stellen sich ebenfalls als Vermarktungshemmnis dar. Die geplanten öffentlichen Parks erweisen sich bei einer abschüssigen Lage quer zur Hangneigung des Geländes als schwer zu bewirtschaften und zu pflegen. Für u.a. Ballspiele und andere Sportaktivitäten sind Zuschnitte mit Längsneigung und entsprechender Terrassierung ebenfalls günstiger.

Diese Aspekte sprechen dafür, das Planungskonzept für die künftigen Bauabschnitte in einem Zug zu modifizieren.

Ziel ist es:

- a) das verzweigte Straßennetz zu entzerren (Reduzierung der Eckgrundstücke),
- b) die Parkanlage aus ihrer Querlage zur Geländeneigung rechtwinkelig hangabführend in Längsneigung (mit Terrassierung) zu verschieben,
- c) die Grundstücksgrößen auf im Mittel rd. 650 m<sup>2</sup> zu optimieren, wobei die Anzahl der Baugrundstücke u.a. auf Grund des Wegfalls eines bisherigen „Sperrgrundstückes“ von ursprünglich rund 77 Grundstücke auf 85 Grundstücke steigt.

Des Weiteren ist das Entwässerungskonzept zum Baugebiet dahingehend anzupassen, dass die Entwässerung nun nordwärts orientiert wird. Es erfolgt die Einleitung des Regenwassers in eine neue zentrale Rückhaltung am Nordrand und die Ableitung des Schmutzwassers zur Druckleitung zwischen Rehlingen und Wincheringen (siehe auch Karte 3).

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen topographiebedingt bei steilen Grundstücken künftig talseitig die Zulassung von 3 Vollgeschossen ermöglichen.

Die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes werden durch die 5. Bebauungsplanänderung im Grundsatz nicht berührt. Mit der Bekanntmachung der

geänderten Satzung werden im Bebauungsplan (5. Änderung) die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Straßenverkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünflächen an die Stelle der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit dann für den Geltungsbereich der 5. Änderung in seiner bisherigen Form außer Kraft.

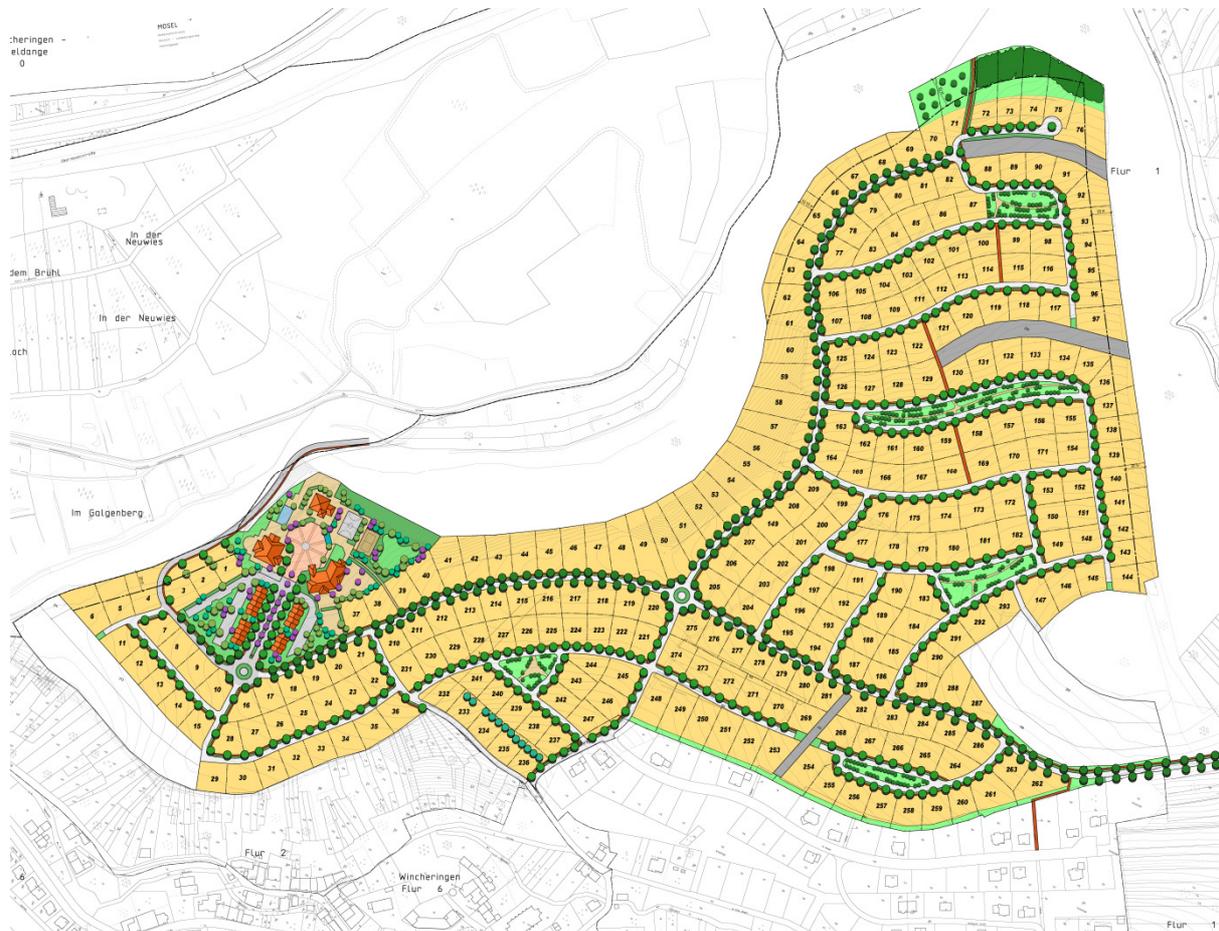
Die Grundzüge der Planung werden im Sinne des Baugesetzbuches nicht berührt. Es kann insofern ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren unter Anwendung der Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Einen Vergleich zwischen der im Ausgangsbauungsplan geplanten Zahl der Baugrundstücke und der nunmehr durch die Bebauungsplanänderungen 1 bis 5 künftig ermöglichten Anzahl enthält Tabelle 1.

