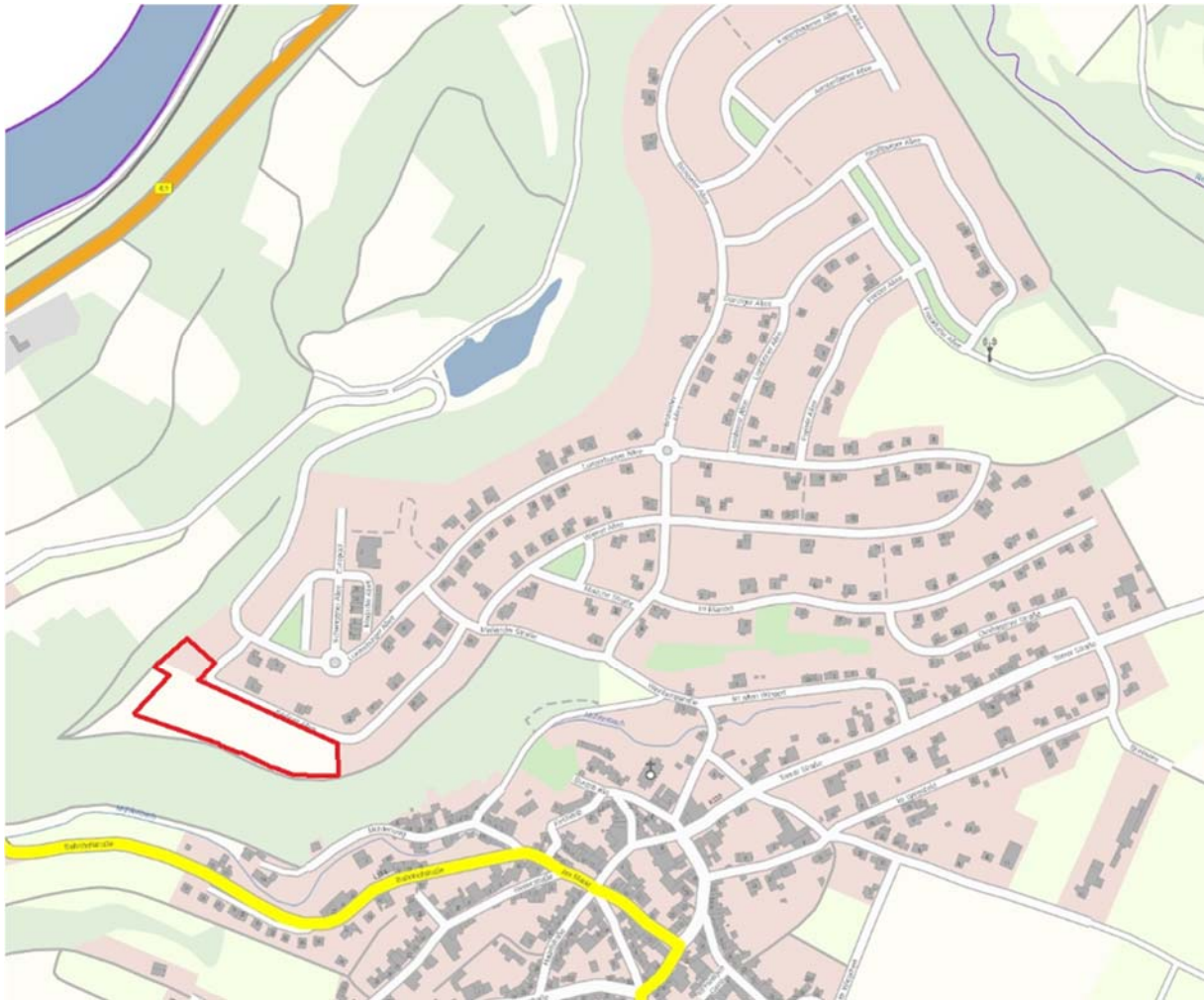


# Ortsgemeinde Wincheringen

## Bebauungsplan – Teilgebiet „Family-Park – Auf Mont, Erweiterung Berliner Allee“

- Satzungsausfertigung -



Stand: Februar 2021

Umweltbelange:



Städtebau:



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
3.1	Abgrenzung des Plangebiets .....	4
3.2	Standort und Umgebung .....	4
3.3	Bestehende Erschließung .....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.5	Einschaltung eines Erschließungsträgers .....	5
3.6	Art und Umfang des Vorhabens .....	5
<b>4</b>	<b>Planungsbedingungen und -vorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV .....	5
4.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	6
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.4	Landschaftsplan .....	7
4.5	Bebauungspläne .....	8
4.6	Schutzgebiete und -objekte .....	8
4.7	Altlasten .....	8
4.8	Radon .....	9
<b>5</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>9</b>
5.1	Änderungen im Bereich der Überschneidung .....	9
5.2	Erweiterung des Baugebietes .....	10
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) .....	11
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	11
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
7.2.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
7.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
7.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	14
7.2.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V. mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
7.2.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14
7.2.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	14
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>16</b>
8.1	Boden und Fläche .....	16
8.2	Wasserhaushalt .....	17
8.3	Klima und Luft .....	17
8.4	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt .....	18
8.5	Landschaftsbild und Erholung .....	19
8.6	Mensch .....	20
8.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
8.8	Wechselwirkungen untereinander .....	20
<b>9</b>	<b>Gutachten und Fachbeiträge</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>22</b>

## **1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Das Gebiet des 2007 erstmalig aufgestellten Bebauungsplanes „Family Park – Auf Mont“ umfasst neben Wohnbaugrundstücken (rund 26,7 ha), Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten und Kinderkrippe, Sport, Spiel, Fitness (rund 1,3 ha) sowie umfangreiche Grünflächen (rund 6,6 ha). Die übrigen Flächen dienen der inneren und äußeren Erschließung (rund 6,4 ha). Der Bebauungsplan wurde seit 2007 mehrfach modifiziert (1. bis 8. Änderung).

Im Rahmen dieser Planung soll das Gebiet um acht Baugrundstücke am südwestlichen Rand des ursprünglichen Plans erweitert werden. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche und damit als Teil des Family Parks dargestellt. Auf Grund der weinbaulichen Nutzung stand die Fläche allerdings für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung und wurde daher aus dem Bebauungsplan vorerst ausgeklammert. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist allerdings bereits vorhanden und erfolgt über die Berliner Allee. Lediglich zur Anbindung des Grundstücks am westlichen Ende des Baufeldes muss die Verkehrsfläche erstmalig hergestellt werden. Auch die medienseitige Erschließung kann durch die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Lediglich Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

Das Plangebiet stellt insgesamt eine sinnvolle Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans dar, weil eine im Siedlungsgrundriss offen gebliebene Ecke gefüllt wird. Die Planung erfolgt nicht als Änderungs- oder Erweiterungsplan des gültigen B-Planes „Family-Park – Auf Mont“, sondern als eigenständiger Bebauungsplan.

## **2 Verfahren**

---

Das Vorhaben wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 3 Abs. 2 BauGB über umweltbezogene Informationen abgesehen. Es besteht jedoch für eine sachgerechte Abwägung die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend abzuprüfen. Dies erfolgt in Kapitel 8 der Begründung.

Die Rechtsgrundlagen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren werden durch § 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. § 13b bezieht sich in seinem Inhalt auf § 13a BauGB.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 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. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 13.537 m<sup>2</sup> und weist eine Versiegelungsfläche (Voll- und Teilversiegelung) von rund 4.506 m<sup>2</sup> (Bauland 4.061 m<sup>2</sup>, Erschließung 445 m<sup>2</sup>) und somit 33% der Gesamtfläche auf. § 13b BauGB kann somit Anwendung finden, da der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gem. § 13b BauGB nicht erreicht wird.

§ 13a Abs. 1 Satz 4 besagt, dass ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen werden muss, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Eine solche Pflicht liegt im vorliegenden Fall nicht vor, da hier die Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt wird.

