

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Nördlich der Ortslage Wincheringens, auf einem Höhenplateau zwischen ‚Metfels‘ und ‚Hüwelsberg‘, im nördlichen Anschluss an das Neubaugebiet ‚Im Mandel‘ gelegen, wird seit geraumer Zeit die wohnbauliche Ortsentwicklung Wincheringens im Plangebiet „Family Park – Auf Mont“ schwerpunktmäßig vollzogen.

Die Ortsgemeinde hatte hier 2007 die Ausweisung des Wohngebietes „Family Park – Auf Mont“ im Umfang von ca. rd. 48 ha im Flächennutzungsplan vorbereitet. Rund 41 ha davon wurden durch den Bebauungsplan „Family Park – Auf Mont“ bauplanungsrechtlich bislang umgesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde seit 2007 mehrfach im vereinfachten Verfahren modifiziert (1. bis 6. Änderung), ohne dass die Grundzüge der Planung verändert wurden.

Von dem Baugebiet mit insgesamt rund 380 geplanten Baugrundstücken sind in bislang 4 Bauabschnitten 277 Baugrundstücke erschlossen und veräußert worden. Im jährlichen Mittel werden rund 30 Baugrundstücke durch den im Gebiet auftretenden Entwickler an Bauwillige veräußert. Zuletzt erfolgt die Erschließung des 5. Bauabschnittes mit 52 Baugrundstücken, der die Nachfrage bis 2017/18 abdecken soll.

Nun soll auch das Planrecht für den 6. und vorerst letzten Bauabschnitt mit 48 neuen Baugrundstücken geschaffen werden. Diesem Zweck dient die Aufstellung dieser 7. Änderung und Erweiterung des Ausgangsbauungsplanes „Family Park - Auf Mont“. Damit werden erstmals Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, die in der ursprünglichen Planung nicht enthalten waren. Die bereits 2007 berücksichtigte Zufahrt von der K 110 wird dabei einbezogen. In diesem Teilbereich kommt es zu einer Überlappung des Ursprungsbebauungsplans und des Geltungsbereichs der 7. Änderung und Erweiterung. Die bisherige Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird durch die Neuplanung mit einer leicht veränderten Trassenführung der Erschließung von der Kreisstraße überplant. Es gilt künftig die Festsetzung der 7. Änderung und Erweiterung. Mit Vollzug des 6. Bauabschnittes ist sodann die Entwicklung des Gebietes „Family Park - Auf Mont“ gemäß den planerischen Vorbereitungen aus dem Flächennutzungsplan von 2007 abschließend vollzogen.

Die hier in Rede stehende 7. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplangebietes ist somit keine Neuausweisung eines Baugebietes, sondern stellt den planerischen Abschluss der Gesamtkonzeption für den Family Park – Auf Mont gemäß des Flächennutzungsplans dar. Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung Bestandteil des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Family Park – Auf Mont“.

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung und Erweiterung wurde am 14.07.2016 gefasst. Im gleichen Jahr erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Jahr 2019 wurde sodann die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Saarburg als wohnbauliche Entwicklungsfläche enthalten. Ausgenommen davon ist die Grundstücksreihe an der oberen Planstraße bei der Antenne. Diese ist als landwirtschaftliche Vorrangfläche bzw. Kahlschlagflur/Krautbestände/Sukzessionsfläche gekennzeichnet. Der Bebauungsplanentwurf entspricht grundsätzlich dem Flächennutzungsplan (FNP). Eine Änderung des FNP ist jedoch erforderlich, da im oberen Bereich eine Baureihe dazu kommt, so dass die Planstraße zweiseitig bebaut wird. Dort sind bislang keine Wohnbauflächen gem. FNP vorgesehen, was im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Planung sieht im Wesentlichen Folgendes vor:

