

Seniorenwohnpark mit Neubaugebiet Helfanter Straße, Wincheringen

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde
Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Wincheringen



20.09.2021, SATZUNG



KERN
PLAN

Seniorenwohnpark mit Neubaugebiet Helfanter Straße, Wincheringen

Im Auftrag der:



Ortsgemeinde Wincheringen
Heesterter Str. 11
54457 Wincheringen

IMPRESSUM

20.09.2021, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen | 5 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 14 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 18 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Wincheringen der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell besteht - entgegen dem allgemeinen Trend im ländlichen Raum - eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Verdeutlicht wird dies durch die Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde in den vergangenen Jahren. So stieg die Bevölkerungszahl von ca. 1.690 Einwohnern im Jahr 2010 um 34,6% auf ca. 2.270 Einwohnern zum 31.12.2019. Analog hierzu stieg im gleichen Zeitraum die Anzahl an Wohnungen von ca. 710 um 52 % auf ca. 1.080 sowie die Anzahl der Gebäude von ca. 580 um 43 % auf 830.

(Quelle: Statistisches Landesamt, Meine Heimat, Internet-Abufruf: 16.02.2021)

Damit einher geht nicht zuletzt auch eine gesteigerte Nachfrage nach besonderen Wohnformen wie betreutes Wohnen und Pflege für Senioren.

Die Ortsgemeinde Wincheringen präsentiert sich als überdurchschnittlich attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum. Dies resultiert in erster Linie aus der Lage im Bereich der Obermosel entlang der deutsch-luxemburgischen Grenze, was die Ortsgemeinde zu einem sehr begehrten Wohnort macht. Dementsprechend ist der Anteil an ausländischen Mitbürgern in der Ortsgemeinde sehr hoch (38 %).

(Quelle: Statistisches Landesamt, Meine Heimat, Internet-Abufruf: 16.02.2021)

Aufgrund der Attraktivität als Wohnstandort ist die Anzahl an Leerständen sowie an verkaufsbereiten Baulücken in der Ortsgemeinde Wincheringen sehr niedrig, so dass Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Am südlichen Siedlungsrand von Wincheringen, im Bereich der Helfanter Straße, südlich der Grundschule und unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließend, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Potenzialfläche.

Ziel ist die Entwicklung einer seniorengerechten Wohnbebauung in Form eines Seniorenwohn-parks mit Service-Wohnungen und Pflegeangeboten sowie eines bedarfsorientierten Wohngebietes für familienfreundliches Wohnen.

Nach aktueller Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben aufgrund der Lage im Außenbereich nicht realisierungsfähig. Somit bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Wincheringen hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohn-park mit Neubaugebiet Helfanter Straße, Wincheringen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha.

Ursprünglich war die Überplanung einer deutlich größeren Fläche für den Seniorenwohn-park vorgesehen. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der rückwärtigen Fläche wurden die Gebietskulisse gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Dem Bebauungsplan liegt die Schalltechnische Untersuchung „Seniorenwohn-park mit Neubaugebiet Helfanter Straße“ in Wincheringen; Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand: 20.09.2021, zugrunde.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 b gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Gem. BauNVO gehören zu Wohngebäuden auch solche, die der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst insgesamt zwar rund 1,6 ha; aufgrund des deutlich geringe-

ren geplanten Versiegelungsgrades (GRZ von 0,4 bzw. 0,5) bleibt die maximal zulässige Grundfläche jedoch unter dem Schwellenwert von 10.000 qm. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13b BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Wincheringen, östlich der Helfanter Straße (K 110).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Helfanter Straße (K110) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen,
- im Norden durch das Gelände der Grundschule Wincheringen und die daran angrenzende Bebauung,
- im Osten durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Freifläche und im weiteren Verlauf die Tennisanlage des SV Wincheringen,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Weidefläche dar. Lediglich der nordöstliche Randbereich ist



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020); Bearbeitung: Kernplan

durch vereinzelte Gehölzstrukturen mit hoher ökologischer Wertigkeit geprägt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist

- im Norden durch die Grundschule Wincheringen samt Nebenanlagen Stellplatzflächen und angrenzender Bebauung,
- im Osten durch eine mit Gehölzstrukturen versehene Freifläche und Tennisanlage,

- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch die Kreisstraße 110 geprägt.