§ 13a Abs. 1 Satz 5 besagt, dass ein beschleunigtes Verfahren auch dann ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind folgende:

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Natura2000-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sowie eine Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG sind bei diesem Wohngebiet auszuschließen.

Es ist festzuhalten, dass der B-Plan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann, da die das Verfahren ausschließenden Kriterien des § 13a BauGB nicht erfüllt werden.

### **3 Bestandssituation**

---

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha, wovon sich knapp 3.000 m<sup>2</sup> mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Family Park – Auf Mont“ überlagern.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

##### **Flur 1:**

Flurstücke: 214/39, 214/132, 389

#### **3.2 Standort und Umgebung**

Der Bebauungsplan soll an das bereits bestehende Neubaugebiet „Family Park – Auf Mont“ angeschlossen werden. Das Plangebiet liegt am westlichen Neubaugebietsrand und wird südlich und westlich von Gebüschsäumen flankiert. Östlich und nördlich befindet sich bereits Wohnbebauung, welches direkt an das Planareal anschließt. Die Erschließung erfolgt über die Bestandsstraße Berliner Allee, welche nördlich des Planareals verläuft. Der Geltungsbereich selbst ist zu großen Teilen von intensiven Rebkulturen bestanden. Die nordwestliche Parzelle des Plangebietes wird durch eine stark beanspruchte Wiese eingenommen. Südöstlich grenzt eine bereits stark bewachsene Trockenmauer (ehem. Weinbergsmauer) an den Planbereich an, liegt aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Gebiet fällt nach Westen zur Mosel hin ab.

#### **3.3 Bestehende Erschließung**

Die verkehrliche und die medienseitige Erschließung sind durch die bereits vorhandenen Strukturen im ursprünglichen Plangebiet gesichert. Das neue Baufenster verläuft entlang der bereits ausgebauten Berliner Allee, über die die Erschließung erfolgen wird.

In Verlängerung der Berliner Allee in Richtung Westen befindet sich ein Wirtschaftsweg, der aktuell der Anbindung landwirtschaftlicher Flächen dient.

Die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) ist bereits im ersten Bauabschnitt des Family Park – Auf Mont mit berücksichtigt worden. Das bedeutet, der Kanal ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Wassermengen mit abzuführen. Gleiches gilt für die vorhandene zentrale Regenwasserrückhaltung.

Die Erlaubnisse aus dem ersten Bauabschnitt haben noch Gültigkeit. Eine neuere Betrachtung ist demnach nicht notwendig.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Ortsgemeinde Wincheringen hat den Grunderwerb und die Erschließung im Bereich „Family Park – Auf Mont“ auf einen privaten Projektentwickler übertragen, der für sie im Zuge der Planungsrealisierung in vertraglicher Vereinbarung tätig wird. Die Grundstücke wurden durch den Projektentwickler erworben. Eine private Bevorratung der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen.

### 3.5 Einschaltung eines Erschließungsträgers

Die Family Park Wincheringen GmbH wird im Zusammenwirken mit der Gemeinde und auf der Basis eines aus den bisherigen Planungsabschnitten bereits bestehenden Grundlagenvertrages die Erschließungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet durchführen und die zu errichtenden Straßen und Wege sowie die der Allgemeinheit dienenden sonstigen Einrichtungen und Anlagen im späteren an die Ortsgemeinde zwecks öffentlicher Widmung und Nutzung übertragen.

### 3.6 Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Wincheringen will den Bebauungsplan als vereinfachtes Verfahren gem. § 13b BauGB realisieren. Hier sollen insgesamt neun Wohneinheiten in offener Bauweise bauplanungs-rechtlich realisiert werden.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
Bebaubare Fläche Wohneinheiten	4.061
Erschließung Fußgängerweg	445
Grünflächen / Gärten / Rasen	9.031
<b>Gesamt Geltungsbereich:</b>	<b>13.537</b>
<b>Effektive Neuversiegelung</b>	<b>4.506</b>

Tabelle 1: Flächennutzung des Bebauungsplans

Da keine Vorbelastungen im Sinne von Versiegelung oder Verdichtung vorliegen, kann für dieses Vorhaben bei einer vollständigen Ausschöpfung der GRZ von 0,3 eine effektive Neuversiegelung von rund 4.506 m<sup>2</sup> angegeben werden. Eine Erweiterung der GRZ für Zufahrten und Hofplätze ist nur bis zur Regel-GRZ für Wohngebiete von 0,4 vorgesehen (vgl. Kapitel 7.2.1).

## 4 Planungsbedingungen und -vorgaben

---

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms IV und des dort dargestellten landesweiten Biotopverbunds sind keine Kern- oder Verbindungsflächen im Planareal vorhanden. Eine Überplanung dieser ist somit ausgeschlossen.

Das Landesentwicklungsprogramm IV RLP kennzeichnet das Gebiet als Grundtyp „Tallandschaften der großen Flüsse im Mittelgebirge“.

Ziele und Maßnahmen sind:

Sicherung und Entwicklung von Landschaftselementen:

1. Sicherung naturnaher Flusslandschaften und Entwicklung durch sukzessive Rückgewinnung von Spielräumen zur Entfaltung der Auendynamik.
2. Sicherung bzw. Wiederentwicklung der typischen Mosaik der Überflutungsau mit Altarmen, Inseln, Kiesbänken, Auengewässern, Röhrichten, Auwald.
3. Sicherung bzw. Wiederentwicklung der typischen Mosaik der Altaue mit Altarmen, Auengewässern, Feucht- und Nasswiesen, Röhrichten und Seggenrieden, Bruchwald, Sumpfwald und eichenreichen naturnahen Laubwäldern mittlerer Standorte.
4. Sicherung bzw. Wiederentwicklung der Uferbegleitzone als durchgehende grüne Bänder (Leitstrukturen) auch innerhalb der Siedlungsflächen: in Grünanlagen Wiederentwicklung möglichst naturnaher oder extensiv bewirtschafteter bzw. gepflegter Flächen.
5. Sicherung gliedernder Landschaftsstrukturen in den großflächig ackerbaulich genutzten Teilbereichen, Entwicklung solcher Strukturen in Defizitgebieten.

Das Vorhaben steht den dargestellten Zielen und Maßnahmen nicht entgegen.

## **4.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Im aktuell gültigen Raumordnungsplan der Region Trier von 1985 ist Wincheringen als Kleinzentrum (Grundzentrum) dargestellt. Private und öffentliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs begründen diese Einordnung.

In dem noch nicht wirksamen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROPneu) von 2014 ist Wincheringen (in Kooperation mit der Nachbargemeinde Nittel) ebenfalls als Grundzentrum klassifiziert.

Die Gemeinde hat des Weiteren auch die besondere Wohnentwicklungsfunktion. Sie ist damit Schwerpunktgemeinde der wohnbaulichen Entwicklung im Nahbereich. Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sollen über die Mindestanforderungen wohnnaher Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Grundversorgung) sowie über eine Mindestqualität der öffentlichen Verkehrsanbindung verfügen. Aufgrund dieser spezifischen Entwicklungschancen sollen Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus in günstiger Lage sowie guter Zuordnung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen in den Bauleitplänen ausgewiesen werden. Die verstärkte Wohnbautätigkeit in diesen Gemeinden dient gleichzeitig zur Erhaltung und langfristigen Sicherung der vorhandenen haushaltsnahen Infrastruktur.