- Überplanung von Kultur- und stark strukturiertem Offen- und Halboffenland mit eingestreuten Feldgehölzen, bewirtschafteten und verbrachten Rebanbauflächen.
- Bildung von rd. 48 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung des Family Parks.
- Bebauung mit Einzelhäusern.
- Verkehrsanbindung über neu herzustellende Erschließungsstraßen und Nutzung der bestehenden Anbindung an die Kreisstraße.
- Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen und einer Alleebepflanzung.
- Schaffung einer Fußwegeverbindung zum Baugebiet „Im Mandel“.
- Bezüglich des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt eine Ableitung in eine Rückhaltemulde nördlich des Plangebietes.
- Der Ausgleichsbedarf wird z. T. innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung und Erweiterung erfüllt (Flächen K1 und K2). Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Fläche EK 1 in der Gemarkung Söst, Flur 2, Flst. 194 erfolgen.
- Durch die 7. Änderung und Erweiterung wird im Westen des Geltungsbereichs ein Teilbereich einer Ausgleichsfläche überplant, die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans ergänzend festgesetzt wurde. Durch die Ausgleichsmaßnahme K1 können die Beeinträchtigungen gleichwertig durch die Neuanlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Zusätzlich wird durch Baumpflanzungen im gesamten Geltungsbereich weiterer Ausgleich erbracht.

(Quelle: BKS (2019): Ortsgemeinde Wincheringen. Bebauungsplan - Teilgebiet „Family Park – Auf Mont“. Begründung (Teil 1: Städtebaulicher Teil). Trier).

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um die Erweiterung eines bestehenden, gewachsenen Gebietes mit direkter Anbindung an die Ortslage.

Die im Planverfahren geprüften Umweltbelange und ihre Berücksichtigung in der Planung sind im Rahmen des Verfahrens abgearbeitet worden.

Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 7,7 ha. Große Teile des Geltungsbereiches sind unversiegelt. Großflächig sind trockene und wärmeliebende Ruderalsäume, Acker, Rebanbauflächen und Weinbergs-/Grünlandbrachen vorhanden. Folglich ist eine weiträumige Neuversiegelung zu erwarten. Auch finden sich schutzwürdige Trockenmauer- und Offenlandbiotope im Geltungsbereich.

Die Puffer- und Speicherkapazität und eine entsprechende Lebensraumfunktion des Bodens entfallen auf der neuversiegelten Fläche. Die effektive Neuversiegelung entspricht ca. 28.602 m² der Gesamtfläche von rund 77.000 m²; es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 12.459 m². Dies ist auf die GRZ von 0,3 sowie Bestandsversiegelung bzw. Vorbelastung zurückzuführen. Zwar erhöht sich durch das neue Wohngebiet das Verkehrsaufkommen und daher die Immissionswerte von Lärm, Schadstoffen und Staub, diese sind jedoch aufgrund eines als Wohngebiet angesiedelten städtebaulichen Planungskonzepts als nicht erheblich zu werten. Zusätzlich wird durch die neue Erschließung der Hauptverkehrsstrom auf die Trierer Straße nördlich von Wincheringen - und somit aus der Ortschaft - herausgeführt.

