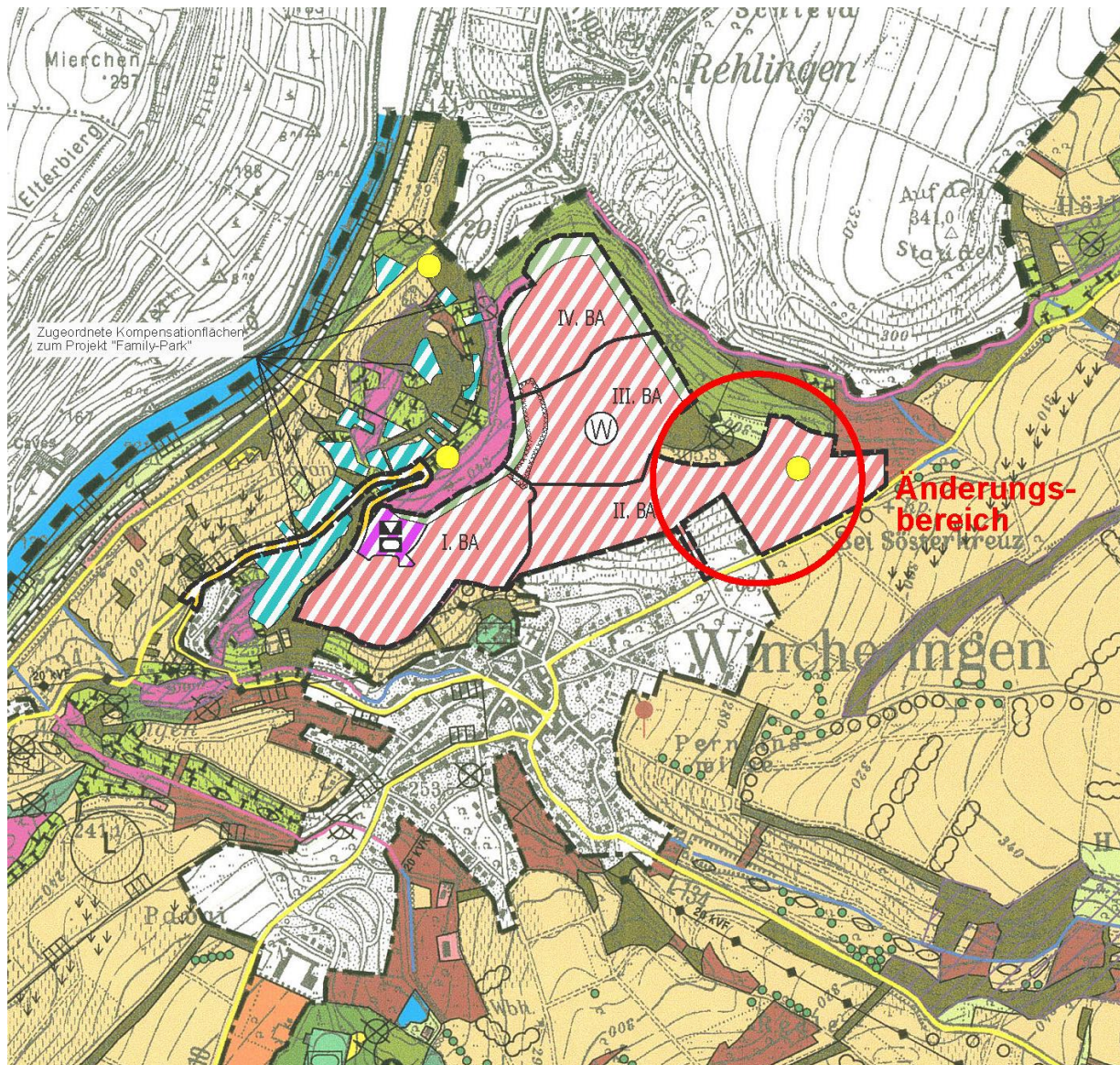


Ortsgemeinde Wincheringen

Bebauungsplan – Teilgebiet „Family-Park – Auf Mont“, 11. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung



Hofstraße 6
56244 Arnshöfen
Tel. + 49 (0) 2666 - 4 18 65 00
Mobil + 49 (0) 176 - 55 17 88 9

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	3
2	Erläuterung und Begründung der Änderungen	4
2.1	Anpassung der Höhenbezugspunkte.....	4
2.2	Ergänzung eines weiteren Baugrundstücks im Sinne der Nachverdichtung.....	5
2.3	Kompensation des Eingriffs.....	5
2.3.1.	Beschreibung der Eingriffsfläche	5
2.3.2.	Beschreibung der neuen Ausgleichsfläche	6
2.3.3.	Flächenbilanz	7
2.3.4.	Maßnahmenbeschreibung	8
3	Auswirkungen der Planungsänderung.....	10
4	Hinweise und Empfehlungen	10

1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Im Rahmen der 2019 durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplanes „Family Park – Auf Mont“ (Lage und Abgrenzung siehe nachfolgende Abbildung 1) erfolgten Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen in Bezug zur Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche.

Diesbezüglich soll nun aufgrund der tatsächlich umgesetzten Straßenoberkante und der infolgedessen neu eingemessenen Straßenhöhen eine Anpassung der unteren Messpunkte zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen vorgenommen werden.

Des Weiteren wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die z. T. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhaltet, im Norden des Änderungsbereiches ein weiteres Baugrundstück im Sinne der Nachverdichtung ausgewiesen.