Der RROP beschreibt in Ziel 38, dass Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen der Sicherung funktionsfähiger Siedlungsstrukturen dienen und dafür über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. Nach Grundsatz 37 werden durch diese Entwicklung die wohnstandortnahen Infrastrukturen gesichert und weiterentwickelt. Auch andere Nutzungen wie Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur erhalten durch eine intakte, wachsende Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung positive Anreize. Durch die Bildung von Siedlungsschwerpunkten werden übermäßige Flächeninanspruchnahme verringert und die Belange des Freilandschutzes berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel der Sicherung und Ergänzung vorhandener zentralörtlicher Infrastruktur. Gleichzeitig wird auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt, da die Planung nicht auf neue Außenbereichsflächen erstmalig zugreift, sondern auf Flächen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Strukturen zurückgreift. Die Schaffung neuer Erschließungsstraßen ist in diesem Fall nur in geringem Umfang notwendig. Die meisten Bereiche können direkt durch die vorhandene Berliner Allee erschlossen werden.

Auch wird für Wincheringen die besondere Funktion Landwirtschaft angegeben, d.h. die örtliche Bauleitplanung muss die Belange der Landwirtschaft, insbesondere die langfristigen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten im besonderen Maße berücksichtigen, da auch der



Planungsraum als Weinbergsfläche ausgewiesen ist. Die weinbauliche Nutzung wurde jedoch aufgegeben, so dass die Flächen für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen.

Mit der Zuweisung der besonderen Funktion Erholung bzw. nach dem Entwurf des Raumordnungsplanes 2014 Fremdenverkehr soll die Ortsgemeinde zur Sicherung überörtlich bedeutsamer Erholungslandschaften beitragen. Hierzu sind speziell die erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und soweit erforderlich wiederherzustellen. Das Vorhaben berührt dieses Ziel nicht.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für die Wohnnutzung ausgewiesen.

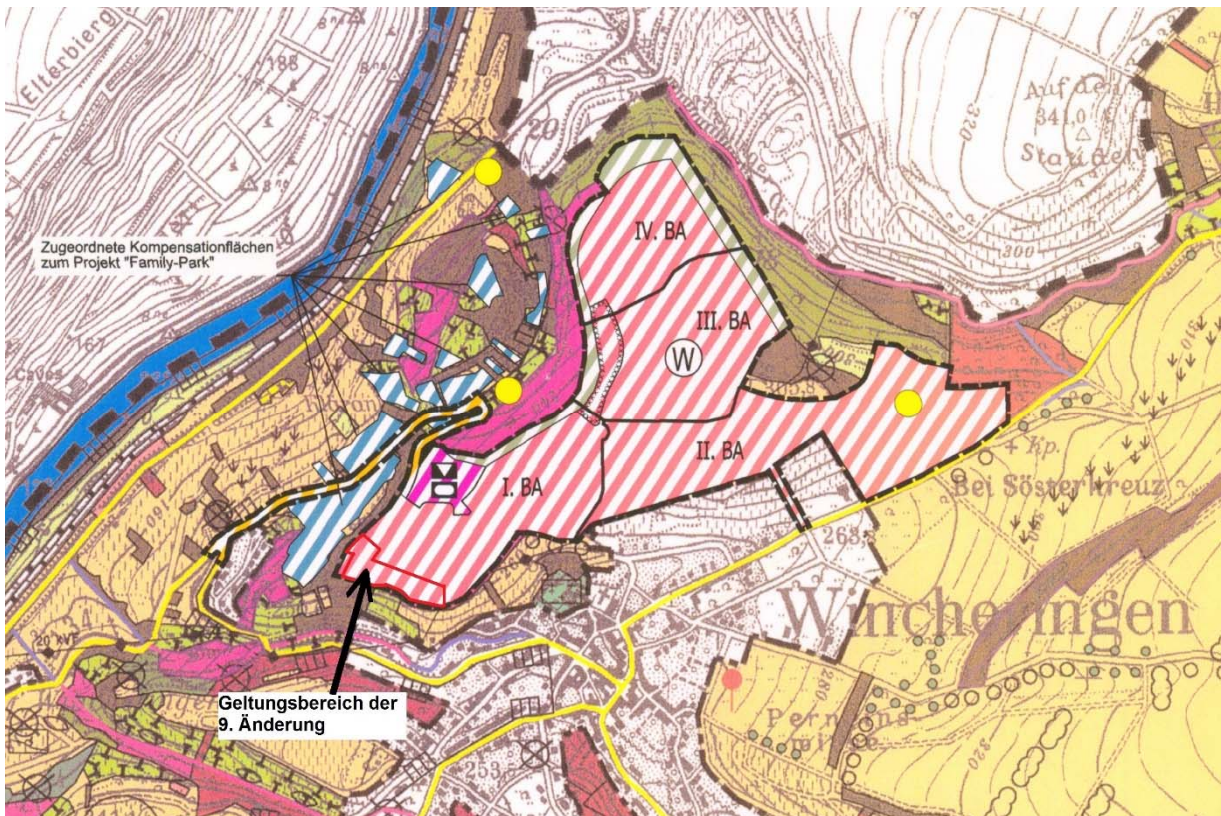


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Saarburg - Ausschnitt Wincheringen "Auf Mont"

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

### 4.4 Landschaftsplan

Laut dem Landschaftsplan der VG Saarburg erfüllt die Ortsgemeinde die Funktion als kooperierendes Grundzentrum mit der besonderen Funktion Freizeit & Erholung und Landwirtschaft und zählt zugleich als Fremdenverkehrsgemeinde. Die starke Nachfrage nach Bauland und der gestiegene Wohnflächenanspruch je Einwohner führten in den letzten Jahrzehnten zu einem stetigen Anwachsen der Siedlungsfläche in Wincheringen. Da aktuell keine Fortschreibung des FNP vorgesehen ist, wird auf die Flächenreserven im Landschaftsplan (Plan Nr. 6) verwiesen. Hier sind die Flächen der „Erweiterung Berliner Allee“ noch nicht als Wohnbauflächen berücksichtigt, sondern als Flächen für die Landwirtschaft, Schwerpunkt Weinbau beschrieben.

## 4.5 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existieren abgesehen vom ursprünglichen Bebauungsplan Family Park – Auf Mont keine weiteren Bebauungspläne.

## 4.6 Schutzgebiete und -objekte

### **Gesetzlich geschützte Biotope / Biotopkataster:**

Bereits ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Südlich grenzt an das Planareal der Biotopkomplex „Mettfels bei Wincheringen“ mit der Kennnummer BK-6304-0238-2007. Eine Überplanung findet nicht statt.

Westlich grenzt an das Planareal der Biotopkomplex „Moselhang zwischen Wincheringen und Rehlingen“ mit der Kennnummer BK-6304-0240-2007. Eine Überplanung findet nicht statt.

Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit einem Puffer von 10 m zu den ausgewiesenen Biotopkomplexen und der Platzierung der Baugrenze zur Bestandsbebauung hin, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Biotopkomplexe durch Randeffekte zu rechnen.

### **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

Gemäß der Zielekarte sind für den Planbereich keine Entwicklungs- oder Erhaltungsziele angegeben.

## 4.7 Altlasten

Aufgrund der langen Nutzung des Planareals als intensives Weinbaugebiet sind erhöhte Nährstoff- und Pestizidbelastungen des Bodens anzunehmen. Daher wurde ein Bodengutachten beauftragt. Die Bodengrund-Untersuchungen wurden von einem renommierten Fachlabor nach den aktuellen und anerkannten, fachlichen Regeln und Bestimmungen durchgeführt. Es wurden insgesamt 11 Stellen, verteilt auf die gesamte Ausdehnung der Fläche mit aktueller Weinbergsnutzung, beprobt. Damit wurde eine ausreichende Erfassung von Bodenproben der zu untersuchenden Fläche für die Analyse gewährleistet. Es wurden alle relevanten Stoffe / Stoffgruppen im Fachlabor analysiert und ausgewertet: Organchlorpestizide, Arsen und Kupfer, PCB, Phenole, PAK, Schwermetalle (Blei, Cadmium, Quecksilber, Kupfer), Nickel, Chrom und Cyanide.