Die Beurteilung der nicht zu vermeidenden Eingriffe lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope	<p>Aufgrund der mosaikartigen Struktur aus warmem und trockenem Offen- und Kulturland, Waldrändern sowie Vor-/Pionierwald, Trockenmauern und Strauch-/Gehölzstreifen ist eine gewisse Schutzbedürftigkeit - vor allem im Hinblick auf die ansässige Fauna – zu postulieren, da diese auch hinsichtlich des Biotopverbunds bzw. als Trittsteinbiotop eine besondere Rolle einnehmen. Vorhandene trockene Ruderalfluren bieten gute Lebensbedingungen für Falter, Reptilien und Brutvögel der Offenlandbereiche.</p> <p>Die Beachtung entsprechender Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG verhindern.</p> <p>Zusammenfassend wird durch die Realisierung des Vorhabens eine hohe Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen & Biotope sowie biologische Vielfalt erwartet. Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation bzw. Ausgleich sind erforderlich.</p> <p>Um den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope adäquat ausgleichen zu können, sind sowohl Maßnahmen innerhalb, als auch außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Dies sind vor allem aufwertende Biotopentwicklungskonzepte, als auch die Bereitstellung neuer Habitatstrukturen für betroffene Tierarten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Im südlichen Planareal ist auf der öffentlichen Grünfläche K1 ein Gehölzbestand mit extensiver Unternutzung zu entwickeln.• Erweiterung des bereits besiedelten Reptilien-Habitats und Aufwertung der Fläche durch CEF-Maßnahmen auf der Kompensationsfläche K2. Sie dient der Kompensation eines partiellen Lebensraumverlustes der lokalen Zaun- und Mauereidechsen-Population im gesamten Plangebiet.• Eine externe Ackerfläche EK1 ist in Grünland umzuwandeln, so dass für Tiere der Wiesen, Säume und Brachflächen neuer Lebensraum entsteht.• Anlage von regionaltypischen Obstgehölzen bzw. Laubgehölzen auf den Baugrundstücken.• Anlage eines Retentionsbeckens mit feuchten Saumbeständen.
Schutzgut Boden	<p>Durch die Bebauung der Bodenfläche kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges (Bodenverdichtung, Flächenbeanspruchung, Verlust von Lebensräumen, Speichermedium und Transformator) und zum Verlust der Vegetationsfläche sowie der Bodenwertigkeit. Die Puffer- und Speicherkapazität und eine entsprechende Lebensraumfunktion entfallen auf der neu versiegelten Fläche.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Bodens erfolgt größtenteils aus der Verdichtung und Überbauung. Die Auswirkungen werden aufgrund der Bestandsversiegelung/Verdichtung und dem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna mit einer mittleren bis hohen Beeinträchtigungsintensität angegeben.</p> <p>Die Neuversiegelung und Beeinträchtigung des Bodens sind adäquat auszugleichen. Hierzu wird auf der Fläche EK1 extensives Grünland angelegt (mind. 12.459 m²).</p>
Schutzgut Wasser	<p>Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) befinden sich nicht im Planareal.</p> <p>Es gehen unversiegelte Flächen durch Versiegelung, Verdichtung und Überbauung zusätzlich zur Bestandssituation verloren.</p> <p>Eine Beeinträchtigung besteht vor allem in der Verdichtung des Bodens und dem daraus resultierenden Verlust der Versickerungsfläche durch die Nutzung als Baufläche. Der Bereich steht der Infiltration und Grundwasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung. Die Abflussmenge des Oberflächengewässers ist somit erhöht. Bei sachgerechter Nutzung und fachgerechter bzw. getrennter Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist jedoch nicht von einer Gefährdung des Grundwassers durch Verschmutzung auszugehen.</p>