**Tabelle 1: Baugrundstücke Ausgangsbauungsplan / Bebauungsplanänderungen**

<b>Bebauungsplanänderungen</b>	<b>Baugrundstücke gemäß Ausgangs-Bebauungsplan vom 21.06.2007 (Satzungsbeschluss)</b>	<b>Baugrundstücke nach Abschluss der Bebauungsplanänderungen 1- 5</b>
1. bis 3. B-Plan-Änderung (rechtskräftig)	152 Baugrundstücke (zuzgl. Gemeinbedarfszentrum)	157 Baugrundstücke (zuzgl. Gemeinbedarfszentrum)
4. B-Plan-Änderung (rechtskräftig)	64 Baugrundstücke	83 Baugrundstücke
5. B-Plan-Änderung (im Aufstellungsverfahren)	77 Baugrundstücke	85 Baugrundstücke
<b>Summe</b>	<b>bisher: 293 Baugrundstücke</b>	<b>neu: 325 Baugrundstücke</b>

Nachfolgende Karte 1 zeigt den städtebaulichen Lageplan in der Ausgangsfassung, die Grundlage für das ursprüngliche Bebauungsplanaufstellungsverfahren (Satzungsbeschluss vom 21.06.2007) war.

**Karte 1: Ausgangsplanung (Städtebauliche Parzellierung und Lageplan mit Grundstücksnummerierungen)**

Nachstehende Karte 2 zeigt die Ergebnisse der erfolgten Umplanungen (1. bis 5. Bebauungsplanänderung) im Gesamtüberblick. Insgesamt erscheint das Erschließungssystem klarer und schlüssiger, die Abfolge der Parks im Zusammenhang mit dem Fußwegenetz logischer.

## Karte 2: Ergebnis der Bebauungsplanänderungen 1 bis 5



In nachstehender Tabelle 2 erfolgt eine Kurzzusammenfassung der jeweiligen Inhalte der durchgeführten Bebauungsplanänderungen.

**Tabelle 2: Beschreibung der durchgeführten wesentlichen Änderungen seit Rechtskraft des Ausgangsbauungsplanes**

1. bis 3. B-Planänderung	Änderung textliche Festsetzungen, Planstraße 6 wurde nach Wegfall von „Sperrgrundstücken“ durchgestoßen, Modifizierung der Grundstückszuschnitte.
4. B-Planänderung	Modifizierung der Straßenführungen, Lage der Parks neu mit Längsneigung statt Querneigung, Gebietserweiterung um 5 Baugrundstücke im Süden, 1 Baugrundstück südlich Kita wurde hinzugefügt.
5. B-Planänderung	Modifizierung der Straßenführung und der Parks, Regenwasserrückhaltung im Norden.

Nachfolgende Karten 3 bis 5 geben einen Überblick über die Grundstücksverfügbarkeit (Stand März 2013) im Plangebiet aufgeschlüsselt nach den bisherigen Bauabschnitten 1 bis 3 (Quelle: Family Park Wincheringen GmbH).

Karte 3: Übersicht über die Grundstücksverfügbarkeit westlich Weinbergstraße (1. BA)