Im Zuge der Erstellung der Baugrund-Untersuchung erfolgten auch Probenentnahmen, die im Hinblick auf Bodenverunreinigungen bewertet wurden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vorsorgewerte für Kupfer für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze jeweils überschritten werden. Sie zeigen daher Auffälligkeiten im Hinblick auf nutzungsbedingte Kontaminationen auf. Allerdings ist festzuhalten, dass die Gesamtgehalte an Kupfer im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg/kg Boden Trockenmasse (TM) liegen. Einstufungsrelevant dafür ist das Schreiben der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt (LUF) vom März 2013 zur Thematik „Kupfer in Weinbergsböden“: Da der Prüfwert für Kupfer im Feststoff von 200 mg/kg Boden TM unterschritten wird, sind nach dem Schreiben der LUF vom März 2013 keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Transfers Boden-Pflanze erforderlich bzw. eine Gesundheitsgefährdung für den Menschen, entsprechend dem Pfad Boden - Mensch, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. In Hausgärten ist ein Prüfwert von 200 mg/kg Boden TM im Oberboden festzulegen. Wird dieser unterschritten, sind in den Hausgärten keine Nutzungseinschränkungen erforderlich. Diese Anforderung wird eingehalten.

Im Rahmen der Bauausführung ist generell dafür Sorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden die verantwortliche Behörde (SGD Nord) sofort in Kenntnis zu setzen ist.



## 4.8 Radon

Radonpotential: Lokal hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluffzonen gebunden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotential meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung).

## 5 Planungskonzeption

Mit der Erweiterung des Bebauungsplangebietes Family Park - Auf Mont sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von 8 Baugrundstücken entlang der Berliner Allee geschaffen werden. Des Weiteren werden Anpassungen im Randbereich des Geltungsbereichs B-Plan Family Park – Auf Mont vorgenommen.

### 5.1 Änderungen im Bereich der Überschneidung

Der Bereich der Überschneidung des neuen Geltungsbereichs mit dem Geltungsbereich B-Plan Family Park – Auf Mont ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Überschneidung (schwarze Schraffur) des Geltungsbereichs mit dem Geltungsbereich des B-Plans Family Park – Auf Mont

Die im Bebauungsplan Family Park – Auf Mont festgesetzte randliche Eingrünung in Form von privater Grünfläche kann in dieser Form nicht bestehen bleiben, da diese entlang der vorhandenen Erschließungsstraße verläuft und die Anbindung der neu zu schaffenden Baugrundstücke behindern würde. Entsprechend der Intention des Bebauungsplans von 2007 wird der Grünstreifen an die südliche Grenze des neuen Geltungsbereichs verlegt. Da der Grünstreifen noch nicht angelegt ist, ist diese Verlagerung ohne weiteres möglich.

Im westlichen Drittel wird der öffentliche Grünstreifen (siehe oben) durch eine öffentliche Verkehrsfläche und einen sich daran anschließenden Wirtschaftsweg ersetzt. Die Straße dient der Anbindung des Baugrundstücks am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Der Wirtschaftsweg stellt die Verbindung zu einem bestehenden Weg her. Die Erschließung für landwirtschaftliche Zwecke und auch für Zwecke der Freizeit und Erholung der lokalen Bevölkerung werden dadurch sichergestellt.

Im Bereich des bereits bestehenden Baugrundstücks (Flurstück 214/39) findet eine Anpassung der Baugrenze statt. Diese wird um 5,0 m südwestwärts in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche verschoben, da der ursprüngliche Abstand als Abdriftschutz zu den ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr nötig ist.

## **5.2 Erweiterung des Baugebietes**

Die geplante Expansion stellt eine sinnvolle Arrondierung des ursprünglichen Plangebiets dar. Hierbei kann bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden und auf einen zusätzlichen Ausbau von verkehrlichen Erschließungsanlagen kann fast komplett verzichtet werden.

Der Bereich der überbaut werden darf wird durch eine Baugrenze definiert. Die Tiefe des Baufelds beträgt durchgängig 20,0 m. Dieses Maß orientiert sich an den Vorgaben in den angrenzenden Gebieten. Der Abstand der Baugrenze zur Berliner Allee beträgt 5,0 m und zu der neu zu schaffenden Verkehrsfläche 3,0m.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche als Puffer zum Außenbereich vorgesehen. Diese dient der Abgrenzung des Baugebiets von der Umgebung. Bauliche Anlagen aller Art sowie Geländeänderungen und Einfriedungen sind ausgeschlossen.

Obwohl die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt wird, entspricht die Erweiterung des Plangebiets trotzdem dem § 1a Abs. 2 BauGB. Dieser besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Neben der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen, die fußläufig erreichbar sind (ca. 200m Luftlinie). Dem vorgenannten städtebaulichen Ziel wird dadurch entsprochen, in dem keine neuen zusätzlichen Einrichtungen und Anlagen dieser Art geschaffen werden müssen.

## **6 Planungsalternativen**

---

Sinnvolle Planungsalternativen, die ähnlich günstige Standortbedingungen haben, sind in Wincheringen kurzfristig verfügbar nicht vorhanden. Sämtliche Bauabschnitte des „Family Park – Auf Mont“ sind bereits realisiert, der letzte Abschnitt ist in der Umsetzungsphase. Auch der Altort oder andere Baugebiete in Wincheringen bieten keine vergleichbaren Flächen.

## **7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

Das Plangebiet wird für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern in einem nutzungseingeschränkten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Allgemein zulässig sind

Wohngebäude. Nur ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es sind dadurch keine wesentlichen Störungen der Wohnruhe zu erwarten. Die Gebietsart grenzt sich deutlich durch diese Festsetzungen von einem Reinen Wohngebiet (WR) ab, in welchem sich die Ausnahmen beispielsweise auf die Deckung der Bedarfe nur der im Gebiet wohnenden Menschen beschränken und darüber hinaus nur Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sind.

Vorliegend machen auf Grund der randlichen Lage des Baugebietes und dessen geringer Größe Anlagen für die Kinderbetreuung aber auch Versorgungseinrichtungen, beschränkt auf die Bewohnergruppe des Gebietes, keinen Sinn. Die Wohnung des Handwerksmeisters beispielsweise, in Verbindung mit einer kleinen Werkstätte, ist hingegen eine sehr typische und sinnvolle Nutzung in Wohngebieten mit randlicher Lage und mit in ausreichender Größe verfügbaren Grundstücksflächen, wie dies vorliegend gegeben ist. Analog trifft dieses für die Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Nutzungszwecke zu. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine solche Wohnergänzungsnutzung nur untergeordnet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme generell unzulässig sein.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für alle Einzelhausgrundstücke 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insbesondere für Stellplätze, Garagen sowie für untergeordnete Nebenanlagen wird nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 zugelassen. Diese Vorgaben spiegeln das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Gebiet wieder. Sie sorgen dafür, dass eine übermäßige Versiegelung vermieden wird und dass eine locker gestaffelte Bebauung entsteht.

### **7.2.2 Höhe der baulichen 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 NHN). Von der Festsetzung eines pauschalen unteren Bezugspunkts wird aufgrund der Längsneigung der erschließenden Straße abgesehen. Die unteren Messhöhen in m ü NHN sowie die Höhen der künftigen Straßenoberkante sind der Planurkunde zu entnehmen.

#### Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m.

Mit den getroffenen Regelungen wird sichergestellt, dass die Gebäude zur Berliner Allee hin zweigeschossig hergestellt werden können. Als oberer Messpunkt wird der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

#### Oberkante

Als oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches heranzuziehen. Als unterer Bezug gelten die grundstücksbezogenen unteren Messpunkte gemessen in Meter über NHN (analog der Traufhöhe).

Die höchstzulässige Oberkante beträgt 10,00 m.