	<p>Durch Gärten und öffentliche Grünflächen bleiben Versickerungsbereiche erhalten und anfallendes Niederschlagswasser steht weiterhin dem Grundwasser zur Verfügung. Weiterhin wird durch ein entsprechendes Entwässerungssystem das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen in ein nördliches Retentionsbecken überführt und so dem Wasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die bereits zum Schutzgut Boden dargelegten Kompensationsmaßnahmen können auch für das Schutzgut Wasser angegeben werden.</p>
Schutzgut Luft und Klima	<p>Durch Verdichtung/Teilversiegelung des Bodens kommt es zu einer Verminderung der Kaltluftproduzierenden Fläche. Vor allem Rohbodenbereiche und leicht vegetationsbestandene Flächen nehmen hier eine besondere Funktion ein. Aufgrund der bestehenden Hanglage sind diese bedeutend für die bereits bestehende angrenzende Wohnbebauung. Der Kaltluftabfluss wird durch die Neuanlage von Häusern, Gärten und Gehölzen beeinträchtigt. Veränderungen, wie das Aufheizen der Asphaltdecke, Verdunstung von Niederschlag und/oder eine Veränderung der Windgeschwindigkeit sind potenziell möglich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima & Luft werden wegen der Überplanung von Kaltluftentstehungsflächen, welche klimatische Austauschfunktionen für die talgelegenen Siedlungsbereiche Wincheringens beherbergen, mit einer mittleren bis hohen Beeinträchtigungsintensität bewertet.</p> <p>Die bereits dargestellten Maßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, als auch Landschaft und Erholung, wirken gleichzeitig positiv auf die klimatische Funktion des Vorhabens.</p> <p>Die geplanten Gehölzpflanzungen wirken sich durch ihre Transpiration förderlich auf das Siedlungsklima aus. Zum anderen verhindert die Beschattung von versiegelten Flächen starke Hitzespitzen und ein Aufheizen der Asphaltdecke, was wiederum eine zusätzliche Belastung des Bioklimas verringert.</p>
Schutzgut Landschaft und Erholung	<p>Im Gebiet dominiert der Eindruck einer typischen, in ihren Kernbereichen eher strukturarmen, Weinbaulandschaft.</p> <p>Durch Anlage eines Allgemeinen Wohngebiets ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Es entstehen visuelle Veränderungen durch die Umwandlung von Grünflächen, Baumbeständen sowie Halboffen- und Offenland in Siedlungsflächen. Die Planung sieht vor, die Straßen durch die Anlage von Gehölzen als Allee einzugrünen. Das entstehende Siedlungsbild wird in sich – auch durch die moderne Bauweise und einer geringen GRZ von 0,3 – harmonisch erscheinen. Auch werden durch die geplante Wohnbebauung keine schädlichen Lärmimmissionen emittiert, wodurch eine negative (lärmintensive) Wirkung auf den Menschen ausgeschlossen ist.</p> <p>Historische Landnutzungsformen kommen nur noch in sehr geringem Maße im südlichen Geltungsbereich als Rebflächen vor. Diese werden jedoch im Verlauf der Planung zu einer ökologisch wertvolleren Ausgleichsfläche, auch als Einbindungsmaßnahme in die Landschaft, aufgegeben und entsprechend aufgewertet.</p> <p>Zusammenfassend ist die Vielfalt des Landschaftsbildes mit einer mindestens mittleren Bedeutung zu werten. Die Anlage eines Allgemeinen Wohngebiets steht im Einklang mit der gewollten Wohnbebauung Wincheringens und dem Wohnbaubedarf der Bevölkerung. Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen Bebauung im westlichen Bereich kann die Neuanlage des letzten Bauabschnitts des Bebauungsplans „Family Park – Auf Mont“ nicht als untypisches Landschaftselement angesehen werden. Auch bleiben wichtige Wegebeziehungen in die Waldbereiche und Trockenhänge im nördlichen Wincheringen erhalten, welche vor allem von Erholungssuchenden und Spaziergängern zur siedlungsnahen Erholung aufgesucht werden.</p>

	<p>Durch die gärtnerische Gestaltung, der Anlage von straßenbegleitenden Alleebäumen, Erhalt von Trockensaum- und wiesen sowie durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese im südlichen Planareal wird eine zügige Durchgrünung des Planareals gewährleistet. Dies fördert die natürliche und ansprechende Gestaltung des Ortsbildes.</p> <p>Weiterhin wird durch eine ortstypische und an die anderen Bauabschnitte angepasste Bauweise und Gestaltung der öffentlichen Flächen die Auswirkung auf das Landschaftsbild und dessen Erholungsfunktion gemildert.</p>
Schutzgut Mensch	<p>Durch die Realisierung der Wohnbebauung erhöht sich die Siedlungsdichte. Entsprechend ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen sowie einer erhöhten Staub-, Schadstoffbelastung durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen.</p> <p>Zusätzlich ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, welche den Verkehr aus der Ortschaft auf die Trierer Straße und somit nicht durch alte Siedlungsstrukturen führt. Diese Erschließung ermöglicht gleichzeitig den Verkehrsabfluss der angrenzenden Bauabschnitte des Family Parks. Infolgedessen ist mit einer Abnahme der innerörtlichen Verkehrsbelastung, vor allem der Weinbergsstraße und der Straße Im alten Wingert, zu postulieren. Auswirkungen auf die Wohnqualität sind nicht anzunehmen. Demgemäß wird für das Schutzgut Mensch eine geringe Beeinträchtigungsintensität angegeben.</p> <p>Da ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird und keine nachhaltigen Belastungen durch Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Vibrationen oder sonstiges anzunehmen sind, sind zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Eine unter Federführung des Rheinisches Landesmuseum Trier im Sommer 2006 durchgeführte Prospektion im Hinblick auf vermutete Gräberfelder spätkeltisch-frührömischer und fränkischer Zeit hatte im Bereich des Ursprungsbebauungsplans keine nennenswerten Hinweise ergeben, die der Planung entgegenstehen (vgl. Schreiben Rheinisches Landesmuseum Trier vom 26. Juli.2006).</p> <p>Zwischenzeitlich wird das Plangebiet der 7. Änderung und Erweiterung als archäologische Verdachtsfläche eingestuft (vgl. Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie vom 13.05.2019).</p> <p>Die Beeinträchtigungsintensität wird mit einer geringen Beeinträchtigungsintensität bewertet.</p>
Wechselwirkungen	<p>Zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern s. o..</p> <p>Dabei stellt sich vor allem die Bebauung und Flächenversiegelung und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Pflanzen/Tierwelt, Mensch und Landschaft dar.</p>