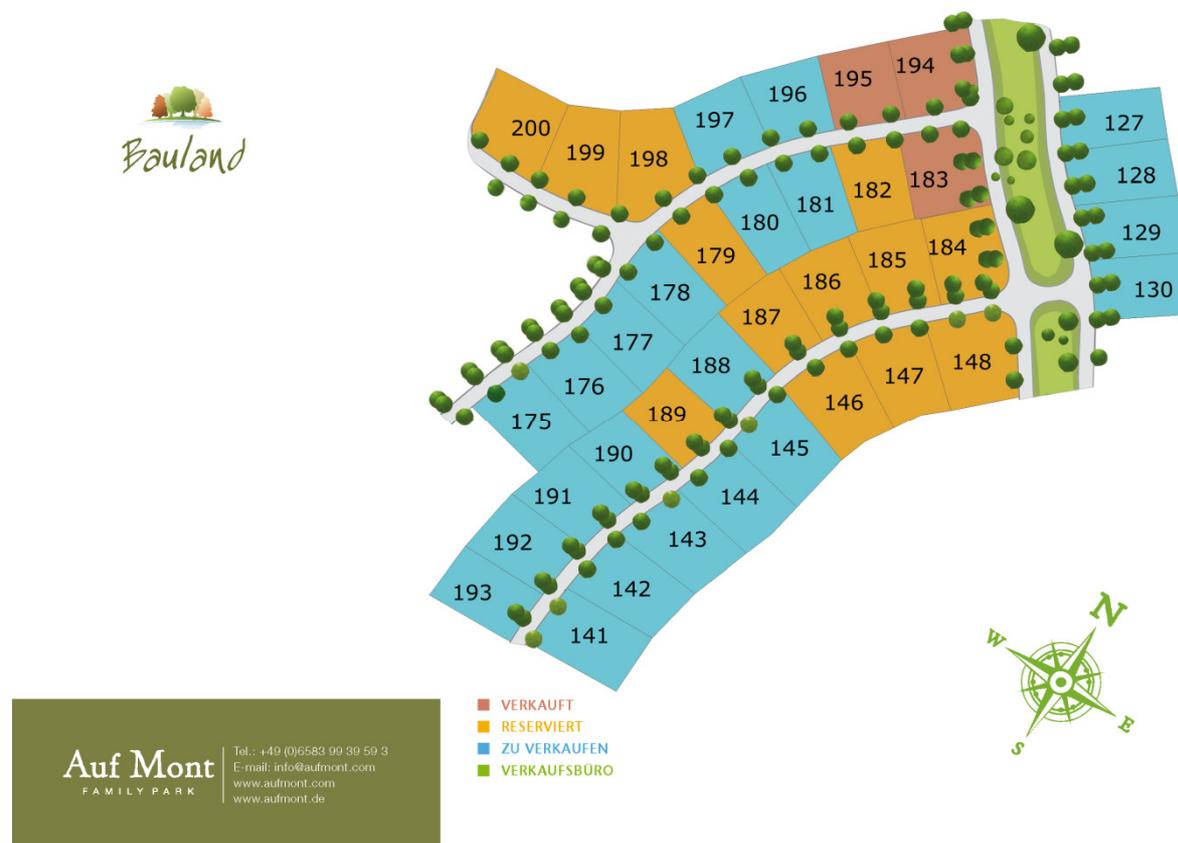
Von 87 Grundstücken des 1. BA sind 79 veräußert. 7 Grundstücke sind noch erhältlich. 1 Baugrundstück ist mit dem Verkaufsbüro der Family Park GmbH belegt.

Karte 4: Übersicht über die Grundstücksverfügbarkeit östlich Weinbergstraße (2. BA)



Von den 75 Grundstücken des 2. BA sind 54 veräußert, weitere 4 sind reserviert. 17 Grundstücke sind noch zu verkaufen.

### Karte 5: Übersicht über die Grundstücksverfügbarkeit im aktuellen 3. BA nördlich Luxemburger Allee



Im 3. BA sind von den 38 Baugrundstücken insgesamt 3 verkauft, 13 reserviert und 22 noch erhältlich.

## 2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der mit Beschluss des VG Rates vom 04.07.2007 geänderte Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Family Park - Auf Mont" die Darstellung einer Wohnbaufläche und für den Bereich des Zentrums den einer Gemeinbedarfsfläche.

Die hier in Rede stehende 5. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine neuen Planungsabsichten begründet werden.

## 3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen ist folgendes beabsichtigt:

- a) Die Planstraßen 21, 22 und 23 werden stärker geländeparallel geführt. Planstraße 2 erhält im Nordosten nach Wegfall des dortigen „Sperrgrundstückes“ einen ebenfalls geländeparallelen Verlauf und eine ergänzende Stichstraße (Planstraße 2a) mit Wanderparkplätzen Richtung Wald. Im westlichen Verlauf wird Planstraße 2 etwas

stärker vom Hangeberich wegverschoben, um eine ordnungsgemäße Bebauungstiefe westlich der Straße ohne Eingriff in die Hangstruktur zu ermöglichen.

Die Änderung ist nach Wegfall des Sperrgrundstückes erforderlich, um die bislang geplant gewesene Parzellierung an die neuen Besitzverhältnisse anzupassen. Die Straßenführung wird klarer, jedoch wird durch einen jeweils geschwungenen Straßenverlauf eine natürliche Verkehrsberuhigung erzielt. Auf die alleeartige dreizeilige Bepflanzung der Straßenräume hat die Änderung keine Auswirkungen. Es wird nur lediglich eine Abweichung von den festgesetzten Standorten durch Parallelverschiebung entlang des Straßenverlaufes zugelassen, um auf technische Notwendigkeiten (Leuchtenstandorte, Zufahrten etc.) reagieren zu können. Die Parkplätze an Planstraße 2a dienen dem Zugang zur Naherholung.

- b) Die beiden Grünanlagen im Süden und im Nordosten werden zu einer zentralen Grünanlage mit nord-südlicher Ausrichtung zusammengefasst. Die Summe der Grünflächen reduziert sich von rd. 2.9 m<sup>2</sup> (bisherige Planfassung) auf rd. 1.400 m<sup>2</sup> künftig (Fassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes). Dies wird jedoch ausgeglichen durch eine externe Maßnahme im Bereich des Hühwelsbergs (siehe naturschutzfachlicher Beitrag in Teil 2 der Begründung).