Die zu überplanende Fläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha befindet sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde, weshalb von einer zügigen Realisierung des Planvorhabens zu rechnen ist.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin zur Ortslage Wincheringen um ca. 14 m ab.

Die Topografie hat Auswirkungen auf die Konzeption der Erschließung, der Entwässerung des Plangebietes sowie auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Anordnung der Baukörper durch Ausweisung der Baufenster und Höhe der baulichen Anlagen). Durch das Planvorhaben wird es zu geringfügigen Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.



Orthofoto mit Geltungsbereich (weiße Linie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020); Bearbeitung: Kernplan

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die von der „Helfanter Straße“ im Norden abgehend nach Süden in das Plangebiet verlaufen wird. Im weiteren Verlauf bindet die Helfanter Straße das Plangebiet über die Kreisstraße 110 (K 110) an das örtliche Verkehrsnetz an.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die rund 3 km entfernte, westlich des Plangebiets gelegene, Bundesstraße 419 (B 419).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.), muss jedoch zum Plangebiet entsprechend ausgebaut werden (so ist beispielsweise die Wasserversorgung aktuell noch nicht gesichert).

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Im Zuge des Baus der Mehrzweckhalle und des Ausbaus des Kreuzungspunktes wird das Trennsystem „Auf der Powei“ erweitert. Hieran kann angeschlossen werden.

Die Erschließungs- und Genehmigungsplanung (sowohl Wasserver- als auch -entsorgung) ist in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken zu erstellen.

Für die Entwässerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. eine Anpassung der vorhandenen Erlaubnis erforderlich.

Seitens des Erschließungsträgers ist ein Erschließungsvertrag mit den Verbandsgemeindewerken abzuschließen.

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vorzulegen, in dem die Vorgaben gemäß § 5



Blick von Westen über das Plangebiet mit der Grundschule links im Bild

Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 für den Planungsbereich umzusetzen sind. Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung des Niederschlagswassers ist von einem fachkundigen Planungsbüro zu führen. Sickerfähige Flächenbefestigung und breitflächige Ableitungssysteme sollen im Vordergrund stehen.

Die üblichen mind. 50 Liter je m² befestigter Fläche sind bei der Bemessung der Rückhaltebereiche anzusetzen.

Es sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen. Neue Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Schalltechnische Untersuchung

„Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Seniorenwohnpark mit Neubaugebiet Helfanter Straße“ in Wincheringen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den

Nachrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Verkehrskennwerte, Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.

Maßgebliche Schallquellen sind die Grundschule (Pausenhof), die Sportanlage (Tennisplätze) und den Straßenverkehr (K 110).

Beurteilung Straßenverkehr: Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen bis 58 dB(A) tags und bis 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 3 dB und nachts bis 6 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten und nachts bis 2 dB überschritten.

Beurteilung Grundschule: Die Beurteilungspegel durch die Grundschule (Pausenhof) betragen bis 48 dB(A) tags. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

Beurteilung Sport: Es werden Beurteilungspegel bis 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit morgens und bis 54 dB(A) tags in den übrigen Beurteilungszeiträumen (mittags, abends, außerhalb der Ruhezeiten) erreicht. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden eingehalten. Nachts findet kein Sportbetrieb statt.

Die Forderung der TA Lärm und der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

Innerhalb der Baugrenzen werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018) bis 64 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin aus-zurichten. Pegelwerte > 50 dB(A) nachts treten innerhalb der Baugrenzen lediglich im westlichen Randbereich des Baufelds WA 2 auf.“

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung „Seniorenwohnpark mit Neubaugebiet Helfanter Straße“ in Wincheringen; Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand: 20.09.2021)

Berücksichtigung von Planungsalternativen und -standort

In der Ortsgemeinde Wincheringen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die aktuell aufgrund fehlender verkaufsbereiter Rest-Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren Potenzial-Wohnbauflächen vorgesehen.