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Errichtung von Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Family Park – Auf Mont“ 7. Änderung und Erweiterung den vorliegenden Fachplanungen sowie den durch die Gemeinde als Planungsträger formulierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen Rechnung trägt.

Überörtliche Umweltbelange, wie vorhandene Schutzgebiete und geschützte Biotope, Biotope des Biotopkatasters, Landesentwicklungsprogramme, Vorgaben des Landschaftsplans der VG Saarburg und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes, werden nach bisherigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ein kleiner Teilbereich des nördlichen Geltungsbereichs grenzt an ein Entwicklungsziel (Erhalt und Entwicklung von Wäldern mittlerer Standorte mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) des vernetzten Biotopverbunds an.

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine „mindestens“ mittlere Beeinträchtigungsintensität auf die Schutzgüter zu erwarten. Eine hohe

Beeinträchtigungsintensität ist vor allem für das Schutzgut Tiere zu prognostizieren. Dies ist durch die Zerstörung wichtiger Biotopstrukturen und Nahrungsgründe zu erklären. Aufgrund der Habitatausstattung werden trockenwarme Ruderallebensräume zerstört, die wegen der intensiven Kulturlandschaft in ihrer Zahl stetig abnehmen und so Arten, wie Insekten, Spinnen, Reptilien, Kleinsäugern und Brutvögeln, nicht mehr zur Verfügung stehen. Weiterhin werden den planungsrelevanten Reptilien, Mauer- und Zauneidechse, Teilareale entzogen. Für diese Artengruppe wird jedoch ein Bestandshabitat im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgewertet und erweitert, so dass die Kapazität des Lebensraums für die Arten erhöht wird und der Erhaltungszustand gewahrt bleibt. Das Ausgleichshabitat bzw. die Erweiterung des Bestandshabitats grenzt zudem an einen Waldgürtel, welcher eine Vernetzungsachse zu den nördlich gelegenen Weinbergsstandorten und -brachen ermöglicht. Die Expansionsmöglichkeit und der genetische Austausch der lokalen Population bleiben somit gewährleistet.

Die Puffer- und Speicherkapazität und eine entsprechende Lebensraumfunktion des Bodens entfallen auf der neuversiegelten Fläche. Die effektive Neuversiegelung entspricht ca. 12.459 m² der Gesamtfläche von rund 77.000 m². Dies ist auf die GRZ von 0,3 sowie der Bestandsversiegelung bzw. Vorbelastung zurückzuführen. Das Wirkungsgefüge / die Wechselbeziehungen zwischen Luft, Niederschlag, Nährstoffen und Organismen wird im Bereich der Neuversiegelung unterbunden und führt zu möglichen kleinklimatischen Temperaturextremen. Zudem werden die Speicherung von Niederschlagswasser, die Versickerung sowie die Wärmeeinstrahlung und dessen Transport in der bodennahen Atmosphäre verhindert. Der Bereich der Neuversiegelung steht der Infiltration und Grundwasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung. Die Abflussmenge des Oberflächenwassers ist somit erhöht. Durch passende Eingrünungsmaßnahmen und ein entsprechendes Entwässerungssystem/-konzept (Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens) können die Beeinträchtigungen jedoch teilweise vermieden bzw. abgemildert werden.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans, trotz reichlicher Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb, ein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf besteht. Dieser externe Ausgleichsbedarf kann durch Flächenaufwertungen in Söst gedeckt werden.