Diese Planänderung ist eine Folge der Straffung im Bereich der Verkehrsanlagen. Gleichzeitig wird über eine zentrale größere Parkanlage in Verbindung mit den Fußwegen und der zentralen Parkanlage im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung eine durchgängige Wegevernetzung zwischen dem Hühwelsberg im Süden und Rehlingen im Norden durch das Plangebiet hindurch entstehen. Diese fördert die Naherholungsqualitäten des Baugebietes.

- c) Im Norden entsteht eine Regenwasserrückhaltung neu. Diese wird naturnah in Erdbauweise errichtet. Die mittlere Einstautiefe beträgt 40 cm. Eine Einzäunung wird nicht erforderlich. Notwendige Aufschüttungen und Abgraben sind zur Außenseite der Anlagen landschaftsgerecht auszuformen und zur Einbindung in die Landschaft standortgerecht zu bepflanzen. Hinweis: Der im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung der Anlagen erstellte Bepflanzungsplan ist maßgeblich.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung – abweichend von der bisherigen Entwässerungsrichtung – zur Druckleitung zwischen Rehlingen und Wincheringen, die in etwa parallel zur Bundesstraße 419 verläuft. Die wasserrechtliche Vorklärung mit der SGD Nord ist erfolgt. Die Druckleitung steht im Eigentum der Verbandsgemeindewerke Konz. Die entgeltspflichtige Einleitung wird vertraglich zwischen den Versorgungsträgern geregelt.

- d) Zum Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend zugelassen, dass im Teilbereich WA-1a (es handelt sich um die sechs nördlichsten Grundstücke des Planänderungsbereiches) auf Grund der starken Geländeneigung und der zusätzlichen rückwärtigen Erschließung auf der Talseite, dort (talseitig) das Untergeschoss ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall erhöht sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse. Die zulässige sichtbare Wandhöhe wurde entsprechend um ein Meter angehoben.
- e) Im Bereich des WA-1a werden südlich der Planstraße 2a Flächen für Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Aufgrund der rückwärtigen Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Planstraße 2a und der im Vergleich zu anderen Baugrundstücken größeren Grundstückstiefe, wird somit die Chance eingeräumt Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken auch hinter den Gebäuden vorzuhalten.

#### 4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 5. Änderung werden die Straßenverkehrsflächen im bestehend festgesetzt gewesenen Verlauf verschoben, jedoch flächenmäßig nur geringfügig erweitert (Bestand Bebauungsplan aus Juni 2007 = 7.588 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche; Straßenverkehrsfläche Entwurf der 5. Änderung = 8.640 m<sup>2</sup>). Die alleeartige mind. 3-reihige Bepflanzung der Erschließungsstraßen wird auf den modifizierten Straßenverlauf größengleich umgesetzt.

Das festgesetzte Bauland verringert sich marginal um 100 qm.

Die öffentlichen Parkanlagen werden um rd. 1.500 qm reduziert Die Grünanlagen erhalten eine bessere Ausrichtung im Hinblick auf die Topographie und werden aus zwei kleineren Grünanlagen zu einer großen zusammenhängenden Grünanlage zusammengefasst.

Eine genaue Gegenüberstellung der Flächenfestsetzungen von Bestandsbaurecht und Umplanung enthält nachfolgend Tabelle 3.

Tabelle 3: Flächenveränderungen für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung

	bisherige Flächenbilanz vor Planänderung	Flächenbilanz der 5. Bebauungsplanänderung (Entwurf)
Gehweg	2.793 m <sup>2</sup>	2.578 m <sup>2</sup>
Park (Grünfläche öffentlich)	2.911 m <sup>2</sup>	1.403 m <sup>2</sup>
Straßenseitenstreifen	2.487 m <sup>2</sup>	2.437 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltung (öffentlich)	-	8.295 m <sup>2</sup>
Grünfläche (privat)	17.594 m <sup>2</sup>	9.968 m <sup>2</sup>
Straße (neu)	7.588 m <sup>2</sup>	8.892 m <sup>2</sup>
Bauland	64.716 m <sup>2</sup>	64.516 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich 5. Änderung</b>	<b>98.089 m<sup>2</sup></b>	<b>98.089 m<sup>2</sup></b>

Nachfolgende Karte 3 zeigt die vorgenannten Tabellenwerte umgesetzt in Plangrafik.