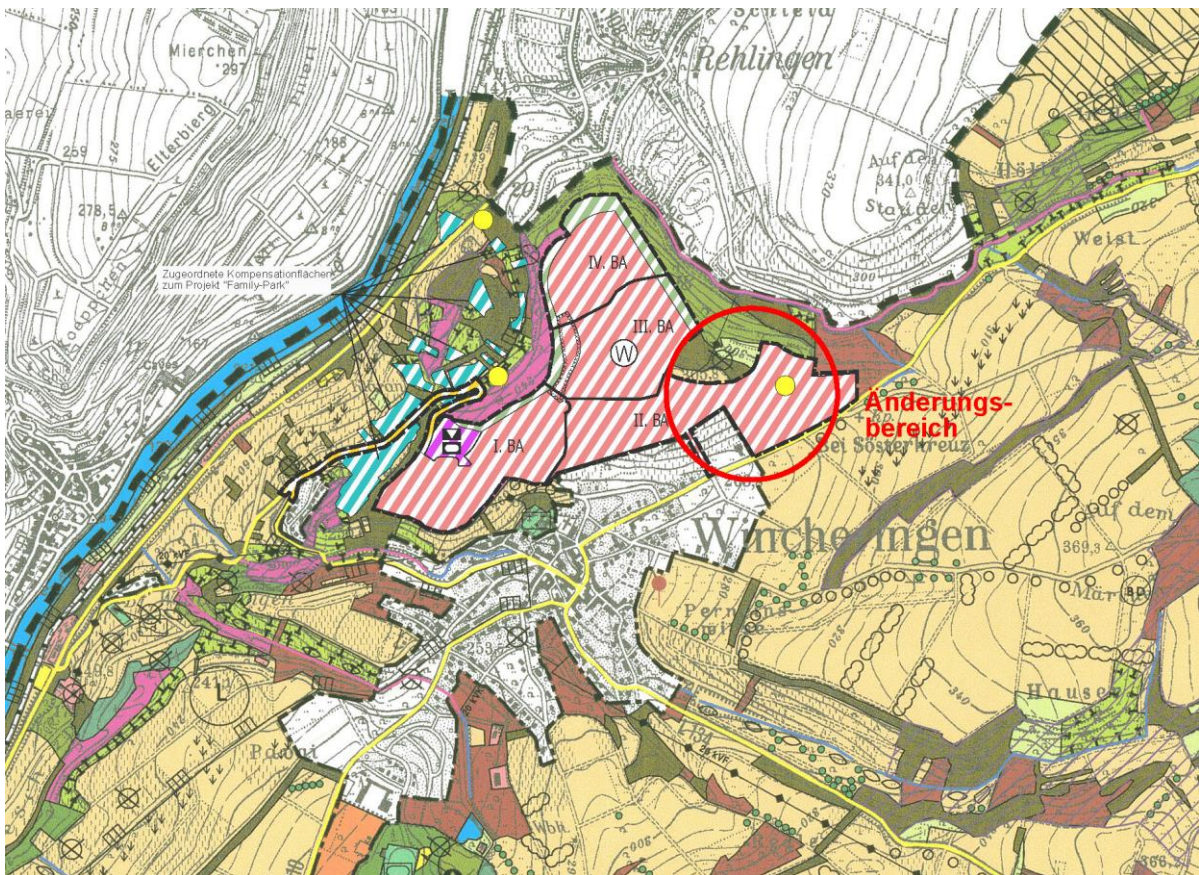


Abbildung 1: Flächennutzungsplan „Family Park – Auf Mont“ mit Kennzeichnung des Planbereiches der 7. B-Planänderung / Erweiterung für den nun die 11. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird

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

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB erfolgen, da sich mit der vorliegenden Planung der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht oder nur unwesentlich verändert. Die Anforderungen des § 13 BauGB werden erfüllt, denn

- a) die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- b) es wird durch die Änderung des Bebauungsplans der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Es entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung mit Umweltbericht, Grünordnung inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Jedoch ist die Beschneidung der bisherigen Kompensationsfläche entsprechend auszugleichen.

Der Bebauungsplan bereitet aufgrund der Anpassung der unteren Bezugspunkte keinen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist; die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht vergrößert. Ausgenommen davon ist das erstmal geplante Baugrundstück. Da hierdurch bereits bestehende Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) betroffen sind, sind diese unter Berücksichtigung eines Entwicklungsdefizites gleichwertig zu ersetzen. Hierzu wird eine Fläche unweit der Eingriffsfläche am Regenrückhaltebecken „Brandel“ in Anspruch genommen. Dort sollen auf ca. 600 m² sechs bis acht heimische Laubbäume als Baumgruppe gepflanzt und erhalten werden (s. Ausführungen unter Kapitel 2.2 und 2.3). Dies wird in der 11. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

Gem. § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht erforderlich.

2 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der gültigen Fassung der 7. Änderung bleiben von dieser 11. Bebauungsplanänderung unberührt und gelten weiterhin fort.

Es wird jedoch eine Textfestsetzung für eine Ersatzfläche des überplanten Teilbereichs der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Im Einzelnen enthält die Planung gegenüber dem Ausgangsbauungsplan in der Fassung der 7. Änderung folgende Veränderungen:

2.1 Anpassung der Höhenbezugspunkte

Es wurde u. a. die folgende Regelung zur Höhenlage der Gebäude getroffen (Zitat Begründung zum Bebauungsplan „Family Park – Auf Mont – 7.Änderung und Erweiterung“):

„Höhe baulicher Anlagen

Unterer Messpunkt

Als unterer Messpunkt zur Ermittlung der First- und Traufhöhen gelten die in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkte (in Meter über NN). Von der Festsetzung eines pauschalen unteren Bezugspunkts wird aufgrund der differenzierten Geländeverhältnisse abgesehen. Bei der Definition der unteren Messpunkte ist die künftige Straßenoberkante in der Mitte der jeweiligen Grundstücke maßgebend. Die unteren Messhöhen in m ü NN sowie die Höhen der künftigen Straßenoberkante sind der Planurkunde zu entnehmen.“

Im zeichnerischen Teil der Planurkunde werden für die einzelnen Grundstücke Zuordnungen der gültigen unteren Messpunkte getroffen.

Im Rahmen der Erschließung wurde die neu hergestellte Erschließungsstraße mit einer davon abweichenden Straßenoberkante gebaut. Die tatsächlich realisierten Straßenhöhen liegen im Mittel rund 1 m höher, als die ursprünglich geplanten Höhen, die dem Bebauungsplan zu Grunde lagen. Infolgedessen besteht eine Differenz zwischen der realisierten

Straßenoberkante und der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenoberkante als unterem Messpunkt. Dies soll nun durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes korrigiert werden, damit kein Bauherr durch diese Abweichung einen Nachteil erfährt. Die festgesetzten Gebäudehöhen an sich ändern sich nicht. Im Bezug zur Straße kann weiterhin nur so hoch gebaut werden, wie es bislang auch festgesetzt war.