Aus folgenden Gründen ist das vorgesehene Plangebiet für die Wohnnutzung prädestiniert:

- aufgrund der Eigentumsverhältnisse (kommunales Eigentum) bietet der Standort großes Potenzial für eine lückenlose und zügige Entwicklung und Realisierung des Gebietes, ohne weitere Baulücken zu produzieren,

- am Standort lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Nutzungsmischung aus Wohnnutzung für Senioren und junge Familien realisieren,
- durch das Planvorhaben wird ein endgültiger Siedlungsabschluss in diesem Bereich geschaffen,
- das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Der umgebende Bereich ist hier überwiegend von das Wohnen nicht störende Einrichtungen (Grundschule) geprägt. Somit sind weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet nachteilige Auswirkungen zu erwarten,
- es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.



Städtebauliches Konzept; ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Rainer Hiemisch, Saarbrücken; Stand: 31.08.2021

Städtebauliche Konzeption

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer seniorengerechten Wohnbebauung in Form eines Seniorenwohnparks mit Service-Wohnungen und Pflegeangeboten sowie eines familienfreundlichen Wohngebietes.

Hierzu soll ein zukunftsfähiges, attraktives Wohnquartier entstehen. Das Wohngebiet stellt eine „Abrundung“ dar, die zur Kompaktheit des Siedlungskörpers beiträgt und einen Siedlungsabschluss definiert.

Der Maßstab der vorgesehenen Bebauung orientiert sich an der umliegenden Einfamilienhausbebauung der Straße „Elblingring“ und der Heesterer Straße.

Die Gebäudetypologie des Seniorenwohnparks orientiert sich hingegen an den bestehenden Gebäuden der Grundschule und dem geplanten Neubau der Mehrzweckhalle. Aus diesem Grund ist auch die Seniorenwohnanlage im Zufahrtsbereich zum Plangebiet angeordnet, während die kleinteilige Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen ist.

Die äußere Erschließung des geplanten Seniorenwohnparks und der Wohnbebauung erfolgt über eine von der Helfanter Straße abzweigende, neu zu errichtende Erschließungsstichstraße. Der Seniorenwohnpark wird hieran über zwei separate Zufahrten (Parken / Anlieferung) angebunden und liegt im vorderen Bereich aufgrund des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Pro Wohneinheit im südlichen Wohngebiet sind mindestens 2 Abstellmöglichkeiten vorzuweisen.

Insgesamt bildet das vorliegende Konzept ein attraktives Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität, welches sich in den vorhandenen Landschaftsraum einfügt und den vorhandenen Siedlungskörper sinnvoll abrundet.



Ansicht; ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Rainer Hiemisch, Saarbrücken; Stand: 06.05.2021

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; Fachbeitrag Artenschutz; geltendes Planungsrecht