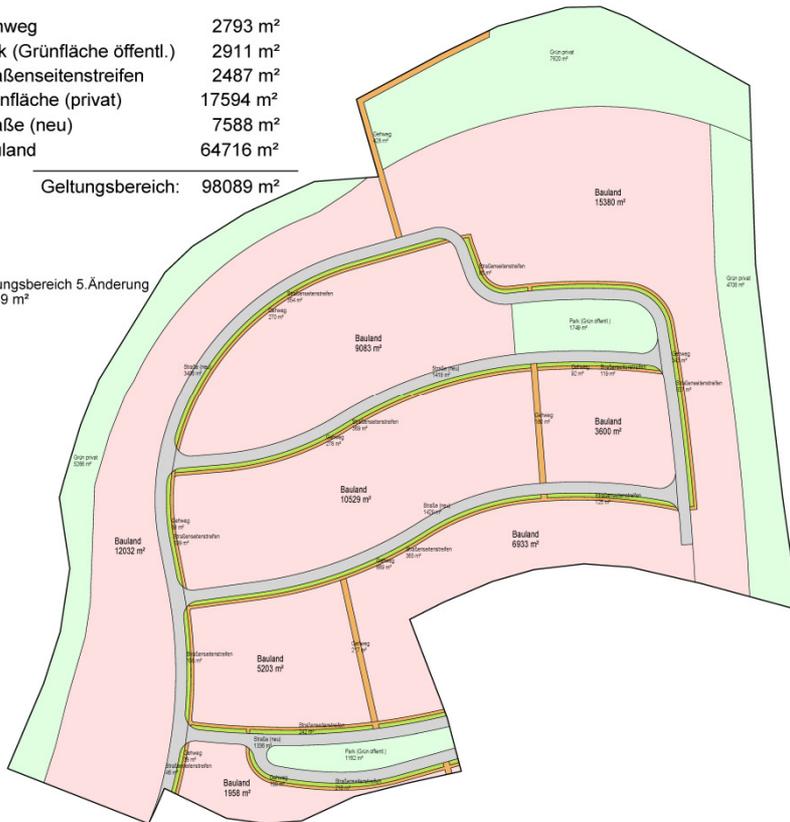
**Karte 3: Flächenveränderungen für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung**

**Flächenermittlung (Bestand - Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2007)**

Gehweg	2793 m <sup>2</sup>
Park (Grünfläche öffentl.)	2911 m <sup>2</sup>
Straßenseitenstreifen	2487 m <sup>2</sup>
Grünfläche (privat)	17594 m <sup>2</sup>
Straße (neu)	7588 m <sup>2</sup>
Bauland	64716 m <sup>2</sup>

Geltungsbereich: 98089 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich 5. Änderung  
98089 m<sup>2</sup>



**Flächenermittlung (5. Änderung)**

Gehweg	2578 m <sup>2</sup>
Park (Grünfläche öffentl.)	1403 m <sup>2</sup>
Straßenseitenstreifen	2437 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltung (öffentl.)	8295 m <sup>2</sup>
Grünfläche (privat)	9968 m <sup>2</sup>
Straße (neu)	8892 m <sup>2</sup>
Bauland	64516 m <sup>2</sup>

Geltungsbereich: 98089 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich 5. Änderung  
98089 m<sup>2</sup>



Art und Maß der baulichen Nutzung (mit Ausnahme der talseitigen Erhöhung der Geschossigkeit auf maximal 3 Vollgeschosse) sowie alle übrigen Regelungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Eventuelle zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planänderung werden im nachfolgenden Fachbeitrag zur Eingriffsbewertung in Verbindung mit der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erörtert.

Da das Plangebiet nach Norden, Westen und Osten mit der 5. Bebauungsplanänderung seinen Abschluss finden wird, sind Maßnahmen und Regelungen in Bezug auf eventuelle Anschlussbereiche und Planungen nicht zu betrachten.

## **5. Hinweise für den Planvollzug**

---

- Im Hinblick auf den Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur durch Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Dies sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- Die Bebauungsplanänderung hat Auswirkungen auf die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Das Entwässerungskonzept wurde demgemäß modifiziert.

Die ursprüngliche Entwässerungskonzeption wird dahin gehend geändert, dass das Becken "Nord" entfällt und auf der im Geltungsbereich der "5. Änderung" vorgesehenen Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: Zentrale Regenwasserrückhaltung ein Retentions- u. Versickerungsbecken mit geringer mittlerer Einstautiefe in naturnaher Gestaltung angelegt wird. Die Details hierzu sind mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt.

Eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.11.2007, Az.: 34-1/03/22- 60/07 ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen, die Erlaubniserteilung steht aber bereits in Aussicht.

- Bezüglich der geplanten zentralen Regenrückhaltung wurde von der Umweltgeotechnik GmbH eine geotechnische Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die Hangstabilität erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter einem Neigungsverhältnis von 1:2,2 erstellte Böschungen die geforderten Sicherheitsreserven aufweisen.

Um eine nachhaltige Störung der Hangstabilität zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Herstellen eines Mindestgefälles im Bereich der Einstauflächen (Sohle) von 2,5 % zur Verhinderung eines permanenten Einstaus von Niederschlagswasser und der damit einhergehenden Aufweichung der Auftragsböden.
- Stabilisierung der überströmten Böschung mit Wasserbausteinen bis in den Bereich der unterliegenden vorhandenen Böschung.