Die geänderten unteren Messpunkte sind in der Planzeichnung durch eine gelbe Hinterlegung farbig markiert.

2.2 Ergänzung eines weiteren Baugrundstücks im Sinne der Nachverdichtung

Oberhalb der nördlichen Bauzeile wird an der Straßburger Allee ein weiteres Baugrundstück erstmals ausgewiesen. Die Problematik mit dem bislang dort befindlichen Funkmast wurde zwischenzeitlich gelöst, so dass der Bereich einer Bebauung zugeführt werden kann.

Damit wird die öffentliche Grünfläche und darin liegend eine Fläche von ca. 391 m², welche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) festgesetzt ist, überplant.

Somit ist eine Ersatzfläche für den zusätzlichen Eingriff bereitzustellen.

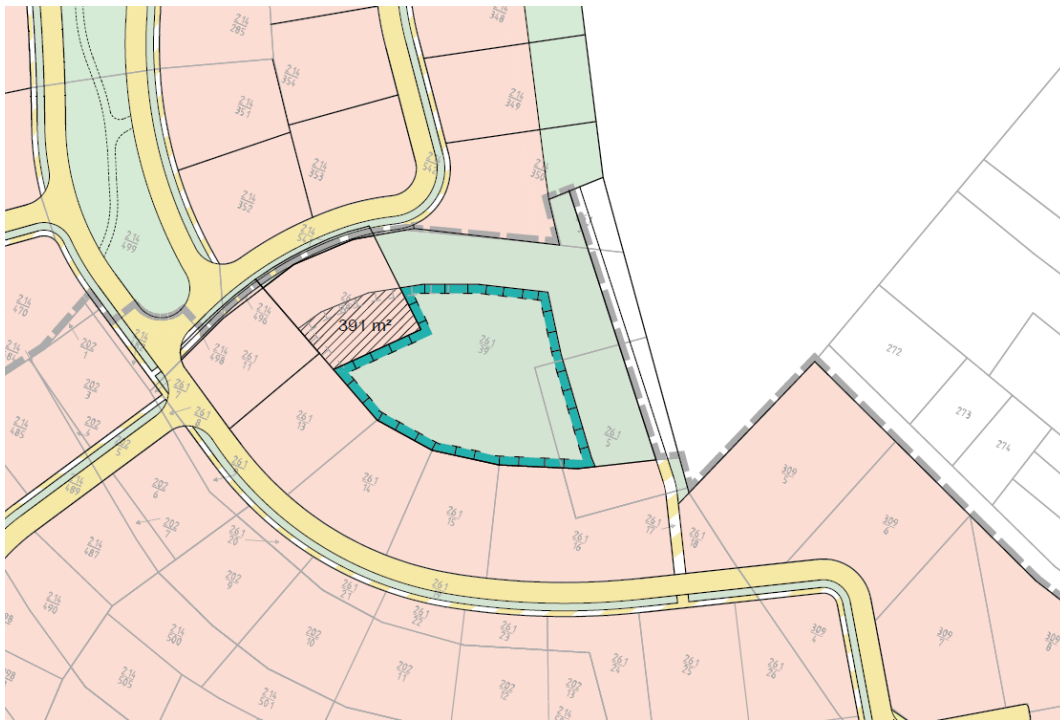


Abbildung 2: Darstellung der verbleibenden Ausgleichs- (dunkelgrüne Umgrenzung) und Verlustfläche (schraffiert) der 11. Änderung des Bebauungsplans.

2.3 Kompensation des Eingriffs

2.3.1. Beschreibung der Eingriffsfläche

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 391 m² der bislang festgesetzten Ausgleichsfläche neu überplant. Da der Bereich bereits seit längerem bepflanzt ist und die vorhandenen Gehölze eine gewisse Entwicklungszeit aufweisen, ist ein so

genanntes Entwicklungsdefizit hinzuzurechnen, welches den Entwicklungszeitraum der Gehölze mitberücksichtigt.