Die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt. Die Ersatzmaßnahmen sind zeitnah und fachgerecht durchzuführen.

(Quelle: Ökologig GbR (2019): Umweltbericht / Umweltanalyse mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen „Family Park – Auf Mont“ 7. Änderung. Kuhnhöfen)

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB):

Nach Aufstellungsbeschluss im Jahr 2016 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 27.10.2016 bis 28.11.2016. Den Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.11.2016 gegeben.

Von den Bürgern wurden 12 Anregungen vorgetragen. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 8 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 11.05.2017 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Aufgrund der Abwägungsergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde eine Anpassung des Planentwurfs vorgenommen und das zur frühzeitigen Beteiligung vorliegende städtebauliche Erschließungskonzept zu einem Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

Folgende Änderungen wurden darin berücksichtigt:

- Mit der geplanten Änderung und Erweiterung wird eine festgesetzte Kompensationsfläche des Bebauungsplans "Im Weisfeld" in Anspruch genommen. Dieser wird parallel zur Offenlage des Bebauungsplan „Family Park – Auf Mont“ 7. Änderung und Erweiterung geändert und eine neue Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.
- Es werden Gutachten zu Arten- und Biotopschutz (umfassende artenschutzrechtliche Prüfung), zu den Kompensationsmaßnahmen (einschließlich der Bewertung der in anderen Bebauungsplänen festgesetzt gewesenen und nicht realisierten Ausgleichsflächen), zu Verkehr (Verkehrszählung und Prognose), zu Schallimmissionsschutz sowie zu den geotechnischen Bedingungen des Plangebietes eingeholt.
- Das Entwässerungskonzept wird modifiziert (Lage der Retentionsfläche), Verlegung des geplanten Standorts östlich von Im Mandel auf eine Fläche nördlich des 6. Bauabschnitts, abseits der Wohnbebauung.
- Nach Vorliegen aller gutachterlichen Bewertungen und Maßnahmenempfehlungen werden diese in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, der Umweltbericht wird neu erstellt.
- Die künftige Anbindung der Planstraße an die K 110 wird anforderungsgemäß ausgebaut. Die Planunterlagen für die Offenlage werden die hierfür benötigten Flächenbedarfe und Ausbauquerschnitte berücksichtigen.
- Hinweise auf das Radonpotential werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Redaktionelle Anpassung der Begründung und des Umweltberichts an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Offenlage (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Die Planunterlagen haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.03.2019 bis 30.04.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.03.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis 30.04.2019 gegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurde keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 8 abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht.

Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden redaktionelle Anpassung des Planentwurfs vorgenommen im Hinblick auf:

- Hinweise zum Thema Archäologie werden in der Begründung ergänzt.
- Die Ergänzung der Systemschnitte mit Flachdach wird auf der Planurkunde vorgenommen.
- Ergänzend zu den Ansichten zur maximal sichtbaren Wandhöhe, werden Systemschnitte zur maximal sichtbaren Wandhöhe in der Begründung ergänzt.
- Die Vermaßung der Baufenster wird ergänzt.
- Redaktionelle Anpassung und Ergänzung des Umweltberichts.
- Verweis in den Textfestsetzungen auf Maßnahmenblätter im Umweltbericht zu den Ausgleichsflächen K1, K2 und EK1.
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu K1: Formulierung "zulässig" durch "durchzuführen" ersetzt.