Auf diese Weise wird die Höhenentwicklung von Gebäuden im Geltungsbereich begrenzt. Die Baugrundstücke selbst sind relativ eben, so dass keine deutliche „Talseite“ der Bebauung entsteht, die bei einer straßenseitigen Zweigeschossigkeit (siehe oben) auf der Straßen abgewandten (Tal-) Seite zu einer sichtbaren Dreigeschossigkeit führen könnte, was aber hier nicht dringend zu besorgen ist. Dennoch wird vorbeugend auch die maximal sichtbare Wandhöhe begrenzt, um z.B. zu verhindern, dass durch Geländeabgrabungen auf der Straßen-abgewandten Seite dreigeschossig wirkende Fassaden entstehen.

Bei geneigten Dächern (ab  $> 5^\circ$  Neigung) ist demnach die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 8,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand (siehe grafische Erläuterung der Intention in Abb. 3).

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m.



*Abbildung 3: Ansicht maximal sichtbare Wandhöhe bei geneigtem Dach*

Bei Flachdächern sind zusätzlich die Wandflächen von Staffelgeschossen zu beachten. In Summe mit den Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse kann eine sehr hohe Wandansicht entstehen. Dies soll begrenzt werden (siehe grafische Erläuterung in Abb. 4). Würde dieses Maß wie in Abbildung 4 gezeigt nicht begrenzt werden, könnte durch Geländeabtrag bis auf Straßenhöhe eine nahezu 4-geschossig wirkende Fassade entstehen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht, da die Harmonie der Bebauung dadurch gestört werden kann. Die maximal sichtbare Wandhöhe beträgt bei Flachdächern mit oder ohne Staffelgeschoss demnach 9,50 m in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.



Abbildung 4: Ansicht maximal sichtbare Wandhöhe bei Flachdach mit Staffelgeschoss

Durch die vorgesehenen Festsetzungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung aus Sicht der Ortslage Wincheringens ausgeschlossen werden. Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

#### 7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse wird die Anzahl auf zwei begrenzt. Grundsätzlich soll die Ausbildung von zwei Vollgeschossen zur Berliner Allee möglich sein.

#### 7.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Zu diesem Zweck wird für die Einzelhaus-Baugrundstücke die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Festsetzung der offenen Bauweise berücksichtigt die vorhandene städtebaulich offene und lockere Bebauung des angrenzenden Bereichs.

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

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

Das „Baufenster“ hat eine Regeltiefe von 20,00 m. Durch den auf mindestens 5,00 m festgelegten Abstand zwischen der straßenseitigen Baugrenze und dem öffentlichen Straßenraum (Vorgartenbereich) der Berliner Allee entsteht eine Harmonie der Bebauung im Straßenbild mit einem optisch wirksamen hohen Grünflächenanteil.

#### 7.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die exponierte Lage des Baugebietes und die bestehenden örtlichen Verkehrsverhältnisse machen eine Beschränkung der Zahl der zu erwartenden Wohnungen im Planbereich erforderlich. Geeignete Regelungen erfolgen im Bebauungsplan durch die Beschränkung der Zahl der Dauerwohnungen auf max. zwei pro Einzelhaus. Insbesondere das durch die Bebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße, die Anliegercharakter hat, kann hierdurch im städtebaulich gebotenen Maße begrenzt werden. Des Weiteren bleibt der Charakter eines Einfamilienhausgebietes gewahrt.

#### 7.2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V. mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die private Grünfläche am südlichen Gebietsrand soll einen Puffer zwischen den Baulandflächen und dem Siedlungsrand bieten. In diesem Bereich sind daher alle Geländeänderungen zu unterlassen (das Urgelände mit der später – außerhalb des B-Plan-Gebietes anschließenden Trockenmauer muß an der Schnittlinie zwischen dem (roten – siehe Planzeichnung) Bauland und der (grünen- siehe Planzeichnung) Grünfläche wieder erreicht sein, auch wenn im Bauland Geländeänderungen vorgenommen werden. Dies gilt auch für Einfriedungen aller Art, die nur maximal bis zu dieser Schnittlinie im Bauland errichtet werden dürfen. Bauliche Anlagen aller Art sind in der Grünfläche ausgeschlossen. Sie kann aber mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

#### 7.2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als Verkehrsfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Berliner Allee ist vorhanden und liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Nur ihre Verlängerung in Richtung Westen wird Verkehrsfläche zur Erschließung der dortigen 2 Baugrundstücke. In weiterer Verlängerung wird die Straße Wirtschaftsweg zur Anbindung der Außenbereichsgrundstücke im Westen, die nicht mehr im Bauland gelegen sind, aber eine Erschließung zum Zwecke der Bewirtschaftung benötigen.

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

##### **Dachgestaltung:**

Für das Gesamtgebiet wird eine abwechslungsreiche Dachlandschaft mit Neigungen bis maximal 35° angestrebt. Der gebietsspezifische Charakter des Gebietes soll durch eine Dacheindeckung, geprägt von nicht glasierten Dachpfannen bzw. –ziegeln oder Schiefer sowie Metall in (pro Gebäude) einheitlicher rot sowie grauer bis schwarzer Farbgebung, erzielt werden. Dazwischen liegende Mischöne werden ergänzend zugelassen, da sie mit den vorgenannten Hauptönen harmonieren. Für zulässig erklärt werden weiterhin Solarkollektoren.

##### **Fassadengestaltung:**

Ferner werden Regelungen mit dem Ziel einer harmonisch abgestimmten Gestaltung der Fassaden getroffen, um eine regionstypische Bauweise zu begünstigen, die sich bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dementsprechend sind ausschließlich verputzte Wände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk sowie Holzkonstruktionen zugelassen. Ausgenommen von Vorgenanntem sind Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise, da diese die Harmonie des angestrebten Siedlungsbildes stören.



Als Fassadenverkleidungen werden analog der zulässigen Materialität zusätzlich Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker und Holz zugelassen, da sie mit dem bestehenden Ortsbild vereinbar sind.

### **Stellplätze und Garagen:**

Als bauordnungsrechtliche Regelung wird ergänzend die Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück mit zwei PKW-Stellplätzen (Stellplätze, Garagen oder Carports) pro Wohneinheit festgelegt. Hierdurch wird vermieden, dass der öffentliche Straßenraum als Parkraum zweckentfremdet wird.

Garagen sind gegenüber der Straße um mind. 5,00 m zurück zu versetzen. Einer möglicherweise empfindbaren „Enge“ des Straßenbildes wird damit entgegen gewirkt.

Aus gestalterischen Gründen wurde weiterhin festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nicht unmittelbar auf der Nachbarschaftsgrenze errichtet werden dürfen, sondern zu dieser einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten müssen. Gleiches gilt für sonstige Nebenanlagen. Aus städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen in Holzbauweise (hierbei handelt es sich i. d. R. um kleine Gartenhäuser) davon jedoch ausgenommen.

### **Einfriedungen und Stützmauern:**

Zur Vorbeugung einer übermäßigen optischen Begrenzung des Straßenraumes, welche dem geplanten offenen Straßenbild entgegenstehen würde, werden Regelungen getroffen, wonach Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal eine Höhe von 1,20 m erreichen dürfen. Für bauliche Grundstückseinfriedungen, welche regelmäßig stärker wahrgenommen werden, wird dieser Wert auf 0,7 m festgelegt.

Aufgrund der Topographie ist eine zusätzliche Regelung zu Stützbauwerken erforderlich. Damit diese keine zu dominante Wirkung für die Nachbarschaft sowie das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes entfalten, wird die maximale Höhe von Stützbauwerken reglementiert. Mauern einschließlich Stützbauwerken sind an den Nachbarschaftsgrenzen darum nur unter Wahrung eines Mindestabstandes zur jeweiligen Grenze von 2,00 m zulässig. Die Höhe wird auf maximal 1,50 m beschränkt. Die Regelung dazu steht in Verbindung zu der Textfestsetzung in Bezug auf „Veränderung der Geländeoberflächen / Stützmauern“.