| Kriterium | Beschreibung |
|--|---|
| Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier (Entwurf Januar 2014) | |
| zentralörtliche Funktion | kooperierendes Grundzentrum Mittel / Wincheringen (W-Gemeinde) |
| Vorranggebiete | Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <p>G 36</p> <ul style="list-style-type: none"> Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). <p>G 37</p> <ul style="list-style-type: none"> Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes. <p>Z 38</p> <ul style="list-style-type: none"> Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. In der kommunalen Bauleitplanung ist die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung an den Schwellenwerten der weiteren Wohnbauflächenentwicklung zu orientieren. |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Regionalparks, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate | nicht betroffen |
| Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz | nicht betroffen |
| Informelle Fachplanungen | <ul style="list-style-type: none"> Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abfrage, 07.04.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Gem. dem Modul Artnachweise sind in den betreffenden, das Offenland zwischen Wincheringen und Helfant, den weinbestockten Hangbereich bis zur Mosel und den Haardtwald umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3125496) keine Arten registriert, auch in den Nachbarzellen sind keine Arten gelistet, was für einen sehr lückigen Bearbeitungsstand spricht, zumal in der ArteFakt-Datenbank für das TK-Blatt 6304 nahezu das vollständige in Rheinland-Pfalz zu erwartende Repertoire an planungsrelevanten Arten gelistet ist |
| Allgemeiner Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) | |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p> | <p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 1,6 ha große Geltungsbereich umfasst zwei unterschiedliche (ehemalige?) Mähweidenbereiche • im nördlichen Teilareal sind die Beweidungsgänge länger; der straßennahe nördliche Versorgungsbereich (Zufahrt, Wasserversorgung), in dem sich die Tiere überwiegend aufhalten, ist stark zertreten und aufgrund zahlreicher Gailstellen sehr eutraphent ausgebildet, zudem ist die Bodennarbe im Gewende stark gestört • die Vegetation deutet auf eine zusätzliche Aufdüngung hin und ist floristisch stark verarmt, neben den Obergräsern Glatthafer, Knautgras dominieren Nitrophyten oder Weideunkräuter wie Gundermann, Löwenzahn, Berufkraut, Scharfer Hahnenfuß und als Gräser weiche Trespe, Wiesen-Fuchsschwanz und Wolliges Honiggras; Kennarten der mageren Flachlandmähwiesen sind bis auf den Glatthafer nicht vertreten • der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches ist Teil einer großflächigen, floristisch noch ärmeren, ebenfalls aufgedüngten Wiese, die offenbar nur sporadisch nachbeweidet wird • der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mehrfach angepasst und umfasste ursprünglich auch den größten Teil der östlich angrenzenden Obstwiese, die jedoch aus artenschutzrechtlichen Gründen bis auf ein randliches Gebüsch vollständig aus dem Planbereich ausgeschlossen wurde (s.u.) <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der bebauten Ortslage von Wincheringen mit benachbarter Grundschule und Tennisplatz • Übergangsbereich zur freien Landschaft mit z.T. brachliegenden Obstwiesen und großflächigen Grünländern und Rebflächen • Kreisstraße K 110 mit mittlerer Verkehrsdichte • daher insgesamt mittlere bis hohe Lärm- und Stördisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da die Fläche praktisch gehölzfrei ist, bestehen mit Ausnahme des randlichen Schlehengebüsches keine Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, für die einschlägigen i.d.R. seltenen Wiesenbrüter (z.B. Braunkehlchen, Schafstelze, Wiesenpieper, Feldlerche) kommt die Fläche aufgrund der geringen Größe, der eutraphenten Ausprägung sowie der Lage am Rand der Ortslage mit benachbartem Schulkomplex, Tennisplätzen und der mittelstark befahrenen Kreisstraße K 110 und der dadurch bedingten Störreize als Brutraum nicht in Frage • eine Brutraumnutzung durch die Feldlerche ist darüber hinaus auch aufgrund der nahen Vertikalstrukturen (Obstwiese, Waldrand) auszuschließen • die Fläche eignet sich allenfalls als Teillebensraum (Jagd- bzw. Nahrungshabitat) • die Grünlandfläche gehört möglicherweise zum Nahrungsraum des Rotmilans, der aufgrund mehrerer Sichtungen vermutlich im nahe gelegenen Haardtwald einen Horst besetzt hat; er ist in den (offenbar nicht oder sehr lückig bearbeiteten) Rasterzellen der FT/FP-Nachweise nicht gelistet, jedoch mehrfach in der ArteFakt -Datenbank des betreffenden TK-Blattes TK 6304 • der Rotmilan nutzt durchaus auch Flächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsraumes zum Nahrungserwerb, sofern eine bestimmte Flächengröße überschritten wird, die Tiefflugmanöver zulässt • im Verhältnis zur grundsätzlich als Nahrungsraum nutzbaren weitläufigen Offenlandschaft im Umfeld ist die Planungsfläche jedoch mit 1,6 ha zu gering, um den Aufzuchterfolg eines potenziellen Brutpaares zu beeinträchtigen • bauliche Anlagen als potenzielle Bruträume für Gebäudebrüter fehlen |