Der für die Eingriffsfläche angeführte Zielzustand lautet:

Gebüsche, sonstige Laub(misch)wälder einheimischer Laubbaumarten, Obstbaumgruppe¹.

Kompensationsfläche (KOM)

Objektkennung:	KOM-235005-0668			
Objektbezeichnung:	Aufforstung mit heimischen Wildobstarten			
Fläche in ha:	0.70			
Anzahl Flächen:	1			
KOM-Katasterstelle	LK Trier-Saarburg			
EIV-Objekt	EIV-235005-0329-Aufschüttung			
Termine:				
<i>Zustand</i>				
Ausgangszustand:				
Zielzustand:	Gebüsche Sonstige Laub(misch)wälder einheimischer Laubbaumarten Obstbaumgruppe			
<i>Maßnahmen</i>				
durchgeführte Maßnahmen:	Flächenerstfreistellung/Rohböden/Bodenbearbeitung Details: Geländemodellierung, Bodenmaterial aufbringen, Sonstiges (s. Erläuterungen) Erläuterungen: Mindestens 20 cm Lockerung der Ablagerungsflächen unter Einarbeitung von organischem Material. Neuanlage von Gehölzbeständen Details: Wildobstpflanzung anlegen			
Kontrolle:				
<i>Raumreferenz:</i>				
Kreis	Verbandsgemeinde	Gemeinde		
Trier-Saarburg	Saarburg	Wincheringen		
Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner	
Wincheringen - 072733	001	00261	0004	

2.3.2. Beschreibung der neuen Ausgleichsfläche

Der Ausgleich des Eingriffs in eine bestehende Ausgleichsfläche soll auf folgenden Parzellen am Regenrückhaltebecken „Brandel“ in Wincheringen erfolgen:

Gemarkung Wincheringen (072733), Flur 1, FlSt. 68 (tlw.), 69 (tlw.) und 70 (tlw.).

¹ Entnommen aus: <https://ksp.naturschutz.rlp.de/wc?action=reportlinkhtml&gispadid=483382> am 28.12.2021



Abbildung 3: Geplanter Ausgleichsstandort für den Verlust bestehender Ausgleichsfläche (Luftbild: Lanis)

Die Fläche wird zurzeit als Parkfläche bewirtschaftet. Extensive und magere Verhältnisse existieren nicht. Die Ausgleichsfläche umfasst ca. 995 m². Somit kann auch unter Berücksichtigung eines gewissen Entwicklungsdefizites der Eingriff adäquat ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsfläche soll mit heimischen und standortgerechten Laubgehölze I. und II. Ordnung bestockt werden. Der Unterwuchs, bzw. die Wiese wird nach Umsetzung der Maßnahme extensiv bewirtschaftet.

2.3.3. Flächenbilanz

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffes wird auf die numerische Bewertung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz verzichtet. Es ist aber ein mindestens gleichwertiger Ausgleich zzgl. eines Entwicklungsdefizites für den Verlust der Ausgleichsfläche anzubieten.

Die Eingriffsfläche umfasst ca. 391 m². Es ist aber davon auszugehen, dass nur ein Teil versiegelt oder verdichtet wird und die sonstige Fläche als Garten genutzt wird. Daher bleiben für einen Teilbereich der Fläche die Bodenfunktionen mit ihren Wechselbeziehungen zu den anderen Schutzgütern wie Wasser, Tiere und Pflanzen und Klima erhalten. Somit ist kein Eingriff erheblicher Schwere zu erwarten.

Um den Verlust von 391 m² Obstwiese unter Beachtung eines Entwicklungsdefizites gleichwertig ausgleichen zu können, wird ein Faktor von 1,5 in Ansatz gebracht. Da die

Obstwiese noch nicht den Klimaxstatus erreicht hat, wird dieser Faktor als angemessen angesehen.