### **Veränderungen der Geländeoberfläche / Stützmauern:**

Da bei einem Baugebiet in, wenn auch moderater Hanglage regelmäßig auch von erhöhten Eingriffen in das natürliche Gelände auszugehen ist, werden verträgliche Minderungsmaßnahmen des Eingriffspotentials für erforderlich erachtet. Demnach dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind darum durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen; der Böschungsfuß muss mindestens 2,0 m von der benachbarten Grundstücksgrenze entfernt sein. Ziel dieser Regelung ist es, dass Böschungen nicht direkt auf der Grundstücksgrenze beginnen/enden, sondern ein Pufferbereich zwischen den rückwärtigen Grenzen zweier benachbarter Grundstücke besteht.

Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (max. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) sind unzulässig, um größere Veränderungen der natürlichen Grundtopographie zu verhindern.

Stützmauern/Stützbauwerke sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Im Fall einer Hintereinanderstaffelung ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zueinander einzuhalten. In dem die Zwischenräume zu begrünen sind, wird im Ergebnis ein gestaffeltes Abfangen des Geländes gewährleistet, ohne in der Draufsicht

unangemessen und städtebaulich ungewünscht hohe Mauern zu vermeiden. Stützmauern im Plangebiet sind landschaftsbildtypisch als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden. Solche Ausführungen bzw. Verblendungen sind landschaftstypisch; industriell wirkende Betonmauern werden nicht zur Ausführung kommen.

Die vorhandenen Trockenmauern sind grundsätzlich zu erhalten, liegen aber nicht im Plangebiet, jedoch im Südosten auf kurzer Strecke unmittelbar angrenzend.

## **8 Umweltbelange**

---

### **8.1 Boden und Fläche**

Gemäß Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz und des Landschaftsplans der VG Saarburg bildet der Obere Muschelkalk (Trochitenkalk) der Trierer Bucht das Ausgangsgestein des Planareals und zählt zur Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an carbonatischen Gesteinen.

Teilweise dringen Schichten des mittleren und unteren Keupers ein. Die Gesteinsfolge wird aus grauem oder beige-gelbem Dolomit mit grün-grauen Mergelzwischenlagen gebildet. Die Gesteine sind selten fossilführend. Aus diesen entwickelten sich im Geltungsbereich überwiegend Lehmböden. Das Ertragspotential liegt im mittleren bis hohen Bereich. Laut Landschaftsplan kommen im Geltungsbereich kleinflächig Gebiete mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential vor. Die Ertragsfunktion beschreibt die natürliche Funktion des Bodens, Biomasse zu produzieren und in die öko-systemaren Stoffkreisläufe einzubringen. Die Böden haben ein geringes Wasserspeichervermögen. Dies wird auch durch die vorherrschende Vegetation bekräftigt, welche oftmals stark wärmeliebende und trockene Zeigerarten vorweist.

Der gesamte Geltungsbereich ist unversiegelt und wird durch eine intensive Rebkulturfläche eingenommen. Somit kann der Boden seine Funktion als Lebensraum (oberirdisch u. unterirdisch), Speicher (Energie, Nähr-/Schafstoffe, Wasser), als Transformator (Energie, organische Stoffe, an-org. Stoffe), als Rohstofflager (Mineralstoffe, org. Substanzen, Wasser) und als Archiv der Kultur- bzw. Naturgeschichte und Genreserve unter der Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen durch Nährstoff- und Pestizideintrag (Rebanbaufläche) erfüllen.

Die Mosel durchfließt in der Umgebung zum Areal ein tektonisch stark gestörtes Schollenfeld, so dass die Talränder von unterschiedlichen Gesteinsserien aufgebaut werden. Im Bereich der Baugebietsflächen kommen dolomitische Kalksteine des Muschelkalks und des unteren Keupers vor. Daher herrschen als Bodentypen Rendzinen und Braunerden, aus Schlufffließerde über Lehmschufffließerde vor. Aufgrund der Weinbergsnutzung kann von anthropogen geprägten Rigosolen ausgegangen werden.

#### **Auswirkungen der Planung:**

Durch die Realisierung des Bauvorhabens bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans werden biologisch aktive Bodenbereiche und Strukturen überbaut und versiegelt. Hierdurch gehen die gewachsenen Bodenhorizonte durch Bodenauf- und -abtrag verloren. Die typischen Bodeneigenschaften wie Bodenlebensraum, Bodenwasserhaushalt und Sorptionseigenschaften werden hierdurch großflächig gestört oder zerstört. Somit kann für eine Fläche von rund 4.506 m<sup>2</sup> der Verlust folgender Bodenfunktionen postuliert werden: Pufferung von Säuren und Schadstoffen, die Reinigungsfunktion von Niederschlagswasser und Grundwasser, die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen, der Gehalt und die Bereitstellung von Nährstoffen sowie die Funktion als Wasserspeicher. Die Beeinträchtigungsintensität für den Boden und das Bodenpotenzial ist aufgrund der Flächengröße mäßig bis hoch.

Aufgrund der langen Nutzung des Planareals als intensives Weinbaugebiet sind erhöhte Nährstoff- und Pestizidbelastungen des Bodens anzunehmen. Daher wurde ein Bodengutachten beauftragt. Der Untersuchungsumfang sowie die Ergebnisse des Gutachtens können unter dem Kapitel 4.7 nachgelesen werden.

## **8.2 Wasserhaushalt**

Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) befinden sich nicht im Planareal.

Das Untersuchungsareal zählt zur Grundwasserlandschaft Muschelkalk und Keuper bestehend aus Kluft- und Karsthohlräumen. Die Gesteine des Muschelkalks und Keuper sind im Bitburger Land, im Saargau und auf der Westricher Hochfläche anzutreffen. Es handelt sich um stark klüftige Kalk-, Dolomit- und Mergelgesteine mit relativ großem Speichervolumen. Der Grundwasserleiter ist durch hohe Gesamtlösungsinhalte (mediane Gesamthärte bei 22,6 °dH) insbesondere im Bereich von Gipseinschlüssen gekennzeichnet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei rd. 172 mm/a und befindet sich damit im mittleren Bereich. Das Schutzpotential der Gewässerüberdeckung wird im Gebiet mit ungünstig bis mittel angegeben. Die Durchlässigkeit ist dementsprechend hoch.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und ist laut regionalem Raumordnungsplan auch nicht als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz klassifiziert.

Der Landschaftsplan weist für das Planareal keine Gebiete aus, welche für das Schutzgut Wasser von besonderer Bedeutung sind. So sind keine grundwassernahen, staunasse bzw. grundnasse Standorte vertreten.

Da das Planareal nicht versiegelt bzw. verdichtet ist, muss die Verfügbarkeit von großflächigen Versickerungs- sowie vegetationsbestandenen Flächen angenommen werden, welche durch Evaporations- und Transpirationsprozesse das lokale Klima mildern, Hitzespitzen abschwächen und somit kleinklimatisch Nischen und Lebensräume schaffen (vgl. Wechselwirkungen -> Klima und Luft).

### **Auswirkungen der Planung:**

Durch die Überplanung gehen auf einer Fläche von 4.506 m<sup>2</sup> Retentionsräume (Versickerungsleistung) verloren. Dieses wirkt sich wiederum auf den lokalen Wasserhaushalt aus. Somit wird der oberflächige Abflussbeiwert erhöht und damit auch die Erosionsgefahr angrenzender Flächen. Hierdurch sind plötzlich erhöhte Abflussspitzen nicht auszuschließen. Auch nimmt oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser Schadstoffe auf und transportieren diese ungefiltert (keine Bodensäuberung) in den angrenzenden Vorfluter oder in entsprechende künstliche Versickerungsmulden. Durch die verringerte Versickerungsleistung ist gleichzeitig eine verringerte Grundwasserneubildung anzunehmen. Da eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers in natürliche Retentionsbecken über das vorhandene Trennsystem erfolgt, ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

## **8.3 Klima und Luft**

Das Untersuchungsareal liegt in der kontinentalen biogeographischen Region und umfasst den Landschaftsraum „Nitteler Moseltal“. Zudem liegt das Planareal im Einflussbereich des atlantischen Ozeans und ist durch ein feuchttemperiertes Klima mit mildem Winter gekennzeichnet.