| Kriterium | Beschreibung |
|-----------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • in Bezug auf Fledermäuse ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich möglicherweise als Jagdraum genutzt wird, wobei eine besondere Habitatqualität auf der strukturlosen Fläche nicht erkennbar ist, als Leitstruktur ist lediglich der Rand der angrenzenden Obstwiese zu werten • Quartiere können auf der Fläche definitiv ausgeschlossen werden • mit Ausnahme von Vögeln und Fledermäusen sind weitere planungsrelevante Arten aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Thermoexpositionsstellen und Überwinterungsplätze sowie grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten • in Bezug auf die Lebensraumqualität und vorhandene Habitatrequisiten steht die Planungsfläche in starkem Kontrast zu der angrenzenden Obstwiese • da diese ursprünglich als Teil des Geltungsbereiches vorgesehen war, erfolgte zunächst eine avifaunistische Erfassung, darüber hinaus wurden alle ca. 150 Obstbäume auf Höhlenstrukturen und auf Hinweise einer Quartiernahme durch Fledermäuse oder Bruthinweise von Höhlenbrütern untersucht • der Bestand wird aktuell nicht mehr genutzt und nur im zentralen gehölzfreien Bereich noch regelmäßig gemäht, ansonsten kommen an vielen Stellen Sukzessionsgehölze auf, mittlerweile sind zahlreiche Bäume eingewachsen; allein die gelegentliche Beweidung der Fläche verhindert ein völliges Einwachsen des Bestandes • der Anteil an Totholz, Höhlenstrukturen und anderen Habitatrequisiten (Spalten, abstehende Rinde, Rindentaschen etc.) ist beträchtlich, einzelne Bäume sind komplett abgestorben und stellen als liegendes Totholz, vor allem jedoch als stehende Torsen wertgebende Strukturen dar • unter den Vögeln ist die Präsenz des Wendehalses hervorzuheben, der mehrfach auf der Obstwiese verhört wurde, eine Brut darf (auch wegen fehlender vergleichbarer Bestände im unmittelbaren Umfeld) als hinreichend sicher gelten • weitere Brutnach- bzw. -hinweise ergaben sich für den Star, die Dorn-, Klapper- und Mönchsgrasmücke, den Gartenbaumläufer, den Gartenrotschwanz, Blau- und Kohlmeise, Grauschnäpper, Zaunkönig, Zilpzalp, Buchfink, Amsel, Rotkehlchen, Goldammer, Grün- und Buntspecht, Ringeltaube sowie den Orpheusspötter; ebenso wurde der Pirol verhört, der mit seinem potenziellen Brutstandort allerdings dem benachbarten Haardtwald zuzuordnen ist • die Taxierung (endoskopische Prüfung) des Gehölzbestandes auf mögliche Fledermäusequartiere ergab bei 23 Bäumen eine gute bis sehr gute Eignung der vorgefundenen Quartierstrukturen, in 13 Bäumen haben sich bereits so große Stammhöhlen gebildet, dass sie auch für Wochenstubengesellschaften z.B. der Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>) oder der Langohren (<i>Plecotus</i> spp.) geeignet sind • neben der Bedeutung als Quartierrevier stellt die Obstwiese auch ein sehr gut strukturiertes Jagdhabitat für Fledermausarten dar; Nachweise der Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>), der Großen Hufeisennase (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>) sowie der Wimperfledermaus (<i>Myotis emarginatus</i>) im angrenzenden Luxembourg (Entfernung < 10 km) lassen eine Jagdraumnutzung der Fläche durch die genannten FFH Anhang II-Arten zumindest möglich erscheinen; eine detaillierte Prüfung der Jagdraumnutzung wäre im Fall einer Überbauung des Bestandes daher notwendig gewesen • um diese und weitere vertiefende Untersuchungen sowie die aus jetziger Sicht absehbar notwendigen Kompensationsmaßnahmen (inkl. CEF-Maßnahmen mit entsprechender zeitlicher Verzögerung des Projektes) zu vermeiden, war der Ausschluss der Obstwiese aus dem Planbereich notwendig • die derzeit noch praktizierte sporadische Beweidung wird jedoch eine komplette Gehölzsukzession auf die Dauer nicht aufhalten, so dass eine angepasste Beweidung oder Mahd und das partielle Freistellen von Obstbäumen als artfördernde Maßnahme (etwa als Ausgleich für andere Eingriffsvorhaben der Gemeinde) aufgegriffen werden könnte |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Zwischenfazit | <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die praktisch gehölzfreie Fläche bietet keine erkennbaren Brutmöglichkeiten für Vögel, als Nahrungsgäste sind grundsätzlich eher siedlungsholde und/oder störresistente Arten zu erwarten, für die im angrenzenden Obstwiesenbestand registrierten wertgebenden Arten, namentlich den Wendehals, sind die fetten und obergrasreichen Mähweiden jedoch mit Sicherheit nicht das optimale Nahrungshabitat, die Art benötigt magere und lückige Wiesen mit gut erreichbaren Bodeninsekten, v.a. Ameisen • für Gehölzfreibrüter bietet die Planungsfläche kaum Brutmöglichkeiten, in der tangierten Schlehenhecke sind die einschlägigen Heckenbrüter zu erwarten (Amsel, Buch- und Grünfink, Grasmücken, Goldammer, Stieglitz u.a.); von einer weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf im Falle eines Brutraumverlustes ausgegangen werden • für die den Standort möglicherweise frequentierenden Fledermausarten weist die strukturlose Fläche keine besondere Eignung, d.h. auch keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet auf <p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen können auf der Planungsfläche ausgeschlossen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • andere prüfrelevante Arten sind nicht zu erwarten • mit dem Ausschluss der benachbarten Obstwiese aus dem Geltungsbereich können die im Planfall zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikt gem. § 44 BNatSchG im Vorfeld ausgeräumt werden |
| Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes nach § 44 BNatSchG | <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich |
| Maßnahmen/Festsetzungsvorschläge | <ul style="list-style-type: none"> • bei der Baufeldfreimachung und Gehölzentfernung sind grundsätzlich die Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten • die unmittelbare angrenzende Obstwiese als Lebensraum wertgebender Höhlenbrüter (u.a. Wendehals, Star) und potenzieller Fledermausquartiere wird gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) durch eine 3 m breite Hecke optisch abgeschirmt. Vorgeschlagen werden heimische, standorttypische Straucharten (z.B. eingrifflicher Weißdorn, Schlehe, Liguster, Blutroter Hartriegel, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m). Grenzständige Obstbäume sind in die Hecke zu integrieren. • Es sind herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden. • Bei allen Pflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten • Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Exemplare zu ersetzen. |