## **Teil 2 der Begründung - Umweltbelange**

---

# Gemeinde Wincheringen 5. Änderung B-Plan der OG Wincheringen „Family-Park – Auf Mont“

Gemarkung Wincheringen, Flur 1, Fl.st. 214/242 und 258

Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 a BauGB  
für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Wincheringen  
54457 Wincheringen

BEARBEITUNG: Büro für Landespflege  
Egbert Sonntag, Dipl.-Ing.  
- Landschaftsarchitekt BDLA -  
Moselstrasse 14,  
D-54340 Riol  
Tel. 06502/99031, FAX: /99032  
info@sonntag-landespflege.de

Juli 2013

## **Inhalt**

1.	Einleitung.....	16
2.	Planungsrelevante Vorgaben und Schutzgüter.....	16
2.1.	Bestand.....	17
3.	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	17
4.	Fazit und Maßnahmen.....	19
4.1.	Maßnahmenbeschreibung.....	19

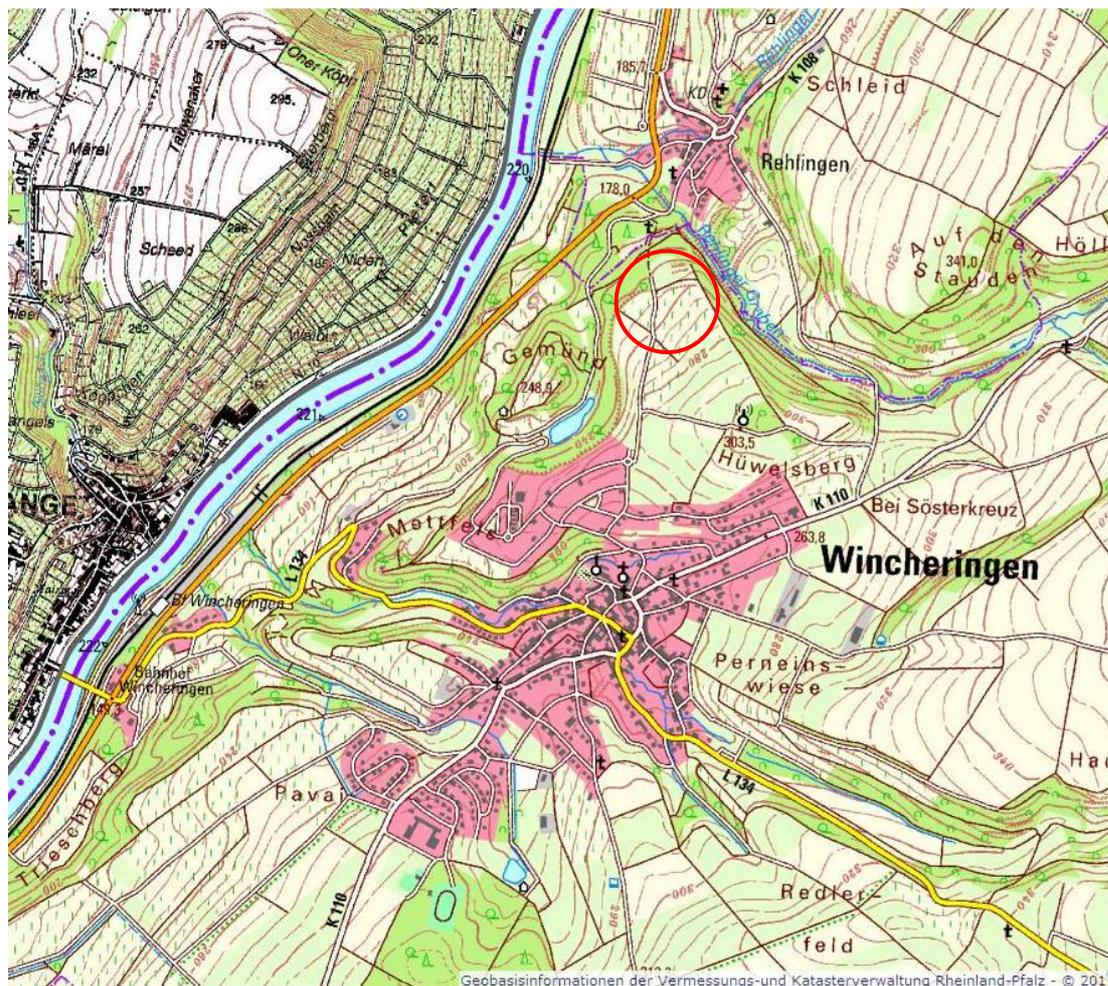
## 1. Einleitung

Im Landkreis Trier-Saarburg, in der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Wincheringen, ist die Änderung des Bebauungsplans „Family-Park – Auf Mont“, in der Flur 1, Flurstück Nr. 214/242 und 258 geplant. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist 98 089 m<sup>2</sup> groß.

### Anlass:

Anlass ist der Bedarf an Baugrundstücken. Mit Umsetzung der 5. Bebauungsplanänderung sind nunmehr 325 Baugrundstücke gegenüber dem Ausgangs-Bebauungsplan vom 21.6.2007 (Satzungsbeschluss) von 293 Baugrundstücken geplant.

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs (rot) der 5. Bebauungsplanänderung ~ M 1:25 000



## 2. Planungsrelevante Vorgaben und Schutzgüter

Die 5. Änderung des Bebauungsplans liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans, das weitgehend erschlossen ist. Planungsrelevante Vorgaben und Schutzgüter wurden im Umweltbericht vom Juni 2007 abgehandelt. Seit dem haben sich keine relevanten Veränderungen ergeben. Die von der Änderung betroffene Grünfläche ist noch nicht hergestellt.