In den Tallagen der Mosel und der Saar herrschen höhere Temperaturen mit weniger Tagen, in denen die Temperatur nicht über 0 °C steigt als auf den Hochflächen. Die Hochflächen sind kühler und regenreicher als die Talregion. Zudem weisen die Siedlungsbereiche höhere Temperaturen auf als deren Umland, da die Baumasse mehr Wärme speichern und abstrahlen kann und zudem durch die reduzierte Vegetation eine geringere Verdunstung entsteht. Die Baugebietsflächen sind südexponiert. Es herrscht ein Gunstklima vor, das noch Weinbau zulässt. Für das Moseltal werden gelegentlich Wärmebelastungen angegeben. Der Raum

Wincheringen ist laut des Umweltatlas RLP als thermisch stark belastet dargestellt. Auf Grund der Troglage ist mit vermehrten Talnebeln zu rechnen. Das geplante Vorhaben liegt am Talrand, vermutlich über dieser Zone. Es ist auf Grund der Durchlüftung eine gute Eignung für Wohnbebauung bestätigt. Der westlich und südlich angrenzende Waldgürtel ist im Landschaftsplan als lokaler Klimaschutzwald aufgeführt. Dieser wird durch das eigentliche Vorhaben nicht beeinflusst.

#### **Auswirkungen der Planung:**

Die Planung bewirkt eine Versiegelung von rund 4.506 m<sup>2</sup>. Durch die Versiegelung können Transpirations- und Evapotranspirationsprozesse nicht mehr ungehindert ablaufen. Eine nächtliche Abkühlung wird unterbunden. Mehr versiegelte Fläche bedingt ein erhöhtes Aufheizen der Bereiche. Stark aufgeheizte Flächen geben die Wärme nur unzureichend wieder ab, was die lokale thermische Belastung zusätzlich erhöht. Da die OG Wincheringen bereits in einem thermisch belasteten Raum liegt, bewirkt jede weitere Versiegelung eine zusätzliche Belastung. Auch entfällt die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche, welche insbesondere für die südwestlich gelegenen Ausläufer der OG Wincheringen von Bedeutung sind. Aufgrund dessen ist eine mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität anzunehmen.

#### **8.4 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Der Großteil des Geltungsbereichs wird von einer bewirtschafteten Rebkulturfläche eingenommen. Zwischen den einzelnen Rebstöcken haben sich störungstolerante Arten etablieren können, wie z.B. Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Faden-Klee (*Trifolium dubium*), Weißer Klee (*Trifolium repens*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*) sowie Glatt-hafer (*Arrhenatherum elatius*). Die Arten Glatthafer, Löwenzahn und Fadenklee kommen dominant oder zum Teil lokal frequent zwischen den Rebstöcken vor.

Ein besonders hervorzuhebender Biotoptyp ist die südwestlich mit Abstand an die Rebflur angrenzende Trockenmauer. Trockenmauern sind künstliche Felsstandorte. In Trockenmauern siedeln sich daher besonders Pflanzen der Felssteppe an. Durch den Kontakt mit feuchten Schluchten und Lagen können sich aber auch in beschatteten Hohlwegen und sickerfeuchten Mauerfüßen Arten der feuchten Felsstandorte ansiedeln. Zu den charakteristischen Lebensräumen dieses Biotoptyps zählen auch die Stauden-Unkrautsäume, welche sich oberhalb und am Fuß der Trockenmauern etablieren konnten.

Die sonstigen Flächen in der Erweiterungsplanung sind bereits durch den Bestandsbebauungsplan „Family Park – Auf Mont“ als Bauland ausgewiesen. Entsprechend ist hier der Eingriff gem. § 1a (3) BauGB zu beurteilen, welcher besagt, dass „ein Ausgleich ist nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

#### **Auswirkungen der Planung:**

Die Planung sieht vor, bereits genutztes Bauland am östlichen und nordwestlichen Rand, sowie eine bewirtschaftete Rebkulturfläche in Bauland umzuwandeln. Hierbei geht insbesondere eine landwirtschaftliche Sonderkultur verloren. Solche intensiv bewirtschaftete Rebkulturflächen bieten jedoch nur bedingt geeignete Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Nur sehr störungstolerante und nährstoffliebende Kräuter und Gräser gedeihen zwischen den Rebstöcken. Seltene und schutzbedürftige Pflanzen konnten nicht nachgewiesen werden und sind auch nicht wahrscheinlich, so dass eine Betroffenheit eines geschützten Biotops auszuschließen ist. Gleiches gilt für die angrenzenden Bauflächen. Für Tiere haben solche Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung. Sie werden über-wiegend zur Nahrungssuche

aufgesucht. Insekten oder eine entsprechend ausgeprägte Bodenfauna sind aufgrund der intensiven Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit stark verarmt und nur gering ausgeprägt.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Trockenmauer der Weinberglagen ist als hochwertiger Biotoptyp zu bezeichnen, da er vielen unterschiedlichen und spezialisierten Tierarten Ruhe- und Fortpflanzungsorte anbietet. Gleichzeitig gedeiht an solchen Trockenmauern eine spezielle Flora, welche auf Sonderstandorte angewiesen ist. Auch der direkt anschließende Stauden- und Unkrautsaum wird besiedelt und als Habitat aufgesucht. Insbesondere Reptilien nutzen diesen Bereich zur Jagd und Thermoregulation.

Eine direkt angrenzende Bebauung an die Trockenmauer ist nicht vorgesehen. Das Baufeld endet rund 40 m weite nordostwärts. Ein Grünpuffer von 10 m wird als private Grünfläche gesichert. Dadurch sind Randeffekte mit stark negativen Wirkungen, insbesondere auf die Fauna, nicht zu erwarten. Durch die Planung der Grünflächen zur Mauer als ein entsprechender Puffer kann von einer hohen Beeinträchtigungsintensität abgesehen werden.

## **8.5 Landschaftsbild und Erholung**

Die Eigenart der Landschaft wird charakterisiert durch die Hügel und Talmulden des Saargaus.

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

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Saarburg klassifiziert den Bereich um Wincheringen mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für das Landschaftsbild. Die östlichen angrenzenden Areale zählen zum Söster Tal und das Leitbild dieser Einheit sind offenlandbetonte Mosaiklandschaften. Im Westteil des Söster Tals beschreibt der Landschaftsplan als ein kleinteiliges Mosaik von Magerwiesen und – brachen mit eingestreuten verbuschten Weinbergen. Die Vielfalt dieses Landschaftsraum mit seinen Randeffekten, seiner Reliefenergie und der Struktur- und Nutzungsvielfalt wird mit einer hohen Bedeutung angegeben. Die Naturnähe des Offenlandes weist im Westen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit auf. Die Eigenart der Landschaft wird im Westteil durch die Nutzungsaufgabe der Weinberge mit nur einer geringen bis mittlere Bedeutung beschrieben. Die südlichen an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind als Trockengebiete, Magerrasen, Felsen, Gesteinshalden, Schluchten und Höhlen mit einer sehr hohen Bedeutung als Erlebniswert für die Landschaft beschrieben. Die westlich angrenzenden Waldbestände sind als Wald mit Prägung durch naturnahe Altholzbestände oder vielseitig strukturiert bzw. mit besonderer kulturhistorischer Prägung oder mit besonderer raumgliedernder Funktion dargestellt. Auch dieser Landschaftsbestandteil weist eine hohe Bedeutung auf.