| Kriterium | Beschreibung |
|--------------------------------|---|
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <p>Darstellung: Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>  <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst</p> |
| Bebauungsplan | nicht vorhanden: aktuell nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen |

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, welche die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, im nördlichen Teil des Plangebietes, ein Gebiet zu entwickeln, das dem seniorenge- rechten Wohnen (WA 1) dient. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auch Wohnge- bäude zulässig sind, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Hierbei handelt es sich um eine Sonderform des Wohnens, da die Senioren überwiegend dauerhaft in einer Einrichtung untergebracht sind und private Wohnräume nutzen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig, da eine Se- nioreneinrichtung einer Anlage für soziale Zwecke entspricht. Sie schafft einerseits Be- gegnungsmöglichkeiten für Senioren unter- einander und mit anderen Generationen und stellt andererseits die pflegende und medizinische Versorgung sicher. Ausnahms- weise sind auch Anlagen für Verwaltungen zulässig, da diese ebenfalls Teil eines Senio- renzentrums sind.

Für den südlichen Teil des Plangebietes zielt der Bebauungsplan darauf ab, ein Gebiet zu entwickeln, welches vorwiegend dem Wohnen (WA 2) dient. Auch vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen ver- trägliche Nutzungen sind hier denkbar. Hierzu gehören nicht störende Handwerks- betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kultu- relle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nördlich des Plangebietes gelegene Be- bauung dient ebenfalls als Standort von Nutzungen, welche die Wohnruhe nicht wes- entlich stören (Grundschule). Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird somit Rechnung getragen. Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht von Beeinträchtigung- en auf die angrenzenden Gebiete auszu- gehen. Somit ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Qua- dratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von bauli- chen Anlagen überdeckt werden darf. Folg- lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge- währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die bestehenden Wohngebiete der Ortslage angepasst, wodurch eine optimale Auslastung des Grundstückes bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf dem Grundstück so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) überschreitet geringfügig die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Dies resultiert aus der Tatsache, dass der rückwärtige Grundstücksbereich aufgrund seiner ökologischen Bedeutung ausgenommen wird und damit zwangsläufig im restlichen Teilbereich eine stärkere Verdichtung einhergeht.

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption für den geplanten Seniorenwohnpark und lässt auf dem Grundstück noch ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO ohnehin eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Inbesondere der Stellplatzbedarf und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) fordern eine Überschreitung.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen (gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO),

die vorgesehene Konzeption wäre, wie dargelegt nicht realisierungsfähig.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, welche nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und am umgebenden Bestand, sie entspricht für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) der Geschosshöhen in den umliegenden Wohngebieten. Somit sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (WA 1) sind dagegen aufgrund der Topografie bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Nicht als Vollgeschoss anzurechnen sind hierbei Keller- und Tiefgaragenschosse. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist oberhalb des obersten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig, selbst wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 4 LBauO handelt (z.B. Staffel- oder Mansardgeschoss).