## 2.1. Bestand

### Kurzdarstellung:

**Boden** – Es handelt sich um einen durch Reblandnutzung oder Ackernutzung weitgehend anthropogen überprägten Boden vom Bodentyp Rigosol. Rigosole sind dadurch gekennzeichnet, dass infolge tiefgründiger Bearbeitung keine Ah-, Bv- oder C-Horizont mehr vorkommt, sondern lediglich ein geringmächtiger humusangereicherter Oberboden.

Ohne anthropogene Beeinflussung kommen nach der Bodenübersichtskarte, Blatt Trier, Braunerden und Regosole aus Schluff- und Lehmfließerde über Gruslehmfließerde aus Tonschieferverwitterungsmaterial vor.

**Wasser:** Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

**Arten und Biotope:** Vormals kamen Weinberge vor, im Zuge der Erschließung des gesamten Baugebiets brachgefallen. Natura 2000-Flächen sind nicht betroffen.

Das Regenrückhaltebecken ist in Flächen geplant, die im B-Plan als „private Grünflächen“ ausgewiesen sind.

**Luft/Klima:** Das Vorhaben liegt auf einer frei angeströmten Höhenlage zwischen 240 m üNN und 270 m üNN.

**Landschaftsbild/Erholung:** Der Geltungsbereich liegt im Obermoseltal. Die Vielfalt der Weinbergslandschaft ist vormals gering.

## 3. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im allgemeinen können die Auswirkungen durch die 5. Änderung des Bebauungsplans in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterteilt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten. Daher wird der Baubetrieb nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet, da die Wirkungen auf die Bauzeit beschränkt sind.

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Bebauung selbst verursacht werden. Sie wirken langfristig, solange die Bebauung vorhanden ist.

- Versiegelung und Teilversiegelung von bisher offenem Boden
- Verlust von versickerungsfähiger Oberfläche
- Verlust von Vegetation

### Vermeidung und Minimierung von anlagebedingten Auswirkungen

- Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und Privatgrundstücke wird über Regenwasserkanäle dem zentralen, naturnahen Rückhaltebecken zugeführt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Landschafts- bzw. Ortsbild:

**Tab. 1: Flächenermittlung**

	Ausgangs-B-Plan Vom 21.6.2007 (Satzungs- beschluss) m <sup>2</sup>	Ergebnis der B-Planände- rungen m <sup>2</sup>	Plus Versiege- lung m <sup>2</sup>	Plus Grün- fläche m <sup>2</sup>	Minus Vers./ Bau- land m <sup>2</sup>	Minus Grün- fläche m <sup>2</sup>
Gehwege	2.793	2578	--	--	215	--
Öff. Grünflächen	2911	1403	--	--	--	1508
Straßenseiten- Streifen	2487	2437	--	--	--	50
Regenrückhaltung (öffentlich)	--	8295	--	8295	--	--
Private Grünflächen	17594	9968	--	--	--	7626
neue Straßen	7588	8892	1304	--	--	--
Bauland	64716	64516	--	--	200	--

Demnach entsteht gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan eine Verdichtung der Bebauung mit Defizit an privaten und öffentlichen Grünflächen sowie durch neue Straßen. Das Defizit an privaten Grünflächen entsteht im Norden des Bebauungsplans im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Dieses Defizit an privater Grünfläche wird durch die Umwandlung in öffentliche Grünfläche ausgeglichen. Das Defizit an öffentlicher Grünfläche (1508 m<sup>2</sup>) im Gebiet der 5. Bebauungsplanänderung und die Mehrversiegelung durch neue Straßen (1304 m<sup>2</sup> ./ 215 m<sup>2</sup> = 1089 m<sup>2</sup>) muss extern ausgeglichen werden.

Begründung: Überbauung von Boden führt zum Verlust aller Bodenfunktionen und ist als erheblich und nachhaltig zu werten. Desweiteren ist im Geltungsbereich der Verlust von Flächen mit Retentionsfunktion durch Überbauung sowie die Veränderung des Grundwasserangebotes durch geringere Grundwasserneubildung zu konstatieren.

### 3.1 Regenrückhaltung

Die Regenrückhaltung ist in im Ausgangs-Bebauungsplan vom 21.6.2007 als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen vorgesehen.

Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgte nach der „Bilanzierung von Eingriffen in die Bodenfunktionen und deren Kompensation“ der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Obere Landespflegebehörde –.

Demnach kann der Eingriff durch den Bau der Regenrückhaltung in der Fläche selbst ausgeglichen werden, denn die Regenrückhaltung wird als naturnahe Fläche gestaltet.

Eine detaillierte Beschreibung der Regenrückhaltung befindet sich in der „Landespflegerischen Stellungnahme zum Antrag auf Änderung der Wasserrechtlichen Genehmigung der Entwässerung im B-Plan „Family Park- Auf Mont“ in der VG Saarburg“, die sich nachrichtlich im Anhang befindet.

### Klima

Die Reduzierung der Grünflächen im Baugebiet ist in Bezug auf ökologische Klimafunktionen im unmittelbaren Umfeld geringfügig ungünstiger. Wegen der offenen Bauweise bleibt die Durchlüftung des Gebiets jedoch gesichert.

### Pflanzen, Arten und Biotope

Auswirkungen, die nicht bereits im Umweltbericht vom Juni 2007 bilanziert wurden, entstehen nicht. Es geht jedoch zusätzlicher Lebensraum im Bereich der als „Grünflächen ausgewiesenen Bereichen“ verloren.