Im Plangebiet selbst sind keine Erholungsbereiche, wie Wege oder Einrichtungen ausgewiesen. Lediglich eine dem bestehenden Wohngebiet zugehörige Erschließungsstraße Berliner Allee befindet sich nördlich des Geltungsbereichs.

### **Auswirkungen der Planung:**

Der Planungsraum selbst weist durch seine hohe anthropogene Vorprägung keine sensiblen bzw. hochwertigen Landschaftsbestandteile auf. Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung kann auch nicht von neuen technisch fremden Elementen ausgegangen werden. Fernblickbeziehungen zu besonders hervorzuhebenden Elementen der Landschaft (z.B. Weinberglagen) sind nicht betroffen. Auch sonstige exponierte Orts- oder Landschaftsbestandteile werden nicht verdeckt. Bei der fernerkundlichen Analyse des Luftbildes

kann durch die Erweiterung der Berliner Allee als Erschließungsstraße von einem Abschluss der Neuausweisung von Wohnbebauung ausgegangen werden. Auch sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen bereits teilweise als Baufläche ausgewiesen. Zusammenfassend sind aufgrund der Vorbelastung durch das angrenzende große Neubaugebiet und der bestehenden Nutzung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft und Erholung zu erwarten.

## **8.6 Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine erheblichen negativen Wirkungen zu erwarten. Das Wohnumfeld ist wohnbaulich durch ein bis zweigeschossige Baukörper (Wohnungsbauten) vorgeprägt. Durch die Planung wird diese typische Bebauungsform nach Südwesten hin erweitert.

Der planungsinduzierte Verkehr ist gering. Fahrzeuge erreichen nach kurzer Wegstrecke die zentrale Zufahrt zum Baugebiet aus Richtung Bahnhof Wincheringen und B 419 (Obermoselstraße). Bestehende Ortsbereiche werden nicht oder nur unbedeutend belastet. Relevante Steigerungen der Verkehrs-Schallimmissionen in der Umgebung entstehen durch die Planung nicht.

### **Auswirkungen der Planung:**

Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Wirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Beeinträchtigungintensität ist gering.

## **8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Aktuelle Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Jedoch ist anzumerken, dass sich das Plangebiet in einer regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft befindet.

### **Auswirkungen der Planung:**

Keine bekannten. Sollten sich jedoch im Rahmen der Bauausführung Hinweise ergeben, ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe sofort zu benachrichtigen und die Bauarbeiten sind zu stoppen.

## **8.8 Wechselwirkungen untereinander**

Wasser, das im Boden versickert, muss zum Teil meterdicke Schichten durchdringen, bevor es von der Oberfläche ins Grundwasser gelangt. Die Bodenschichten wirken dabei wie ein natürlicher Filter und können Schadstoffe zurückhalten oder abbauen. Wasser kann aber auch im Boden gespeicherte Stoffe lösen und in die Tiefe transportieren. Damit hat eine Belastung des Bodens erhebliche Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers. Außerdem beeinflusst die Wechselwirkung zwischen Wasser und Boden die Infiltrationskapazität und Wasserrückhaltekapazität des Bodens. Vor allem wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist geht die Boden-fauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt. Der Boden ist in Bezug auf die anderen Schutzgüter von besonderer Bedeutung.

In dem natürlichen Wirkungsgefüge bestehen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Vor allem die Naturgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope und Landschaft sind in vielfältiger Weise untereinander vernetzt und teilweise voneinander abhängig. In diesem Fall sind folgende Eingriffswirkungen zu erwarten:



- Versiegelung von Boden bedingt eine geringere Retention von Wasser.
- Versiegelung von Boden zerstört Bodenlebensraum und zugleich Fläche, auf denen Vegetation besteht und besonderen Lebensraum für verschiedene Tierarten bereitstellt.
- Versiegelte Fläche stellen für viele terrestrische und im Speziellen immobile Arten Barrieren dar.
- Durch die bestehenden Randeffekte versiegelter Flächen sind Randnutzungen unversiegelter Bereiche oftmals ungeeignet für Tiere und Pflanzen
- Versiegelter Böden sind als Kaltluftentstehungsfläche ungeeignet.
- Versiegelte Bereiche eignen sich nicht als Naherholungsbereich.
- Versiegelte Flächen fallen aus der potenziellen landwirtschaftlichen Nutzung heraus.

Nachstehende Tabelle zeigt die Beziehungen zwischen den Schutzgütern und dessen Wirkungen in allgemeiner Form:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wirkungen des Schutzguts auf den Boden</b>	<b>Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut</b>
Mensch	Allgemeine Nutzungen können Erosionen und Verdichtung bewirken.	Schadstoffbelastung des Bodens wirkt auf die menschliche Gesundheit
Tiere und Pflanzen	Vegetation bewirkt Erosionsschutz. Vegetation beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens. Tiere beeinflussen Entstehung und Zusammensetzung des Bodens (z.B. Düngung, Tritt, Abbau).	Boden ist Lebensraum für Bodenorganismen. Boden bestimmt die vorkommende Vegetation. Schadstoffquelle für Pflanzen
Wasser	Oberflächenabfluss bewirkt Erosion. Beeinflussung der Entstehung, der Eigenschaften und der Zusammensetzung. Eintrag von Schadstoffen	Filterung von Schadstoffen. Wasserspeicher. Pufferung von Säuren. Stoffeintrag in das Wasser.
Klima und Luft	Beeinflussung der Entstehung und der Zusammensetzung des Bodens durch Klimaveränderungen. Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen und Säuren in den Boden	Beeinflussung des lokalen Klimas und der Luftzusammensetzung durch den Boden und seine Eigenschaften (z.B. Staubbildung, Kühlfunktion).
Landschaft	Landschaftsfaktoren (z.B. Geländeneigung) bestimmen Erosionsgefährdung.	Erosionsneigung des Bodens beeinflusst langfristige Landschaftsveränderung.
Kultur- und Sachgüter	Bodenabbau oder Bodenveränderung durch Erstellung von Sachgütern (Gebäude) bzw. durch Nutzung von Sachgütern (Bodenschätze).	Boden als Archiv der Kulturgeschichte. Boden als Träger von Sachgütern (Gebäude, Infrastruktureinrichtungen, etc.).

## **9 Gutachten und Fachbeiträge**

---

Aufgrund der langen Nutzung des Planareals als intensives Weinbaugebiet sind erhöhte Nährstoff- und Pestizidbelastungen des Bodens anzunehmen. Daher wurde ein Bodengutachten beauftragt. Die Bodengrund-Untersuchungen wurden von einem renommierten Fachlabor nach den aktuellen und anerkannten, fachlichen Regeln und Bestimmungen durchgeführt. Der Untersuchungsumfang sowie die Ergebnisse des Gutachtens können unter dem Kapitel 4.7 nachgelesen werden. Weitere Gutachten sind zur Planung nicht erforderlich.

Die zum Bebauungsplan „Family Park – Auf Mont“ vorliegenden Gutachten zu Verkehr und Schallimmissionsschutz sind durch die Planung mit nur 8 Einfamilienhausgrundstücken nicht berührt. Der geringe Planungsumfang ist nicht maßgeblich für die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen.

Der naturschutzfachliche Teil der Planung ist in Kapitel 8 Umweltbelange umfassend abgearbeitet.

Für die Entwässerung ist kein entwässerungstechnischer Begleitplan erforderlich, da an die bestehenden Netze angeschlossen wird. Dies gilt auch für das Regenwasser der Baugrundstücke, das im bestehenden Trennsystem zur zentralen Regenwasserrückhalte-Mulde nördlich unterhalb des Baugebietes abgeleitet wird.

## **10 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Grundstücke im Plangebiet (mit Ausnahme des Flurstückes 214/39, auf welchem nur eine Modifizierung bestehender Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes Family Park – Auf Mont erfolgt) im Eigentum des Erschließungsträgers stehen, der die private Bodenordnung selbst durchführt.

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

\_\_\_\_\_

(Ortsbürgermeister)