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermöglicht insgesamt die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Entwicklung ortstypischer Bauformen und die Anpassung der geplanten Gebäude an den umgebenden Bestand.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt und innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein harmonisches Einfügen in den angrenzenden Bestand sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich weitestgehend an der Bebauung der Umgebung des Plangebietes und an vergleichbaren Baugebieten der Ortsgemeinde.

Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige, insbesondere den Bedürfnissen von Senioren angepasste Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der nördlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Bauform der Grundschule und geplantem Neubau einer Mehrzweckhalle.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten. Dadurch erfolgt eine aufgelockerte Bebauung, die im Wesentlichen der Baustruktur der Wohnbebauung in der Umgebung entspricht. Eine Anpassung des Plangebietes

an das typische Ortsgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung wird somit gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den jeweiligen Grundstücken. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr, etc.).

Die Zulässigkeit von Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch außerhalb der Baugrenzen dient der Flexibilität bei der Bebaubarkeit der Grundstücke und gewährleistet, dass Stellplätze z.B. im seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes der Garagen von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes vor der Garage.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf den privaten Grundstücken erfolgt. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass ruhender Verkehr auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen weitgehend vermieden wird.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 verhindert die Entstehung größerer Mehrfamilienhäuser.

Weiterhin kann mit dieser Beschränkung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: Bauverbots- / Baubeschränkungszone der Kreisstraße 110 (K 110)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Schutzflächen, die gem. Landesstraßengesetz (LStrG) von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, werden nachrichtlich als Bauverbots- / Baubeschränkungszone in den Bebauungsplan aufgenommen.

Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Im Zuge der vorliegenden Planung und des geplanten Neubaus einer Mehrzweckhalle im Bereich des Schulkomplexes ist der Ausbau des Knotenpunktes K 110 / Helfanter Straße und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Helfanter Straße erforderlich.

Die Festsetzung dient dem bedarfsgerechten und mit dem Landesbetrieb Mobilität Trier abgestimmten Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße für das Plangebiet

und den nördlich des Plangebietes geplanten Neubau einer Mehrzweckhalle.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Für die interne Erschließung ist eine verkehrsberuhigte Stichstraße vorgesehen, die als Mischverkehrsfläche festgesetzt wird. Durch die Stichstraßenerschließung wird das Gebiet nur von den zukünftigen Anwohnern, Besuchern und Bedienstete der Seniorenwohnanlage befahren, Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Öffentliche Parkplatzfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung dient der Unterbringung öffentlicher Parkplätze zur Sicherstellung des erforderlichen Stellplatzbedarfs für den nördlich des Plangebietes geplanten Neubau einer Mehrzweckhalle.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten wird sichergestellt, dass die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße 110 (K 110) durch zusätzliche Grundstückszu- und -abfahrten nicht negativ beeinträchtigt wird.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese dient der Eingrünung und optischen Eingrenzung des Plangebietes zur angrenzenden Obstwiese.

Öffentliche Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Fläche, die gem. § 22 LStrG nicht überbaut werden darf, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient einerseits der Einhaltung der Abstandsfläche zur Kreisstraße 110 (K 110) und andererseits der Unterbringung eines Mulden-Rigolen-Systems für die Versickerung, Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, sofern diese die Straßenentwässerung der Kreisstraße nicht beeinträchtigen. Zusätzlich wird durch die Anlage eines Grüngürtels entlang der Kreisstraße sichergestellt, dass keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße hergestellt werden können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung der Verletzung bzw. Tötung von Individuen wird festgesetzt, dass die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten sind.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine genaue Auflistung der schalltechnischen Maßnahmen ist der Festsetzung im Bebauungsplan zu entnehmen. Die Übernahme der schalltechnischen Maßnahmen garantiert die Umsetzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet und der Umgebung durch Lärm kommt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits angrenzend bestehenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Süden

sowie zur ökologisch hochwertigen Fläche im Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass eine struktureiche und optisch ansprechende Durch- und Eingrünung des Wohngebietes geschaffen wird.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende reflektierende Materialien) verhindern. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung der Wohngebiete sind Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekiesete Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Dies dient ökologischen Aspekten.