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu K2: Die Jahre in denen Pflegemaßnahmen erforderlich sind, werden zur Klarstellung ergänzt.
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu EK1: Verwendung der Regiosaatgutmischung wird verbindlich festgesetzt.
- Das Kapitel „Boden und Baugrund“ wird um den Hinweis zur Beteiligung eines Baugrundgutachters ergänzt.
- In die Begründung wird ein Hinweis zur Altablagerung ergänzt.
- Die Quellenangaben für Geobasisdaten werden auf der Planurkunde ergänzt.
- Punkt 11.1 der Begründung wird um den Hinweis der erforderlichen Genehmigung bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ergänzt.

Der Gemeinderat hat die eingereichten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.06.2019 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.06.2019 als Satzung beschlossen.

Planungsalternativen:

Ein Alternativstandort in vergleichbarer Größenordnung zur vorliegenden Planung besteht in ähnlicher topografischer Situation (Höhenlage) südlich der Ortslage im südwestlichen Anschluss an das Baugebiet „Auf der Powai“, westlich der K 110, nordwestlich des Haardtwaldes. Im Ergebnis des durchgeführten Alternativenvergleichs ergab sich folgendes Bild:

1. Flächenverfügbarkeit

Die Planung setzt zunächst die Verfügbarkeit der Flächen und damit das Eigentum an dem zu überplanenden Bereich voraus. Dieses ist im Planbereich nördlich der Ortslage zugunsten der Ortsgemeinde grundsätzlich gegeben, wohingegen solche Voraussetzungen am südlichen Alternativstandort nicht bestehen und auch in kürzerer Zeit dort nicht geschaffen werden können. Die Ursache hierfür liegt u. a. in der höheren Eignung der Alternativfläche für die landwirtschaftliche Nutzung begründet (zum Teil Vorranggebiet Landwirtschaft gemäß RROP Region Trier). Am hier in Rede stehenden Planstandort sind die Rebflächen aufgegeben worden, woraus ein Nachnutzungserfordernis (z. B. zu Wohnbauzwecken) resultiert. Die Flächenverfügbarkeit zugunsten des Entwicklers ist gesichert.

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

2. Erreichbarkeit

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

ÖPNV-Strukturen können ohne maßgebliche Umwege - soweit erforderlich - durchaus auf beide Planstandorte ausgedehnt werden. Der DB-Haltepunkt Wincheringen ist, was im Übrigen auch für ganz Wincheringen gilt, per PKW erreichbar.

Aus der Gesamtplanung für das Gebiet „Family Park - Auf Mont“ besteht noch das städtebauliche Ziel fort, eine dreiseitige Anbindung des Planareales an die umgebenden Straßenstrukturen zu realisieren. Zwei Anbindungen sind vorhanden, d. h. eine Richtung Ortsmitte, die andere Richtung Obermoselstraße. Die dritte Anbindung (Richtung Söst / K 110) existiert nur als Baustraße. Aus dem Grund des schonenden Umganges mit Grund und Boden resultiert die hier vorliegende Planung. Der Neubau weiterer Erschließungsstraßen kann dadurch minimiert werden.

3. Schutzgüter

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

4. Schlussfolgerung

Im Rahmen einer getroffenen Abwägung hinsichtlich der Standortwahl wurden die Aspekte Flächenverfügbarkeit und Nähe zum Ortskern mit höchster Priorität zugunsten des in Rede stehenden nördlichen Standortbereiches angesetzt. Im Ergebnis wurde die Betrachtung von Planungsalternativen, bezogen auf die Standortfrage, zugunsten des vorliegenden Planstandortes abgeschlossen.

(Quelle: BKS (2019): Ortsgemeinde Wincheringen. Bebauungsplan - Teilgebiet „Family Park – Auf Mont“. Begründung (Teil 1: Städtebaulicher Teil). Trier).

Alternative Externer Ausgleich

Es wurden viele Gespräche mit dem betroffenen Landwirt (Flächenpächter) geführt. Auch wurden verschiedene alternative Flächen zur externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Söst, Flur 2, Parzelle 194 in Betracht gezogen. Aufgrund von überlagerten Biotopkomplexen oder anderweitigen Problemen konnten vorgeschlagene Alternativflächen nicht als Ausgleichsflächen genutzt werden. Somit wird der externe Ausgleich auf der Fläche EK1 durchgeführt.