Somit besteht folgender Ausgleichsbedarf:

$$391 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times 1,5 = 587 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsbedarf}$$

Gemäß der obenstehenden Berechnungsgrundlage sind für den Eingriff in eine Fläche, welche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt ist, 587 m² gleichwertiger Ausgleich zu erbringen. Dieser Flächenbedarf wird auf 600 m² aufgerundet. Für die Fläche gibt es keinen Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB. Es bestehen auch keine anderen Kompensationsmaßnahmen-Festsetzungen auf dieser Fläche. Sie kann daher als sonstiger Geltungsbereich der 11. Planänderung zugeordnet werden. Die Maßnahmen erfolgen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

2.3.4. Maßnahmenbeschreibung

Nachfolgend wird eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung mit Informationen zur Lage, zum Ausgangszustand, zum Zielzustand und zur Maßnahmenumsetzung angegeben. Die Durchführung dieser Maßnahme ist verpflichtend und muss unmittelbar, spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Ausgleichsmaßnahme			
Anlage einer Baumgruppe aus heimischen und standortgerechten Bäumen mit extensiver Unternutzung.			
Lage	Gemarkung Wincheringen (072733), Flur 1, FSt. 68 (tlw.), 69 (tlw.) und 70 (tlw.).		
Ausgangszustand	Parkrasen	HM4	600 m²
Zielzustand	Baumgruppe aus autochthonen Arten	BF2	
Maßnahmen	Auf einer Fläche von rund 600 m² sind zwischen sechs (6) und acht (8) heimische und standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung zu pflanzen (100 m²/Baum). Bei der Pflanzung ist auf einen geeigneten Abstand zu achten, um eine spätere Kronenkonkurrenz zwischen den Bäumen zu vermeiden. Es sollte eine Mischung aus den in der Pflanzliste vorgeschlagenen Arten der I. und II. Ordnung genutzt werden.		600 m²
	Der Unterwuchs der Fläche ist als extensive Wiese herzurichten und auf Dauer zu bewirtschaften. Die Mahd darf maximal zweimalig im Jahr erfolgen. Der erste Schnitt ab Mitte Juni, der zweite Schnitt bis Mitte September. Anfallendes Mahdgut ist abzutragen. Anfallende Laubstreu im Herbst ist zu entfernen.		
		Pflanzliste I. Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) I. Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) I. Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) I. Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) I. Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) I. Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) I. Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) I. Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) I. Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) I. Feldulme (<i>Ulmus carpinifolia</i>) II. Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) II. Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) II. Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) II. Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	

	II. Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) II. Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) II. Walnuss (<i>Juglans regia</i>) II. Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	
Erläuterung	Aktuell wird die Fläche als Parkfläche ohne Gehölzbestand genutzt. Durch die Pflanzung wird eine hohe ökologische Aufwertung erzielt. • Lebensräume und Rückzugsgebiete für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten sowie Korridor- und Trittsteinfunktionen im Biotopverbund • Beeinflussung von Kleinklima und Wasserhaushalt (Windbremsung, Beschattung, Wasserrückhalt, • Filterwirkung u.a.) mit vielfältigen Wechselwirkungen zu Flora und Fauna sowie zum Boden • Pufferwirkung gegenüber Nährstoffeintrag und Pflanzenschutzmittelabtrift in Gewässer • Verminderung von Wind und Wassererosion • Erhalt kulturhistorisch wertvoller Landschaftsteile und Landnutzungsformen • ästhetisch positive Wirkung auf Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft • Ufersicherung, Ufererosionsschutz, Gewässerbeschattung	
Herstellungs- und Entwicklungspflege: Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme (spätestens Frühjahr 2023) erfolgen. Unterhaltungspflege: Nach abschließender Herstellung und Entwicklung des gewollten Biotopzustands ist auf unbestimmte Zeit eine Pflege des Biotoptyps durchzuführen, so dass ein entsprechender Erhaltungszustand gewährleistet wird.		





Abbildung 4: Ansichten geplante Ausgleichsfläche (Quelle: Family Park GmbH)

3 Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 11. Änderung werden die Grundzüge der Planung (das städtebauliche Grundgerüst) insgesamt nicht berührt.

4 Hinweise und Empfehlungen

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung 235 08 149- 0214 "Ablagerungsstelle Wincheringen, Welchenberg", die derzeit als nicht altlastverdächtig eingestuft ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen Aushubmassen anfallen können, die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind.

Wincheringen, den _____

(Ortsbürgermeister)