Die Vorschriften bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen (z.B. Zaun, Mauer) dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindern eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken sind flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Abfallbehältern sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Diese orientieren sich an den bestehenden Wohngebieten, um die Siedlungsentwicklung von Wincheringen aufeinander abgestimmt vollziehen zu können.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der angrenzend bestehenden Bebauung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich und in der Umgebung zu Beeinträchtigungen führen kann. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der aus der Schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet, dass die durch den Straßenverkehr der Kreisstraße ausgehenden Schallimmissionen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes haben werden.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, so dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Wohnfunktion in der Ortsgemeinde gestärkt werden. Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde gehört die Schaffung der planungsrechtli-

chen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Die Wohnnutzung am südlichen Siedlungsrand wird weiterentwickelt. Es entstehen neue Baugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen (flexibel parzellierbar) und verschiedenen Angebotsformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Angebote für Seniorenwohnen). Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung und der bestehenden Nachfrage im unmittelbaren Umfeld zur Grundschule, der damit Rechnung getragen wird. Die Errichtung von Wohnanlagen zur Betreuung und Pflege von Senioren kommt dagegen dem Bedarf der immer älter werdenden Bevölkerung nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche (Wiesenfläche) am Siedlungsrand der Ortsgemeinde Wincheringen. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist durch freistehende Einfamilienhäuser und die Grundschule geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die vorgesehene Wohnanlage zur Betreuung und Pflege von Senioren weist im nördlichen Teil des Plangebietes max. drei Vollgeschosse plus Tiefgaragenschoss, die Einzel- und Doppelhäuser im südlichen Teil

maximal zwei Vollgeschosse auf und fügen sich somit in die Umgebung ein

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage zum Siedlungsbereichs mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswegen, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen bestehende Vorbelastungen vor, die ein Vorkommen von vornehmlich (sehr) häufigen, ubiquitären und störungsunempfindlichen Vogelarten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großem Adaptionsvermögen (bspw. Amsel, Blau- u. Kohlmeise, Buchfink, etc.) annehmen lassen. Teile des Geltungsbereichs können hierbei für einzelne Individuen als Nahungshabitat, potenziell die Gehölzstrukturen auch als Fortpflanzungsbereich, in Frage kommen, ein essentielles Habitat stellt er allerdings nicht dar. Dies gilt lediglich für den angrenzenden Bereich, der aus diesem Grund ausgenommen wurde.

Der geplante Eingriff hat bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt gesehen keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren nach § 13b BauGB.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächen-

planung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und Starkregens durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Im Zuge der vorliegenden Planung und des geplanten Neubaus einer Mehrzweckhalle im Bereich des Schulkomplexes ist der Ausbau des Knotenpunktes K 110 / Helfanter Straße und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Helfanter Straße erforderlich. Die Anbindungsplanung wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität Trier abgestimmt.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße. Die neu zu schaffende Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmungen (Mischverkehrsflächen) ausreichend dimensioniert.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Anwohner-, Besucherverkehr sowie Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Der ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung „Auf der Powei“ bereits grundsätzlich vorhanden und muss ausgebaut werden.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes nach Umsetzung des geplanten Ausbaus im Zuge der Errichtung der Mehrzweckhalle als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Eine Wohnnutzung auf den Grundstücken bringt zwar einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden privaten Freifläche-/ Hausgartengestaltung von einem geringeren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Ortsgemeinde ist als Eigentümerin in die jeweiligen Pachtverträge eingetreten. Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Die Fläche befindet sich bis zur Realisierung vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Wincheringen.

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine erheblich negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten). Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Weiterentwicklung/Arrondierung des Siedlungsrandes
- Familienfreundlicher Wohnstandort u.a. durch Lage in unmittelbarer Nähe zur Grundschule
- Mit der Schaffung von Angeboten für Seniorenwohnen wird die Ortsgemeinde Wincheringen zudem der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Aufgrund der schnellen Verfügbarkeit der Bauplätze besonders geeignet für Wohnbebauung
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, die Planung umzusetzen.