### Artenschutz

Neue über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgehandelten Gegebenheiten zu artenschutzrechtlichen Belangen werden durch die 5. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### Ortsbild/Erholung

Die Reduzierung von Grünflächen zugunsten von Bauland ist zunächst negativ zu werten. Es gehen Flächen für die Naherholung verloren. Die Verdichtung von Bebauung ist für Natur und Landschaft andererseits günstiger als die Ausweitung von Bebauung in noch nicht erschlossene offene Landschaft.

## **4. Fazit und Maßnahmen**

---

Durch die 5. Bebauungsplanänderung entfällt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Grünfläche und es ist eine Mehrversiegelung durch neue Straßen entstanden.

Der Eingriff für den Bau der Regenrückhaltung in als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann innerhalb dieser Flächen ausgeglichen werden. Die Regenrückhaltung wird naturnah gestaltet.

Die Mehrversiegelung durch Straßen und der Wegfall von öffentlicher Grünfläche im Umfang von rd. 2600 m<sup>2</sup> wird in der Gemarkung Wincheringen, Flur 1, Fl.st. Nr. 261/1 „Hüwelsberg“ durch Neupflanzung eines Baumhain's um einen vorhandenen Aussichtspunkt ausgeglichen.

Bäume verbessern ökologische Boden- und Wasserfunktionen sowie Klimaparameter. Ein Baumhain um einen Aussichtspunkt lädt zum Verweilen und Spiel ein. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet sind die negativen Auswirkungen durch die 5. Bebauungsplanänderung kompensiert.

In Tabelle 2 sind die Beeinträchtigungen landespflegerischen Maßnahmen gegenübergestellt.

K = Landespflegerischer Konflikt  
S = Minderungsmaßnahme  
V = Vermeidungsmaßnahme  
E = Ersatzmaßnahme

--. = entfällt oder nicht quantifizierbar

**Tab. 2: Gegenüberstellung der landespflegerischen Konflikte und Maßnahmen durch die Regenrückhaltung**

Konflikte				Maßnahmen des Naturschutzes				
Nr.	Eingriffssituation - Art der Beeinträchtigung der betroffenen Werte und Funktionen	Lage, örtl. Bezeichnung	Betroffene Werte und Funktionen in m <sup>2</sup> /Verlust	Nr.	Lage, örtl. Bezeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme in m <sup>2</sup> /Anzahl	Bemerkungen/ Begründung
<i>Anlagebedingte Auswirkungen</i>								
<i>Schutzgut Boden/Wasser</i>								
K1	<b><u>Schutzgüter Boden/Wasser und Ortsbild/Erholung</u></b> Verlust von öffentlicher Grünfläche und Mehrversiegelung durch neue Straßen	Gem. Wincheringen Flur 1, Fl.st. 214/254	10273 m <sup>2</sup>	E1/A1	Gemarkung Wincheringen Flur 1, Fl.st. Nr. 261/1	Umwandlung der Aufschüttungsfläche „Hüwelsberg“ in extensiv genutzten Baumhain mit Obstbäumen (siehe auch Maßnahmenbeschreibung Seite 9).	<b>5700 m<sup>2</sup></b> rd. 2600 m <sup>2</sup>	Verbesserung von ökologischen Boden- und Wasserfunktionen/Neuschaffung von Fläche für die Erholung bei vorh. Ruhebänken.
K2	<b><u>Schutzgut Boden und Wasser</u></b> <sup>1</sup> Bau eines Regenrückhaltebeckens in privaten Grünflächen.	Gem. Wincheringen Flur 1, Fl.st. 214/254	<b>2703 m<sup>2</sup></b>	E3	Gem. Wincheringen Flur 1, Fl.st. 214/254	Umwandlung von privaten Grünflächen in abgestuften Waldrand mit einheimischen Gehölzen, VGW 4, extensive gepflegte Krautsäume und Feuchtvegetation (Röhricht, Flutrasen, Feucht-/Nasswiesen).	<b>3040 m<sup>2</sup></b>	Verbesserung von ökologischen Boden- und Wasserfunktionen.

<sup>1</sup> Bilanzierung des Eingriffs nach SGD Nord – Obere Landespflege -: „Bilanzierung von Eingriffen in die Bodenfunktionen und deren Kompensation (siehe Anhang).“

#### 4.1 Maßnahmenbeschreibung externer Ausgleich

##### Maßnahme E1/A1

Lage: „Hüwelsberg“, Gem. Wincheringen, Flur 1, Flurstück Nr. 261/1

Anpflanzung von 25 Stück hochstämmigen Bäumen, z.B. Nussbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Pflanzqualität StU 14-16, 3xv, m.B., Obstbäume SU 8-10, 2x verpflanzt, Baumverankerungen einschl. Verbiss-Schutz. Fläche offen halten, extensive Pflege (keine Düngung, keine Pestizide, 2 x jährlich mähen, nicht vor dem 15.6., Mähgut entfernen).

Abb. 2: Ausgleichsfläche am „Hüwelsberg“ (anteilig 2600 m<sup>2</sup>) und vorhandener Aussichtspunkt (gelb).



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

\_\_\_\_\_  
- Holbach -  
(Ortsbürgermeister)